

“IPI S.p.A.”

Sede Torino, via Nizza n. 262/59

Capitale sociale euro 82.078.066,00 i.v.

Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale n. 02685530012

Soggetta ad attività di direzione e coordinamento di MI.MO.SE. S.p.A.

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 15 APRILE 2021

* * * * *

Il quindici aprile duemilaventuno, in Torino, presso l'Hotel “DoubleTree by Hilton”, via Giacomo Mattè Trucco n. 1, alle ore 9,00, si è riunita in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 37 del 27 marzo 2021, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 9 dello Statuto sociale, per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1) *Bilancio al 31 dicembre 2020. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*
- 2) *Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2021-2023 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi.*
- 3) *Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2021-2023 e determinazione dei relativi emolumenti.*

Ai sensi dell'articolo 11 dello Statuto sociale, assume la presidenza e regola lo svolgimento dell'Assemblea il Presidente del Consiglio di Amministrazione Dr. Massimo SEGRE il quale, con il consenso dell'Assemblea, chiama a fungere da Segretario per la redazione del presente verbale la Dr.ssa Noemi MONDO.

Il Presidente dà preliminarmente atto che sono state intraprese tutte le misure organizzative di prevenzione e di protezione necessarie o anche solo opportune in materia di contenimento del contagio dell'epidemia da Covid-19, quali la messa a disposizione di igienizzanti, l'uso obbligatorio di mascherine per la protezione delle vie respiratorie ed essendo inoltre stata garantita la distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro.

Informa quindi 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.

Comunica che l'elenco nominativo dei partecipanti all'Assemblea verrà inserito quale allegato al presente verbale sotto la lettera "A" per costituirne 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 o usufruttuari.

Per favorire una corretta verbalizzazione, il Presidente prega coloro che dovessero assentarsi di volerlo far constare alla Presidenza e al Segretario.

Fa presente che, dalle risultanze del libro soci, la Società è controllata con numero 77.797.567 azioni ordinarie pari al 94,785% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 13 gennaio 2020 erano n. 332.

Osserva che oltre ad esso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti: l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI e i Consiglieri Avv. Carlo PAVESIO e Dr. Claudio RECCHI, che ringrazia per aver partecipato alla presente riunione. Precisa che è inoltre presente il Collegio Sindacale nelle persone dei Signori: Dr. Luca ASVISIO, Presidente del Collegio Sindacale e Dr.ssa Emanuela CONGEDO, Sindaco effettivo.

Comunica che hanno giustificato la propria assenza il Consigliere Sig.ra Ester LAMBERTO e il Sindaco effettivo Dr. Luigi NANI.

Partecipa altresì all'Assemblea il Dr. Giancarlo MIAJA della Società di Revisione KPMG S.p.A.

Il Presidente prosegue quindi informando che il capitale sociale di IPI S.p.A., interamente versato, ammonta a euro 82.078.066,00 rappresentato da n. 82.078.066 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 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 ai sensi di legge e che sono presenti in proprio o per delega Azionisti rappresentanti n. 77.800.201 azioni con diritto di voto pari al 94,788% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, di cui chiede la verbalizzazione al Segretario, dichiara l'Assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di Statuto e atta a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Il Presidente informa preliminarmente che nel fascicolo di bilancio consegnato a tutti gli intervenuti e allegato al presente verbale sotto la lettera "B" per costituirne parte integrante e sostanziale, insieme alla relazione sulla gestione e al bilancio separato, vi è il bilancio consolidato di gruppo dell'esercizio 2020 che, pur non essendo oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'Assemblea, fornisce una più ampia e significativa informazione agli Azionisti.

Passa quindi alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno: "*Bilancio al 31 dicembre 2020. Relazione sulla gestione e 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 delibera, riportata alla pagina 56 del fascicolo di bilancio distribuito in sala e che qui di seguito integralmente si trascrive:

"Signori Azionisti,

Vi proponiamo di:

- 1) *approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2020 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 8.530.543,92;*
- 2) *portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.530.543,92".*

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO il quale ricorda che la relazione del Collegio Sindacale è contenuta nel fascicolo di Bilancio consegnato a tutti i presenti e, con il consenso dell'Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente ringrazia il Collegio Sindacale e cede quindi la parola all'Amministratore Delegato affinché illustri l'andamento della Società.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come i risultati dell'esercizio 2020 siano stati significativamente influenzati dai rilevanti impatti che la diffusione della pandemia da Covid-19 e le relative conseguenze hanno provocato su tutte le attività del Gruppo e sui valori di alcuni immobili in relazione ai quali sono state effettuate le opportune svalutazioni.

Precisa infatti come, rispetto all'esercizio precedente, si sia registrata una riduzione dei ricavi in tutti i settori di attività e, in particolare, del 69% con riferimento alla vendita degli immobili (in parte riconducibile alla scansione temporale degli interventi di ristrutturazione e della vendita di immobili propri), del 16% nell'ambito dei servizi immobiliari, del 3% in relazione alle locazioni immobiliari e del 76% relativamente alle prestazioni alberghiere.

All'interno di tutte le sedi di lavoro sono state intraprese le misure di prevenzione e di protezione necessarie al fine di ridurre gli assembramenti e limitare la diffusione dei contagi da Covid-19, consentendo, ove possibile, il lavoro da casa e prevedendo periodi di cassa integrazione a rotazione del personale soprattutto con riferimento ai dipendenti delle strutture ricettive. Il settore alberghiero è stato infatti quello maggiormente colpito dagli effetti della pandemia, soprattutto a causa delle misure restrittive applicate in relazione alla limitazione degli spostamenti.

Ciò premesso, proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio

MOSCATELLI precisa come il bilancio consolidato dell'esercizio 2020 del Gruppo IPI chiuda con una perdita di euro 12,6 milioni, rispetto ad un utile di euro 5 milioni conseguito al 31 dicembre 2019.

I ricavi consolidati nell'esercizio 2020 sono stati di euro 42,5 milioni (euro 72,6 milioni al 31 dicembre 2019).

I proventi consolidati realizzati nel corso dell'esercizio 2020 sono stati pari a euro 2,1 milioni, rispetto agli euro 9,8 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio precedente che comprendevano la significativa plusvalenza generata dalla vendita dei parcheggi del Lingotto avvenuta nel mese di dicembre 2019.

Il risultato netto complessivo dell'esercizio 2020, tenendo conto dell'effetto dell'adeguamento al valore di mercato di alcuni immobili, dei derivati di copertura del rischio tassi di interesse e della classificazione degli utili/perdite attuariali all'interno delle altre componenti del conto economico complessivo, sia una perdita di euro 1,7 milioni (utile di euro 0,2 milioni nell'esercizio 2019). Il risultato netto complessivo è determinato in base ai principi contabili nazionali emanati dall'OIC e comprende pertanto anche gli effetti di valutazioni e operazioni che incidono sul patrimonio netto del Gruppo senza transitare dal conto economico; ciò con particolare riferimento al plusvalore generato dalla rivalutazione al valore di mercato di uno degli immobili-hotel di proprietà.

La rivalutazione con il rilascio di parte del fondo imposte differite e la valutazione delle passività nette per benefici definiti hanno inciso positivamente sul risultato complessivo al 31 dicembre 2020, rispettivamente per euro 12,9 milioni e per euro 0,2 milioni, mentre i derivati di copertura hanno contribuito negativamente, peggiorandolo per euro 2 milioni.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, costituito da investimenti immobiliari in prevalenza a reddito e da aree/immobili da sviluppare o trasformare, è iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2020 ad un valore di euro 276,8 milioni, sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2019 (euro 276,5 milioni).

Precisa che, come avvenuto lo scorso anno, nel bilancio di esercizio 2020 gli immobili non strumentali e non destinati alla vendita a breve sono valutati al “*fair value* o valore di mercato” in accordo con il principio contabile internazionale IAS40, considerando IPI una “*investment company*”. I due hotel di proprietà di Lingotto Hotels S.r.l. sono stati pertanto iscritti nel bilancio tra le immobilizzazioni materiali e sono stati valutati al *fair value*, così come la porzione degli uffici al Lingotto utilizzati direttamente da IPI e le aree adibite a parcheggio di proprietà del Gruppo, al fine di fornire una migliore rappresentazione dei fabbricati strumentali.

Gli investimenti immobiliari e i beni strumentali, in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo, quali i due alberghi di proprietà, il complesso del Lingotto costituito da uffici e magazzini, i posti auto rimasti di proprietà del Gruppo dopo la vendita dei parcheggi perfezionata nel mese dicembre 2019, quattro immobili ad uso direzionale siti in Bologna, Torino, Padova e Marghera, una porzione di edificio in Milano ad uso residenziale, alcuni immobili situati in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare e alcune aree di sviluppo localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO) e Villastellone (TO) a destinazione residenziale, alberghiera, direzionale, commerciale e produttiva, sono iscritti in bilancio ad un valore complessivo di euro 266,5 milioni sulla base di una valutazione effettuata da un esperto indipendente.

L’indebitamento finanziario effettivo del Gruppo è di euro 180,7 milioni al 31 dicembre 2020 (euro 200,8 milioni applicando il principio contabile IFRS16) rispetto a euro 173,6 milioni (euro 194,5 milioni applicando il principio contabile IFRS16) al 31 dicembre 2019; il peggioramento è imputabile al sostegno del circolante (per gli effetti provocati dall’emergenza sanitaria da Covid-19) e alla riduzione del valore di mercato dei derivati sottoscritti per la copertura del rischio relativo all’andamento dei tassi di interesse.

Precisa come l’indebitamento finanziario sia prevalentemente a medio-lungo termine e consenta al Gruppo IPI di operare per una valorizzazione degli immobili nel tempo. Anticipa

come nel 2021 saranno da rimborsare quote di capitale e interessi per mutui, finanziamenti e prestiti obbligazionari per euro 12,5 milioni, rispetto a euro 11,4 milioni restituiti nel corso dell'esercizio 2020; al riguardo l'Amministratore Delegato sottolinea come la Società disponga già oggi dei mezzi finanziari per provvedervi.

Ricorda inoltre come l'indebitamento finanziario del Gruppo IPI sia a tasso variabile e su circa la metà dell'ammontare del debito il rischio di variazione dei tassi di interesse sia coperto da adeguati contratti derivati.

Proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che la posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2020 è negativa per euro 161,3 milioni (euro 181,4 milioni applicando il principio contabile IFRS16), in peggioramento rispetto a un valore negativo di euro 147,9 milioni del corrispondente periodo del 2019.

Alla fine dell'esercizio 2020 il Gruppo IPI dispone di liquidità per oltre euro 18,7 milioni che, escludendo le linee di credito concesse e non usufruite, potrà essere sfruttata per far fronte agli impegni assunti e affrontare le eventuali criticità che si dovessero verificare nel corso del corrente esercizio.

Al riguardo informa che nel corso del 2020, stante l'incertezza che caratterizza il contesto economico e la limitata attendibilità delle previsioni in merito all'evoluzione della gestione, sono stati ottenuti dagli istituti di credito nuovi finanziamenti per un importo di euro 16 milioni, con durata complessiva di sei anni, assistiti dalla garanzia rilasciata dal Fondo Centrale di Garanzia gestito da Mediocredito Centrale e da Sace S.p.A. nell'ambito delle misure di sostegno alle imprese emanate dal Governo per contrastare gli effetti negativi provocati dal protrarsi dell'emergenza epidemiologica da Covid-19.

Comunica, infine, che il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 del Gruppo è di euro 104,4 milioni, rispetto a euro 106,1 milioni del corrispondente periodo del 2019. Il decremento è imputabile alle perdite di esercizio ed al peggioramento del valore di mercato dei derivati

per la copertura del rischio sui tassi di interesse, parzialmente compensato dalla costituzione di una riserva per euro 9,9 milioni conseguente alla rideterminazione della categoria dei terreni e fabbricati, che riguarda i due hotel, gli uffici dove IPI svolge la propria attività, le residue aree a parcheggio e uno spazio archivio.

Terminata l'illustrazione dei principali dati economico-patrimoniali e finanziari, il Dr. Vittorio MOSCATELLI descrive sinteticamente le operazioni e le attività più rilevanti intraprese nel corso dell'esercizio 2020.

Evidenzia preliminarmente come sia proseguito lo sviluppo dell'attività nei servizi di *advisory* immobiliare e *management* attraverso Agire S.p.A. e ArcoEngineering S.r.l., focalizzate sulla gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attraverso attività di *property* e *project management*, *due diligence* ed *engineering*, nonché con IPI Intermediazione S.r.l. nell'*agency* e *brokerage* immobiliare e nella mediazione creditizia.

Al riguardo segnala che nel corso dell'esercizio 2020 il Gruppo IPI ha acquistato partecipazioni di minoranza in Agire S.p.A., divenendo titolare dell'85,59% del capitale sociale, e in ArcoEngineering S.r.l., divenendone Socio unico.

Al 31 dicembre 2020 Agire S.p.A., nonostante abbia registrato una contrazione dei ricavi per euro 2,6 milioni imputabile alla cessione del ramo d'azienda *retail* e al rallentamento delle attività di *due diligence*, *project management* e *facility* dovuto al protrarsi dell'emergenza sanitaria da Covid-19, ha realizzato un margine operativo lordo positivo di euro 250 mila (sostanzialmente stabile rispetto al 2019) grazie all'ottimizzazione dei costi e al miglioramento della marginalità conseguente al diverso mix dei ricavi per attività.

Al 31 dicembre 2020 sono stati realizzati, rispettivamente, da Agire S.p.A. e da ArcoEngineering S.r.l., valori di produzione pari a euro 17,5 milioni ed euro 2,7 milioni. Sottolinea come l'EBITDA conseguito nel 2020 dalle due controllate sia stato positivo per circa complessivi euro 400 mila in quanto, nonostante il protrarsi dell'emergenza epidemiologica, la gestione degli immobili da parte degli investitori istituzionali, sebbene a

rilento, è comunque proseguita.

Proseguendo con l'illustrazione delle attività svolte nell'ambito dei servizi di *advisory e management*, comunica inoltre che IPI S.p.A. ha effettuato, nel mese di luglio 2020, un investimento di euro 4 milioni partecipando ad un'operazione di aumento del capitale sociale di C.A.I. REAL ESTATE S.r.l. (di seguito "CAI RE"), divenendo partner industriale e titolare del 5,86% del capitale sociale e del 10% dei diritti patrimoniali. Precisa come tale investimento faccia parte di una più ampia e complessa operazione industriale in relazione alla quale quattro Consorzi Agrari del Centro Italia hanno conferito gli immobili di proprietà, per un controvalore di circa euro 120 milioni. L'iniziativa rientra nella strategia di IPI finalizzata a mettere a disposizione la propria struttura di *advisory e management* coinvestendo, insieme ai propri partner/clienti, nelle medesime operazioni per le quali svolge consulenza e gestione.

Con riferimento ai servizi di *agency e brokerage* immobiliare, che hanno risentito in misura maggiore degli effetti negativi provocati dall'emergenza sanitaria, l'Amministratore Delegato evidenzia come IPI Intermediazione S.r.l. abbia conseguito un risultato negativo al 31 dicembre 2020, realizzando un valore della produzione di euro 2,9 milioni, in riduzione del 23% rispetto al corrispondente esercizio del 2019.

Per quanto concerne l'attività di mediazione creditizia, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come, considerato l'andamento negativo dei risultati raggiunti negli anni passati, sia stata ceduta una parte della partecipazione posseduta in ImutuiPI S.r.l. (ora AlphaCredit S.p.A.) ad altri investitori e *manager* con esperienza nel settore che si sono resi disponibili ad investire nella società, insieme ad IPI S.p.A., per un importante progetto triennale di sviluppo. In particolare precisa come, a fronte della cessione di una partecipazione pari al 67% del capitale sociale di AlphaCredit S.p.A., IPI ne abbia mantenuto il 33%.

L'operazione, che ha richiesto interventi nell'organizzazione e nella struttura della società, ha comportato un investimento da parte di IPI S.p.A. di oltre euro 500 mila.

Con riferimento all'attività di investitore immobiliare, che ha subito un rallentamento a causa della diffusione della citata pandemia, l'Amministratore Delegato evidenzia come nel corso dell'esercizio 2020 siano state registrate vendite per oltre euro 12 milioni, di cui euro 7 milioni riconducibili alla vendita di oltre la metà delle unità immobiliari realizzate ristrutturando a Firenze l'immobile di Via del Campofiore ed euro 5,5 milioni ottenuti dalla vendita di alcune unità immobiliari di Milano, Torino, Bologna e Marghera. Al riguardo precisa come i lavori di ristrutturazione dell'immobile di Firenze siano giunti a conclusione nel corso dell'anno 2020.

Proseguendo con la descrizione delle attività di investitore immobiliare, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che nel corso dell'esercizio 2020 è inoltre proseguita la valorizzazione degli hotels e la riqualificazione degli uffici al Lingotto con particolare riferimento alla caratterizzazione dei quattro ingressi principali con l'esposizione di insegne esterne volte a rendere visibili le aziende ospitate al loro interno. Tali operazioni hanno comportato un investimento complessivo di oltre euro 2,5 milioni.

Proseguendo con l'illustrazione delle attività, segnala che nel corso dell'esercizio 2020 il montante dei canoni di locazione è rimasto sostanzialmente stabile rispetto al 2019.

Precisa come, a causa della chiusura forzata di alcune attività (i.e. le palestre) e dell'introduzione dello *smart working*, quali misure restrittive emanate dal Governo al fine del contenimento della diffusione dei contagi, sono pervenute alcune richieste di dilazione di pagamento e di sospensione dei canoni di locazione. Qualche azienda ha recentemente avanzato la richiesta di ottenere una riduzione degli spazi locati in previsione di un maggior ricorso, anche in futuro, alle modalità di lavoro agile.

Infine, con riferimento alla gestione delle strutture ricettive, l'Amministratore Delegato segnala che, nel corso dell'esercizio 2020, i margini sono crollati a causa delle misure restrittive messe in atto al fine del contenimento della diffusione dei contagi da Covid-19 e, nonostante lo sforzo sostenuto nel mantenere aperte le strutture (salvo brevi periodi di

chiusura di una di esse), i ricavi sono diminuiti a livello consolidato di oltre il 76% rispetto al 2019. La perdita conseguita al 31 dicembre 2020 di euro 2,4 milioni (rispetto ad un utile di euro 1,4 milioni nel corrispondente periodo del 2019) ha inciso sul risultato del Gruppo. Tuttavia, sono stati effettuati investimenti che hanno permesso di beneficiare di importanti crediti d'imposta classificabili in quelli previsti dall'industria 4.0. Sono stati infatti installati impianti di purificazione e sanificazione continua dell'aria, con monitoraggio costante dell'efficienza degli stessi, ed è stato avviato il procedimento per l'ottenimento del certificato internazionale di aria salubre. Sono stati inoltre sviluppati progetti di riposizionamento degli spazi comuni con l'ottenimento di più aree multifunzionali per riunioni ed eventi.

Proseguendo con l'illustrazione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come, all'interno della Relazione di Bilancio al 31 dicembre 2020, sia stato altresì inserito, come di consueto, uno specifico paragrafo relativo allo stato dei contenziosi tributari in essere, nel quale sono descritte in dettaglio le liti giudiziarie in cui sono coinvolte le società del Gruppo IPI. In particolare, comunica che non vi sono aggiornamenti rispetto all'esercizio precedente in merito al contenzioso tributario.

Nell'ambito del contenzioso amministrativo, invece, l'Amministrativo Delegato segnala che nel 2020 è stata accantonata nel fondo rischi la somma di euro 600 mila a fronte di una sentenza della Corte d'Appello di Milano che ha riconosciuto alla società controllata Torino Uno S.r.l. le proprie ragioni in merito alla bonifica di un'area di sua proprietà a Pavia. La sentenza ha sancito l'obbligo in capo ad altra società, proprietaria della restante parte del medesimo comparto, di provvedere alle bonifiche a sua cura e spese dell'area di proprietà di Torino Uno S.r.l., nonché al risarcimento delle spese di bonifica effettuate da quest'ultima e alla liquidazione dei danni derivanti dalla mancata possibilità di utilizzo dell'area. Torino Uno S.r.l. aveva infatti acquistato la suddetta porzione di area con l'impegno da parte della cedente a bonificarla a sua cura e spese, impegno finora totalmente disatteso. Il rischio di

soccombenza è giudicato remoto.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI procede quindi a commentare le prospettive future e l'evoluzione prevedibile dell'attività del Gruppo.

Osserva preliminarmente come l'andamento dell'esercizio 2021 e la ripresa delle attività continueranno ad essere condizionati, seppur in misura diversa, dall'evoluzione della pandemia da Covid-19 e dall'efficacia della campagna vaccinale.

Evidenzia come le forti ripercussioni sulle strutture ricettive conseguenti all'emanazione, da parte del Governo, delle misure restrittive volte al contenimento della diffusione dei contagi meriti un'attenta e approfondita riflessione.

Informa che, nel settore degli investimenti immobiliari, l'attenzione continuerà ad essere rivolta alla vendita degli appartamenti di Firenze e agli interventi di miglioramento degli uffici situati all'interno del Lingotto al fine di accrescerne la possibilità di locazione, pronti a cogliere quelle opportunità di vendita per le quali il prezzo offerto sia ritenuto corrispondente ad una buona valorizzazione, onde ridurre l'indebitamento e disporre delle risorse finanziarie necessarie per intraprendere nuove iniziative e investimenti immobiliari.

In uno dei due hotels di proprietà al Lingotto, sono previsti interventi finalizzati al miglioramento dell'offerta ai clienti ed alla possibilità di ampliare la gamma dei servizi offerti.

Anticipa che il numero degli immobili disponibili per la vendita sono aumentati: si tratta, in particolare, degli assets sottostanti ai crediti non performanti acquisiti dagli istituti di credito, circostanza che potrebbe rivelarsi una nuova opportunità di *business* nel breve-medio periodo.

Si continuerà ad offrire la disponibilità a partecipare a iniziative immobiliari - anche con quote di minoranza - per concorrere con i propri servizi di *advisory* e *management* ad uno sviluppo delle stesse ed ottenere ritorni interessanti sull'investimento.

Infine, nel settore dei servizi immobiliari, si prevede di operare affinché le potenzialità dei

settori in cui Agire, ArcoEngineering e IPI Intermediazione svolgono la propria attività si esplichino per migliorare i servizi al cliente, incrementare la quota di mercato e conseguentemente aumentare i ricavi nei servizi di *property e facility, agency e brokerage, due diligence, project e construction management*, valutazioni e *asset management* nonché nella progettazione integrata, così come nell'*advisory* immobiliare.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI conclude la propria esposizione sottolineando come l'emergenza sanitaria ancora in corso condizionerà anche l'andamento della gestione dell'esercizio 2021. Il Gruppo IPI, potendo contare su un'adeguata disponibilità finanziaria, potrà far fronte agli impegni assunti e, nel contempo, continuare ad investire nelle società di servizi e in modo selettivo su alcuni immobili che possono essere valorizzati.

Infine, con riferimento alla perdurante incertezza circa l'evolversi dell'attività generata dalla diffusione della pandemia da Covid-19, informa che sono stati esaminati gli eventuali effetti patrimoniali, finanziari ed economici che dalla stessa potrebbero derivare e le misure di contrasto alle quali il Consiglio di Amministrazione potrebbe eventualmente ricorrere in caso di necessità. Precisa quindi come in esito a tale analisi sia stato valutato che non sussistono elementi tali da far ritenere il venir meno del presupposto della continuità aziendale.

Il Presidente, ringraziato l'Amministratore Delegato per l'esauriente esposizione, informa che il giorno prima dell'odierna Assemblea è stata notificata una sentenza relativa ad un contenzioso avente ad oggetto il pagamento dell'IMU di un immobile di Napoli con la quale, nonostante l'intervenuta rinuncia da parte del Comune di Napoli a proseguire la lite, la Commissione Tributaria Provinciale di Napoli ha comunque condannato quest'ultimo a pagare le spese di giudizio.

Il Presidente rivolge inoltre i propri complimenti all'Amministratore Delegato, non soltanto per l'esauriente esposizione, ma per tutta l'attività che sta svolgendo a favore della Società e del Gruppo.

Chiede quindi se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA per manifestare preliminarmente il proprio apprezzamento circa la tenuta in presenza della presente Assemblea, organizzata nonostante la situazione pandemica in corso nel rispetto delle misure volte a contenere la diffusione del contagio da Covid-19.

L'Azionista Marco BAVA prosegue complimentandosi con l'Amministratore Delegato, al quale riconosce una grande correttezza oltreché una consolidata esperienza nel settore. Richiama tuttavia l'attenzione del Collegio Sindacale - pur dichiarando di non volere effettuare formale denuncia ai sensi dell'art. 2408 c.c. - sulla circostanza che la Società risulta, allo stato, sottocapitalizzata e che occorrerebbe, pertanto, porre in essere un adeguato processo di ricapitalizzazione della stessa, anche mediante ricorso ad investitori esterni. L'Azionista Marco BAVA ritiene infatti che, qualora non si intraprendesse un percorso in tal senso, la Società sarà destinata a depatrimonializzarsi. A sostegno della sua tesi, ricorda alcuni dati contabili quali l'ammontare del patrimonio netto di IPI S.p.A., pari a circa euro 104 milioni, e l'esposizione finanziaria di circa euro 161 milioni, ritenendo che tali dati possano rappresentare un eccessivo squilibrio nell'indebitamento della Società rispetto al patrimonio netto e, dunque, una situazione finanziaria a fronte della quale sarebbe ragionevole effettuare conferimenti. L'Azionista suggerisce inoltre che – in assenza di conferimenti da parte dell'Azionista di maggioranza – si potrebbe valutare di effettuare, in alternativa, operazioni di fusione con importanti gruppi operanti nel settore, che siano interessati alle diverse tipologie di attività svolte da IPI S.p.A.

L'Azionista Dr. Marco BAVA evidenzia, inoltre, come la situazione pandemica abbia pesantemente colpito il mercato immobiliare, modificandone in parte le modalità di funzionamento (si pensi, a tal proposito, all'impatto che la diffusione del telelavoro ha già prodotto e continuerà a produrre sulle locazioni ad uso ufficio, nonché alle conseguenze relative alla limitazione degli spostamenti con riferimento all'utilizzo delle strutture ricettive) e suggerisce di procedere ad una diversificazione degli investimenti rispetto al

passato.

Osserva infatti come il mondo stia cambiando, anche e non solo per effetto dell'emergenza pandemica, e suggerisce, quale possibile alternativa di investimento immobiliare, quella concernente la Manifattura Tabacchi, complesso che potrebbe diventare la nuova sede del Conservatorio o un attrattivo polo della musica.

L'Azionista Dr. Marco BAVA prosegue il proprio intervento sottolineando come dal punto di vista finanziario si sia registrata una perdita rilevante sui derivati per la copertura del rischio sui tassi di interesse e sottopone tale rilievo all'attenzione del Collegio Sindacale per le opportune riflessioni.

Replica il Dr. Massimo SEGRE precisando che i derivati non sono stati sottoscritti con finalità speculative ma esclusivamente a copertura del rischio finanziario correlato all'andamento dei tassi d'interesse, e che, a fronte della diminuzione dei tassi, la Società ha prontamente provveduto a coprire le perdite.

L'Azionista Dr. Marco BAVA prosegue esprimendo il proprio apprezzamento in ordine alla rivalutazione degli *assets* immobiliari, sottolineando purtuttavia come alcuni dei valori indicati in bilancio non corrispondano ai reali valori di mercato, a causa dell'evoluzione negativa del mercato immobiliare provocata dalla pandemia.

Conclude il proprio intervento ribadendo dunque l'opportunità per IPI S.p.A. di focalizzarsi su investimenti immobiliari esclusivi, capaci di creare poli attrattivi per la città di Torino (come ad esempio il polo della musica testé citato), ed invita a svolgere un'attenta riflessione in merito. Al riguardo ritiene infatti come ne sussistano le potenzialità, essendo peraltro l'Azionista di maggioranza dotato delle sensibilità necessarie al fine di orientare gli investimenti della Società in tale direzione.

Interviene l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO il quale, con riferimento all'informativa fornita dall'Amministratore Delegato circa la ristrutturazione degli ingressi agli uffici del Lingotto, trattandosi di iniziativa più volte preannunciata in passato e non

avendone ancora riscontrato l'avvio, auspica di ricevere maggiori ragguagli in merito.

Proseguendo il proprio intervento, chiede preliminarmente quale sia il numero di Azionisti che hanno depositato le proprie azioni per partecipare all'odierna Assemblea. Osservando come IPI DOMANI S.p.A. abbia mantenuto invariata la propria partecipazione nella Società, domanda al rappresentante dell'Azionista di maggioranza se tale scelta sia dipesa dalla necessità di non superare la soglia del 95% del capitale sociale, piuttosto che da una valutazione di convenienza - ritenendo di aver già effettuato un investimento significativo - o ancora, dall'assenza di offerte di vendita.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO procede quindi a formulare i propri quesiti in relazione agli argomenti posti all'ordine del giorno, osservando come il positivo andamento della gestione al 31 dicembre 2019 abbia subito una battuta d'arresto nel 2020, con un peggioramento della posizione finanziaria netta ed una diminuzione del patrimonio netto del 9%. Sebbene l'emergenza epidemiologica da Covid-19 abbia impattato duramente sul mercato immobiliare, sostiene che le dimensioni del regresso sono tali da far supporre che i risultati positivi realizzati al 31 dicembre 2019 siano stati soltanto il frutto di fortunate coincidenze.

Rilevando inoltre come la variazione dei criteri di valutazione dei fabbricati strumentali abbia contribuito a migliorare i risultati della gestione, chiede a tal proposito di ricevere il dato esatto della variazione, tenuto conto del fatto che nel bilancio 2020 risulta un valore di rivalutazione non univoco bensì oscillante tra i 9,8 e 9,9 milioni di euro. L'Azionista sostiene infatti che, laddove il Consiglio di Amministrazione non avesse provveduto alla variazione dei criteri di valutazione dei predetti *assets*, la Società avrebbe registrato – a chiusura del bilancio 2020 – un risultato negativo di circa euro 26 milioni: perdita che, se rapportata al patrimonio netto della Società, pari ad euro 104,4 milioni, si avvicina ad integrare i presupposti di cui all'art. 2446 c.c. Invita dunque gli Azionisti ad effettuare una riflessione in merito alla sussistenza di risorse finanziarie proprie in grado di far fronte ad un eventuale

intervento di ricostituzione del capitale sociale.

Con riferimento alla controllata ImutuiPI S.r.l. (ora AlphaCredit S.p.A.), chiede se a fronte della riduzione della partecipazione ad un 1/3 del capitale sociale, nel bilancio 2020 di IPI S.p.A. la perdita sia stata iscritta proporzionalmente alla quota di partecipazione posseduta nella società.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO prosegue il proprio intervento e, in relazione all'immobile di Firenze, domanda il motivo per cui nel corso dell'esercizio 2020 risultino vendite soltanto 24 unità abitative, in luogo dei 26 appartamenti oggetto di preliminari di vendita comunicati dall'Amministratore Delegato durante l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 21 maggio 2020.

Sempre con riferimento all'"operazione Firenze", l'Azionista evidenzia che – secondo quanto riportato nel bilancio 2020 – la Società sembrerebbe aver contabilizzato una perdita di euro 400.000. Chiede pertanto se in tale ammontare siano già stati conteggiati gli interessi passivi connessi al finanziamento che ha sostenuto l'operazione o se questi ultimi integrino un'ulteriore perdita.

Con riferimento all'immobile di Corso Magenta a Milano, chiede maggiori ragguagli in ordine ai prezzi di carico delle vendite effettuate oltreché al quantitativo di unità immobiliari rimaste invendute.

Procedendo con la formulazione dei propri quesiti, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, preso atto dell'esaustiva spiegazione circa l'intervenuta riduzione della forza lavoro come conseguenza della cessazione di alcune attività, domanda se le 248 risorse impiegate nel Gruppo (come risultanti dal bilancio al 31 dicembre 2020) fossero in attività ovvero, almeno per una parte, in cassa integrazione.

L'Azionista prosegue chiedendo altresì maggiori chiarimenti in merito al numero delle operazioni di cessione di rami d'azienda effettuate da IPI S.p.A., avendo riscontrato nel bilancio 2020 l'indicazione di informazioni poco chiare al riguardo.

Con riferimento ai contenziosi in essere, il Rag. Carlo Maria BRAGHERO, complimentandosi per il risultato raggiunto nella causa relativa alla bonifica delle aree di Pavia, manifesta tuttavia la propria preoccupazione sulla solvibilità del soccombente e domanda quali possano essere le iniziative di IPI S.p.A. qualora si verificasse tale eventualità.

Richiama quindi l'attenzione sul contenzioso afferente all'immobile ubicato a Milano, in via Manzoni n. 44. In particolare, l'Azionista rileva come l'"*escamotage*" utilizzato per risparmiare l'imposta di registro non abbia portato ai risultati sperati, in considerazione degli accertamenti effettuati dall'Amministrazione Finanziaria e dell'esito negativo dei successivi giudizi di merito. Invita pertanto ad una dovuta riflessione circa l'opportunità di proseguire il giudizio presso la Corte di Cassazione, tenuto conto del rischio per la Società di essere condannata al pagamento delle sanzioni, oltreché di dover corrispondere ulteriori onorari legali per il giudizio di legittimità. Domanda, infine, se le agevolazioni attualmente previste per l'abbattimento del contenzioso possano essere applicate al caso in questione.

Proseguendo con la formulazione dei propri quesiti, chiede inoltre delucidazioni in merito alla partecipazione incrociata tra Agire S.p.A. e ArcoEngineering S.r.l.

Osserva, infine, come i dubbi dal medesimo già manifestati nel corso della precedente Assemblea degli Azionisti circa la vendita e la successiva presa in locazione dei posti auto del Lingotto, paiano essersi concretizzati. Rileva, infatti, che i ricavi derivanti dalla locazione dei parcheggi si sono ridotti di oltre il 50%, a fronte di un ammontare del canone da corrispondersi al fondo tedesco rimasto invariato. L'azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO evidenzia, pertanto, come la gestione dei posti auto sia divenuta strutturalmente in perdita ed invita la Società a riflettere in ordine alla vantaggiosità dell'affare concluso.

In aggiunta alla problematica legata alla gestione strutturalmente in perdita dei parcheggi si pone quella relativa alle disdette delle locazioni commerciali, che riguardano locali per ben

5.200mq (a fronte di soli 1.300mq di nuove locazioni). Il verificarsi di tali circostanze dimostra che il complesso immobiliare del Lingotto non risulta più essere un investimento vantaggioso e chiede, pertanto, quali siano le prospettive future del complesso e se si stia valutando la possibilità di una conversione della destinazione d'uso dell'immobile.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO desidera inoltre essere edotto sulla conclusione dell'iniziativa immobiliare condotta da EPF Agency S.r.l. e se essa abbia generato un utile o una perdita.

Prosegue il proprio intervento giudicando apprezzabile la generosità della Capogruppo MI.MO.SE S.p.A., che ha permesso ad IPI S.p.A. di acquistare un immobile senza richiedere il compenso di mediazione. Al riguardo chiede se il venditore dell'immobile sia un cliente dello Studio Segre S.r.l. e se l'immobile sia commerciabile o destinato a rimanere un *asset* in portafoglio.

Proseguendo con l'esame del bilancio 2020, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO precisa che dall'analisi dei numeri della situazione patrimoniale e finanziaria, emergono i seguenti dati infragruppo:

- crediti verso le società del Gruppo per euro 71.282.000;
- debiti verso le società del Gruppo per euro 11.862.000;
- credito netto vantato da IPI Spa verso le società del Gruppo per euro 59.420.000.

Nell'osservare che si tratta di crediti in essere verso Società indebitate e generalmente in perdita, ritiene come tali dati, se confrontati con il patrimonio netto di IPI ammontante ad euro 56 milioni, possano destare qualche preoccupazione in quanto, laddove le partecipate non rimborsassero tali debiti, il patrimonio netto di IPI S.p.A. non sarebbe sufficiente a sostenere lo storno del credito.

Domanda pertanto se, rispetto all'ipotetico scenario sopra delineato, l'organo amministrativo abbia correttamente valutato la continuità aziendale.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO prosegue con la disamina del bilancio,

chiedendo al Consiglio di Amministrazione delucidazioni in ordine al “rischio di sfitto” e alle modalità in cui il dato è stato calcolato.

Con riferimento ai compensi attribuiti agli Amministratori, l’Azionista nota come quello spettante all’Amministratore Delegato sia stato inserito tra i “costi del personale”, che risultano oggettivamente molto bassi.

Alla luce della predetta considerazione, si chiede se l’emolumento spettante al Consiglio di Amministrazione sia da riferire esclusivamente ai restanti quattro Amministratori, precisando dunque che - se tale ricostruzione fosse corretta - i compensi di questi ultimi risulterebbero incrementati del 20%, percentuale stridente con il risultato del bilancio. Domanda infine l’ammontare dei compensi complessivi destinati agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Rag. Carlo Maria BRAGHERO prosegue osservando come il compenso destinato allo Studio Segre S.r.l., per un ammontare di oltre euro 20 mila al mese, sia rimasto invariato nel tempo: tale costo giustificerebbe l’assegnazione di almeno 6 risorse interamente dedicate ad IPI S.p.A., in aggiunta alla già efficiente struttura interna della Società. Invita quindi gli Amministratori a valutare la congruità di tale voce di spesa, nell’interesse della Società.

Prosegue il proprio intervento rilevando come all’interno del fascicolo di bilancio siano citate alcune società non menzionate altrove. Al riguardo chiede delucidazioni in ordine alle spese legali di Boccadarno e all’opzione put relativa ad ATG Group S.r.l.

Ricorda, inoltre, come nel corso dell’Assemblea degli Azionisti svoltasi l’anno precedente, sia stata resa un’informativa circa la richiesta di dilazione concessa a Reale Mutua per l’assolvimento dell’obbligo da quest’ultima assunto con riferimento all’acquisto di 50 unità immobiliari sparse in tutta Italia non collocate sul mercato. L’Azionista osserva che nel bilancio 2020 non risulta alcun aggiornamento al riguardo e chiede, pertanto, maggiori informazioni in merito.

Il Rag. Carlo Maria BRAGHERO, proseguendo con la formulazione dei propri quesiti,

domanda se sia una casualità l'aver fissato l'odierna Assemblea nella stessa data in cui la Corte di Cassazione esamina due ricorsi relativi alla Società.

Infine, preso atto che al termine della presente riunione si terrà l'Assemblea degli Obbligazionisti per l'elezione del Rappresentante Comune, chiede di conoscere il nominativo di colui che ricopre attualmente tale carica.

Conclude quindi il proprio intervento ringraziando la struttura per la cortesia e per l'efficienza dimostrate nei suoi confronti nel corso degli anni.

Rivolge, inoltre, i propri complimenti al redattore del fascicolo di bilancio che, stante l'ampiezza dei suoi contenuti, riporta soltanto un piccolo refuso. Tuttavia, nell'osservare come vi siano numerose tabelle di difficile leggibilità, suggerisce di modificare il *layout* delle pagine (riducendo i margini) onde migliorarne la lettura.

Interviene il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dr. Massimo SEGRE, il quale, prima di cedere la parola all'Amministratore Delegato, desidera ringraziare gli Azionisti presenti per l'attenzione rivolta all'analisi dei dati di bilancio, nonché per il prezioso contributo fornito attraverso suggerimenti e idee, ritenuti importanti per la gestione di una società immobiliare.

Riguardo al quesito posto in merito al contenzioso fiscale di Via Manzoni 44 a Milano, il Presidente ritiene opportuno precisare all'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO che, in primo grado, la Società aveva ottenuto un giudizio favorevole dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano, esito ribaltato in senso sfavorevole solo nel secondo grado di giudizio davanti alla Commissione Tributaria Regionale.

Per quel che concerne il contenzioso tributario riguardante Ghiac S.r.l., avente per oggetto le imposte di registro sugli immobili acquistati da Manzoni 44 S.r.l., il Presidente riferisce che la società è risultata soccombente nel giudizio dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Torino; il giudizio è attualmente pendente dinanzi alla Commissione Tributaria Regionale.

Inoltre, con riferimento alla circostanza portata all'attenzione dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO in ordine alla coincidenza temporale dell'odierna Assemblea con la trattazione di alcuni ricorsi in Cassazione riguardanti società del Gruppo, il Presidente riferisce che si è trattato di pura casualità e che – anzi – avrebbe presenziato volentieri all'udienza.

Con riferimento al quesito posto dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO in merito alla partecipazione posseduta da IPI DOMANI S.p.A., il Dr. Massimo SEGRE – nella sua qualità di rappresentante dell'Azionista di maggioranza – informa di essere appena risultato aggiudicatario, quale unico partecipante di un'asta giudiziaria, di un pacchetto di azioni IPI S.p.A., il cui passaggio di proprietà consentirà all'Azionista di controllo il raggiungimento di una soglia di partecipazione superiore al 99% del capitale sociale.

Su esplicita richiesta da parte degli Azionisti, il Dr. Massimo SEGRE, nella sua qualità di rappresentante dell'Azionista di maggioranza, precisa di aver acquistato il predetto pacchetto azionario nell'ambito di una procedura esecutiva al prezzo di euro 0,30 ad azione.

Nessun altro essendo intervenuto, l'Amministratore Delegato risponde ai quesiti posti dagli Azionisti Dr. Marco BAVA e Rag. Carlo Maria BRAGHERO.

Con riferimento agli Uffici del Lingotto, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente che tale complesso costituisce *l'asset* principale della Società, con un valore di circa euro 145 milioni fra uffici e hotels. Conferma che i lavori di rifacimento degli ingressi degli uffici, in parte già avviati nel corso dell'esercizio 2020, sono attualmente in fase di realizzazione. A tal proposito l'Amministratore Delegato riferisce che, seppur il Lingotto venga comunemente percepito solo come centro commerciale, in realtà esso vanta di una superficie di 45.000 mq adibita ad uso uffici, rispetto ai quali è inimmaginabile una conversione della destinazione d'uso, sia per i vincoli derivanti dal Regolamento Urbanistico della Città di Torino, sia per la Convezione stipulata a suo tempo tra la FIAT e la Città di Torino (la quale prevede un vincolo di destinazione d'uso in tal senso), oltre che per la

conformazione stessa del complesso. Dichiara pertanto che non è stato possibile individuare forme di utilizzo alternative dell'immobile.

Con riferimento alle opere di ristrutturazione relative agli ingressi degli uffici del Lingotto, l'Amministratore Delegato riferisce che i lavori interesseranno, in particolare, i quattro ingressi centrali dell'edificio e comporteranno opere di tinteggiatura e di rivestimento dei vani scala e delle pareti, opere di posa della cartellonistica e della segnaletica specifica: tali opere consentiranno di delineare un percorso univoco di accesso al polo uffici, indipendente da quello del centro commerciale, per un investimento complessivo ammontante ad euro 600 mila. Al riguardo precisa che tale attività di ristrutturazione e di valorizzazione delle scale di accesso al polo uffici si inserisce nell'ambito di un più ampio progetto che ha interessato l'ammodernamento della galleria commerciale e mira all'obiettivo ultimo di mantenere due ingressi aperti al pubblico, posti ai due estremi dell'edificio, rispettivamente sul lato fieristico e sul lato di Eataly, al fine di destinare gli ingressi centrali con insegne del polo uffici, così da marcare la presenza al Lingotto di spazi ad uffici.

Proseguendo con le risposte ai quesiti posti dagli Azionisti, il Dr. Vittorio MOSCATELLI comunica che la disdetta più significativa è quella pervenuta da Reply S.p.A., relativa ad una superficie locata di 5.000mq; sulla base delle informazioni disponibili, pare che la conduttrice abbia deciso di spostarsi nella adiacente palazzina Fiat per disporre di un immobile con una propria caratterizzazione specifica, che non era possibile ottenere nella struttura del Lingotto. L'Amministratore Delegato riferisce, tuttavia, che – a fronte di alcune disdette – sono stati stipulati alcuni nuovi contratti di locazione (tra i quali, quello di Société Générale Securities Services e di MSC) e risultano attualmente in fase di negoziazione ulteriori trattative.

Con particolare riferimento al risultato positivo dell'esercizio 2019 – che l'azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO ha ricondotto ad una serie di “fortunate coincidenze” – l'Amministratore Delegato riferisce come si sia rivelata strategica la vendita dei parcheggi

del Lingotto, avendo consentito ad IPI S.p.A. di ottenere una significativa liquidità di cassa impiegata per rimborsare parte dell'indebitamento e per effettuare operazioni di investimento.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI dichiara inoltre che la convenienza di tale operazione economica non può essere valutata sulla base della drastica riduzione dell'accesso all'area parcheggi che ha interessato il biennio 2020/2021, essendo tale circostanza attribuibile principalmente alla diffusione della pandemia da Covid-19. Al riguardo, l'Amministratore Delegato informa di aver chiesto al nuovo proprietario, a fronte del protrarsi dell'emergenza sanitaria, una riduzione del canone di locazione; tale trattativa è ancora in corso.

Coglie inoltre l'occasione per informare che, per le medesime ragioni sopra esposte, è stato chiesto – analogamente a quanto fatto dalle altre società che gestiscono i parcheggi pubblici di Torino – una riduzione del canone di concessione al Comune: canone che IPI S.p.A. versa all'ente comunale torinese per la conduzione dei parcheggi e che, sommato agli importi dovuti per il pagamento di IMU e TARI, ammonta complessivamente ad euro 800 mila.

Per quanto concerne la variazione dei criteri di valutazione degli immobili, il Dr. Vittorio MOSCATELLI precisa che il dato esatto della rivalutazione immobiliare è pari ad euro 9.875.000, come peraltro indicato nel prospetto di pag. 22 del fascicolo di bilancio, e che l'eccezione sollevata dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO circa la non univocità dei dati è riconducibile all'applicazione degli arrotondamenti. L'Amministratore Delegato sottolinea come tale rideterminazione del valore degli immobili – che ha interessato essenzialmente un hotel di proprietà e la porzione degli uffici del Lingotto utilizzati direttamente da IPI S.p.A – sia stata eseguita sulla base della categoria di appartenenza dell'immobile, secondo i vigenti principi contabili. Chiarisce infine che la predetta rivalutazione non ha determinato la debenza di imposte. In particolare, specifica che:

- per quanto attiene l'hotel, la rivalutazione è fiscalmente riconosciuta dal Decreto Liquidità senza corresponsione di imposte;

- per quanto attiene gli uffici, la rideterminazione è stata effettuata a livello di bilancio consolidato ed ha valenza soltanto dal punto di vista civilistico e non fiscale.

In riscontro all'osservazione formulata dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO in merito all'entità del risultato negativo di esercizio, il Dr. Vittorio MOSCATELLI precisa che la perdita consolidata al 31 dicembre 2020 è stata pari ad euro 12 milioni (e non di euro 26 milioni come sostenuto dall'Azionista) e che, per effetto delle rivalutazioni descritte, tale ammontare si riduce ad euro 1 milione.

Per quanto concerne invece il quesito posto in merito alla contabilizzazione della perdita di esercizio conseguita dalla partecipata AlphaCredit S.p.A., l'Amministratore Delegato conferma che l'iscrizione è stata effettuata proporzionalmente alla percentuale di partecipazione posseduta, pari al 33% del capitale sociale.

In merito all'osservazione formulata dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO con riferimento all'immobile di Firenze, l'Amministratore Delegato evidenzia che si tratta di un'imprecisione terminologica della parola "venduto", utilizzato talvolta in senso tecnico per descrivere immobili rispetto ai quali si è proceduto alla stipula del rogito notarile ed altre volte in senso atecnico per descrivere immobili rispetto ai quali si è proceduto alla semplice stipula del preliminare di vendita. Ammette quindi che l'utilizzo improprio della terminologia possa avere ingenerato confusione e precisa, per esigenze di chiarezza, che al 31 dicembre 2020 la Società ha concluso rogiti per euro 7 milioni, ai quali si aggiungono ulteriori rogiti e preliminari di vendita/proposte di vendita (questi ultimi del valore di circa euro 1.500.000) stipulati nel corso del 2021. Precisa che nel bilancio 2020 è stata registrata una plusvalenza di euro 200.000 imputabile alla stipula dei suddetti rogiti ed è stata iscritta una svalutazione di euro 600.000 per la parte immobiliare rimasta invenduta, che tiene conto sia dei maggiori costi di costruzione degli immobili sostenuti rispetto alle previsioni, sia della difficoltà di collocare sul mercato gli appartamenti di maggiori dimensioni, la cui vendita andrà incentivata tramite l'applicazione di maggiori sconti.

L'Amministratore Delegato riferisce inoltre che, per quanto concerne l'importo degli interessi passivi maturati sui finanziamenti ottenuti per sovvenzionare la presente operazione immobiliare, essi ammontano ad euro 87.000.

In merito al quesito relativo all'immobile di Via Magenta a Milano, informa che nel corso del 2020 sono stati stipulati due preliminari di vendita, il cui perfezionamento è previsto entro il corrente esercizio. Precisa come nel complesso immobiliare sia rimasto un *asset* del valore di euro 3.500.000, costituito da un ufficio e da alcuni laboratori ubicati ai piani seminterrati, per i quali non è possibile modificare la destinazione d'uso. Allo stato attuale, pertanto, la vendita di tali immobili risulta difficile, considerate le dimensioni e le caratteristiche degli stessi.

Con riferimento alle richieste di chiarimento formulate dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO in merito al ricorso alla cassa integrazione per il personale dipendente, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che:

- nel periodo decorrente da marzo sino all'estate del 2020, è stata richiesta la cassa integrazione, a rotazione, per il personale impiegato all'interno delle società di servizi;
- nel periodo successivo all'estate 2020, la cassa integrazione ha riguardato, sempre a rotazione, soltanto il personale impiegato all'interno degli hotels.

Proseguendo nelle risposte ai quesiti posti dal Rag. BRAGHERO, l'Amministratore Delegato informa che, nel mese di febbraio 2020, è stato ceduto a terzi il ramo d'azienda facente capo ad Agire S.p.A. che gestiva i centri commerciali. Tale cessione, che ha comportato il trasferimento di 17 risorse e della gestione di 21 centri commerciali, è stata effettuata da IPI in considerazione dei risultati poco performanti di tale attività.

Inoltre, nel corso del 2020, è stata costituita Agire Condominium S.r.l., società interamente posseduta da Agire S.p.A., alla quale è stata conferita la gestione integrale di 30 condomini ubicati sull'intero territorio nazionale.

Con riferimento al contenzioso relativo alla bonifica dell'area di Pavia, posseduta da Torino Uno S.r.l., il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce che, come è stato correttamente supposto dall'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il soccombente non è solvibile e ciò rappresenta un ostacolo per l'operazione di valorizzazione dell'area. L'Amministratore Delegato precisa che IPI non vanta crediti nei confronti di tale soggetto.

Anticipa inoltre che l'area di proprietà del soccombente è stata oggetto di procedura esecutiva e sarà presto posta all'asta. L'aggiudicazione da parte di eventuali soggetti terzi non desta preoccupazioni, auspicando di poter dare corso al progetto di bonifica e di valorizzazione con il nuovo proprietario.

Con riferimento al quesito posto dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO in merito al numero di Azionisti che hanno depositato le proprie azioni al fine di partecipare all'odierna Assemblea, il Dr. MOSCATELLI informa che vi hanno provveduto i soli tre Azionisti presenti.

Con riferimento ai maggiori dettagli richiesti dall'Azionista BRAGHERO in merito alla partecipazione incrociata, l'Amministratore Delegato informa che:

- un azionista di Agire S.p.A., ATG Group S.r.l. (estraneo al Gruppo IPI) i cui soci sono gli eredi del fondatore Ing. Viganò di Arcotecnica e ArcoEngineering, hanno esercitato l'opzione di vendita essendo venuto meno il loro interesse a mantenere la partecipazione, alla quale ha aderito ArcoEngineering S.r.l. onde agevolare l'uscita di tale azionista dalla compagine sociale. L'ingresso nell'azionariato di Agire S.p.A. è stata effettuata nell'ottica di creare un'integrazione societaria tra le società del Gruppo IPI impegnate nei servizi tecnici per l'immobiliare;

- lo stesso ex azionista di Agire S.p.A., nella sua qualità di socio di minoranza di ArcoEngineering S.r.l., ha quindi esercitato un'opzione di vendita della propria partecipazione che ha consentito l'ingresso nella compagine sociale di Agire S.p.A. (che, con l'occasione, ha altresì acquisito la partecipazione posseduta dalla società del Gruppo, ISI S.r.l., al fine di divenire unico socio della stessa ArcoEngineering S.r.l.);

- ArcoEngineering S.r.l. possiede quindi il 6% circa del capitale sociale della controllante. Per completezza di informazione l'Amministratore Delegato comunica che i restanti azionisti di Agire S.p.A. sono: IPI S.p.A., la Cassa di Previdenza dei Geometri e l'Amministratore Delegato di Agire, che era unico socio di Re Think S.r.l., società incorporata da Agire.

Al riguardo l'Amministratore Delegato precisa come, avendo le due società ricevuto finanziamenti in virtù dei quali non è consentito l'acquisto di azioni proprie, occorrerà valutare attentamente le opportunità concesse dalla legge per operare l'eventuale trasferimento della partecipazione posseduta da ArcoEngineering S.r.l. in Agire S.p.A.

In riscontro al quesito relativo ad EPF Agency S.r.l., l'Amministratore Delegato evidenzia che il bilancio di tale società si è chiuso in sostanziale pareggio a seguito di un'operazione avente ad oggetto la stipula di alcuni preliminari di vendita di unità immobiliari situate a Bologna, la vendita di alcune di esse e l'acquisto di un'altra, che è stata immediatamente rivenduta realizzando così una situazione complessiva di pareggio. L'Amministratore Delegato ammette essersi trattato di un'operazione certamente poco profittevole ma non in perdita.

Con riferimento all'osservazione in ordine ai crediti e ai debiti infragruppo, formulata dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come gli stessi siano tutti esistenti nei confronti di società interamente controllate. Pertanto, il parametro della "continuità aziendale" è facilmente desumibile dai risultati consolidati dell'esercizio. Al fine di rimarcare quanto sostenuto, riporta, quale esempio, il credito di 30 milioni vantato da IPI S.p.A. nei confronti della Lingotto 2000 S.p.A., facendo rilevare come la società debitrice potrebbe pur sempre reperire le liquidità necessarie per far fronte alla restituzione del finanziamento concesso attraverso la vendita degli immobili di sua proprietà (ancorché si tratti di immobili difficilmente cedibili in tempi brevi).

Per quanto concerne il rischio di sfitto, l'Amministratore Delegato, precisando che il bilancio

non ha previsto alcun accantonamento al riguardo, evidenzia come il valore attribuitogli derivi dal raffronto tra lo sfitto storico e quello attuale, rivelatosi peraltro inferiore rispetto al primo.

Per quanto riguarda, invece, l'immobile acquisito da IPI S.p.A. destinato ad uso archivio, l'Amministratore Delegato precisa che il venditore non è un cliente dello Studio Segre S.r.l. e che l'operazione immobiliare rientra nell'ambito di un'opera di riqualificazione e di ristrutturazione dei negozi annessi.

Prosegue il proprio intervento giudicando apprezzabile la generosità della Capogruppo MI.MO.SE S.p.A., che ha permesso ad IPI S.p.A. di acquistare un immobile senza richiedere il compenso di mediazione. Al riguardo chiede se il venditore dell'immobile sia un cliente dello Studio Segre S.r.l. e se l'immobile sia commerciabile o destinato a rimanere un *asset* in portafoglio.

Proseguendo con le risposte ai quesiti formulati dall'Azionista BRAGHERO, il Dr. Vittorio MOSCATELLI informa che IPI S.p.A. vantava un credito nei confronti della società pisana Boccadarno, derivante da consulenze tecniche. Evidenzia, in particolare, come la società Boccadarno si trovasse in concordato preventivo e che le spese legali figuranti nel bilancio 2020 attengono alla domanda di ammissione al passivo presentata da IPI S.p.A., originariamente contestata e successivamente ammessa a seguito del ricorso presentato dalla Società.

Per quanto riguarda, invece, ATG Group S.r.l., si tratta della società che ha venduto ad ArcoEngineering S.r.l. la propria quota di partecipazione posseduta in Agire S.p.A.

Con riferimento all'aggiornamento richiesto circa la proposta di dilazione relativa all'acquisto delle 50 unità immobiliari sparse in tutta Italia non collocate sul mercato, l'Amministratore Delegato riferisce che con il Gruppo Reale Mutua è stato raggiunto un accordo la cui attuazione necessita di una formalizzazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Reale Immobili S.p.A., che dovrebbe avvenire entro la fine del corrente

mese. Al riguardo rammenta come, secondo l'accordo originario, IPI Intermediazione S.r.l. avrebbe dovuto acquistare un certo numero di immobili entro il 31 marzo 2021, due dei quali sono stati comprati nel mese di febbraio 2021 (tra questi, uno a Gallarate al prezzo di euro 500 mila) con l'intento di eseguire sugli stessi il cambio di destinazione, da uso ufficio ad uso appartamenti, per poi procedere alla loro valorizzazione e alla successiva rivendita. L'Amministratore Delegato precisa che il perfezionamento di tale compravendita è stato posticipato dal 31 marzo al 30 aprile 2021.

Anticipa quindi che il nuovo accordo, in attesa di formalizzazione, consentirà al Gruppo Reale Mutua di aggiungere, al pacchetto originario, ulteriori piccole unità immobiliari del valore complessivo di circa euro 1,5 milioni, quali 5 negozi (bar) a Torino, 20 posti auto a Milano e 1 ufficio a Palermo e Olbia, tutti immobili che dovranno essere venduti nei prossimi tre anni a partire dal mese di giugno 2021. La *ratio* dell'accordo consiste nel riconoscere la difficoltà, per Reale Immobili S.p.A., di vendere tali unità immobiliari, tenuto altresì conto del fatto che Gruppo Reale Mutua non gradisce applicare lo sconto del 30% originariamente previsto dal listino prezzi in caso di acquisto da parte di IPI Intermediazione S.r.l., nonché il vantaggio, per quest'ultima, di non procedere all'acquisto di tali immobili bensì di limitarsi alla loro rivendita, con incasso del prezzo da dividere in parti uguali tra la stessa IPI Intermediazione S.r.l. e Reale Immobili S.p.A.

Per quanto concerne l'Assemblea degli Obbligazionisti che si terrà immediatamente dopo la presente riunione, l'Amministratore Delegato evidenzia che si tratta del prestito obbligazionario "IPI S.p.A. 5% 2018-2023". Precisa che il Rappresentante Comune degli Obbligazionisti era già stato nominato nel 2018 nella persona del Dr. Carlo RE (commercialista di Torino e già Sindaco di alcune società del Gruppo IPI), di cui verrà proposta la riconferma fino alla naturale scadenza del prestito.

Interviene l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per far rilevare il mancato riscontro al quesito concernente i compensi complessivi destinati agli Amministratori e ai Sindaci.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI risponde informando che i compensi assegnati agli Amministratori, oltre a quello dell'Amministratore Delegato, e ai Sindaci dell'intero Gruppo IPI ammontano, rispettivamente, ad euro 198 mila e ad euro 100 mila.

Chiede la parola l'Azionista Dr. Marco BAVA al fine di poter replicare a quanto illustrato dal Presidente e dall'Amministratore Delegato.

Mostra preliminarmente il proprio disappunto in ordine alla linea "padronale" di gestione che ritiene sussistere all'interno della Società, con conseguente ripercussione sull'assegnazione dei compensi, determinati in modo accentrato ed arbitrario dall'azionista di riferimento del socio di maggioranza.

Ritiene, poi, che i quesiti formulati dall'Azionista BRAGHERO siano molto interessanti e avrebbero, pertanto, meritato una maggiore attenzione e profondità di analisi: uno fra tutti, l'interrogativo rimasto aperto in ordine all'organo da cui provengono le decisioni attinenti alle strategie tributarie.

Con riferimento alle delucidazioni fornite dall'Amministratore Delegato in merito alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, l'Azionista Dr. Marco BAVA invita il Collegio Sindacale a svolgere, sul punto, le opportune valutazioni.

L'Azionista Dr. Marco BAVA lamenta infine che – a fronte di una consulenza remunerata per un valore di oltre 20.000 euro al mese – nell'ultimo periodo sta diventando sempre più difficile prendere contatto telefonico con lo staff dello Studio Segre, anche per via delle nuove *policies* adottate dal Dr. Massimo SEGRE volte a privilegiare la comunicazione a mezzo mail.

Proseguendo nella replica di quanto illustrato, evidenzia come sia rimasta senza risposta la sua osservazione relativa allo stato di sottocapitalizzazione della Società e alla conseguente necessità di procedere ad una ricapitalizzazione della stessa mediante conferimenti di qualsivoglia natura.

L'Azionista BAVA prosegue con il proprio intervento esortando il *management* di IPI S.p.A.

a cogliere l'occasione delle prossime elezioni comunali e, dunque, del cambio di amministrazione, per elaborare ed avanzare nuove e concrete proposte di rilancio del Lingotto. Con riguardo, poi, a quanto riferito dall'Amministratore Delegato in merito alla disdetta del contratto di affitto da parte di Reply S.p.A., l'azionista Marco BAVA ritiene che tale scelta non sia stata dettata dalla necessità dell'affittuario di avere una maggiore caratterizzazione dei locali, quanto piuttosto dai costi di affitto eccessivamente elevati.

Con riguardo al tema del rilancio della struttura del Lingotto, fa notare come l'imprenditore Oscar Farinetti abbia creato un vero e proprio centro commerciale, attraverso una seconda struttura sita a fianco all'attuale edificio di Eataly, denominata Green Pea, con prospettive di crescita e di competitività ben più marcate del Lingotto, stante l'esclusività della sua offerta commerciale.

Il secondo tema su quale l'Azionista Marco BAVA ritiene opportuno soffermarsi, sempre con riguardo alla valorizzazione dell'*asset* immobiliare del Lingotto, concerne le attività di sanificazione/igienizzazione del centro commerciale. A tal proposito suggerisce al *management* di avvalersi di servizi di sanificazione dai costi contenuti, come la ozonizzazione e l'uso dei raggi ultravioletti.

Conclude quindi il proprio intervento di replica, riproponendo al socio di maggioranza il quesito concernente i tempi di programmazione di un eventuale aumento di capitale e l'entità dello stesso.

Prende dunque la parola il Presidente Dr. Massimo SEGRE il quale, per ciò che concerne le nuove modalità di gestione dei rapporti con il pubblico da parte dello Studio Segre S.r.l., riferisce dell'avvertita necessità di adeguare, col passare degli anni, le proprie strutture organizzative ed operative. Evidenzia infatti come il proprio Studio abbia deciso di privilegiare l'utilizzo dello strumento delle mail anche in un'ottica di maggior controllo della qualità del lavoro svolto.

Si scusa pertanto con l'Azionista Dr. Marco BAVA per eventuali difficoltà nelle quali si

fosse imbattuto nel tentativo di mettersi in contatto con lo Studio Segre S.r.l., ribadendo purtuttavia la necessità di dover adeguare le strutture operative e le modalità di lavoro anche all'attuale contesto, caratterizzato dalla diffusione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e al conseguente ricorso al *home working*.

Replica l'Azionista Marco BAVA contestando al socio di maggioranza l'adozione di decisioni che stanno conducendo alla sottocapitalizzazione della Società oltreché la totale mancanza di progettualità e l'assenza di iniziative volte a fornire alla Società la liquidità necessaria per svolgere la propria attività.

Il Dr. Massimo SEGRE riferisce di credere a tal punto nel progetto di crescita del Gruppo IPI S.p.A., da aver comprato ulteriori azioni della Società.

A questo punto prendono la parola gli Azionisti BAVA e BRAGHERO, i quali riferiscono che avrebbero acquistato volentieri le azioni di IPI S.p.A. all'asta, al medesimo prezzo di euro 0,30 per ciascuna azione, se solo avessero avuto conoscenza della predetta procedura esecutiva.

Il rappresentante dell'Azionista di maggioranza replica precisando di essersi aggiudicato le azioni IPI ad un'asta pubblica, debitamente pubblicizzata e che peraltro è andata deserta per ben tre volte.

Essendo stata fornita una risposta a tutte le domande poste ed essendo terminati gli interventi, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette quindi in votazione per alzata di mano l'approvazione del Bilancio separato al 31 dicembre 2020 e la proposta di destinazione del risultato di esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto. Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il primo punto all'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza.

Ha espresso voto favorevole l'Azionista IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 77.797.567 azioni.

Ha espresso voto astenuto l’Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni.

Ha espresso voto contrario l’Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del punto 2) all’ordine del giorno: “*Nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2021-2023 previa determinazione del numero dei componenti e fissazione dei relativi compensi*”.

Ricorda che con l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2020 viene a cessare, essendosi compiuto il terzo esercizio sociale, il mandato dell’attuale Consiglio di Amministrazione, conferito dall’Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 23 aprile 2018.

Osserva come sia pertanto necessario procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2021-2023 e alla determinazione dei compensi spettanti ai componenti dello stesso.

Il Presidente, quale rappresentante dell’Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A., propone di:

- stabilire in 5 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2021-2023 e cioè fino all’Assemblea che discuterà il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023;
- nominare Amministratori i Signori:
 - Dr. Massimo SEGRE, codice fiscale SGRMSM59S16L219U
 - Dr. Vittorio MOSCATELLI, codice fiscale MSCVTR56D19D579D
 - Dr.ssa Noemi MONDO, codice fiscale MNDNMO85A55F335Y
 - Avv. Carlo PAVESIO, codice fiscale PVSCRL56B01L219K
 - Dr. Claudio RECCHI, codice fiscale RCCCLD55C20L219K
- consentire agli Amministratori di assumere altri incarichi ai sensi dell’art. 2390, comma 1, del Codice Civile;
- attribuire a ciascun componente il Consiglio di Amministrazione un compenso annuo pro-rata temporis di euro 3.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – oltre a un

compenso di euro 1.000,00 – al lordo delle trattenute di legge – per la partecipazione a ogni riunione del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea le delibere che qui di seguito integralmente si riportano:

1) RELATIVAMENTE ALLA DETERMINAZIONE DEL NUMERO DEI COMPONENTI:

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

- *preso atto della proposta dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.;*
- *avuto a mente i disposti di legge e di Statuto,*

delibera

- *di stabilire in 5 il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2021-2023 e cioè fino all'Assemblea che discuterà il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023;*
- *di nominare Amministratori i Signori: Dr. Massimo SEGRE, Dr. Vittorio MOSCATELLI, Dr.ssa Noemi MONDO, Avv. Carlo PAVESIO e 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 proposta dell'Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A.;*
- *avuto a mente i disposti di legge e di Statuto,*

delibera

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

Chiede quindi se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA, il quale introduce il proprio intervento con una considerazione preliminare rivolta al Presidente Dr. Massimo SEGRE, al quale rinnova le proprie critiche contestandogli la gestione di tipo "padronale" della Società oltreché la cattiva abitudine di proporre la nomina di suoi collaboratori all'interno del Consiglio di Amministrazione (quali la Sig.ra Ester LAMBERTO prima e la nominanda Dr.ssa Noemi MONDO ora, intervenuta in sostituzione della prima).

L'Azionista Dr. Marco BAVA invita il Consiglio di Amministrazione a monitorare e a fissare limiti all'operato del "padrone", rivolgendosi in particolare al Dr. Claudio RECCHI, persona da lui ritenuta in grado di porre un freno all'atteggiamento "padronale" del Dr. SEGRE.

In virtù di quanto sopra esposto, l'Azionista Dr. Marco BAVA dichiara di esprimere voto contrario rispetto alla nomina di tutti i Consiglieri proposta all'odierna Assemblea, ad eccezione del Dr. Vittorio MOSCATELLI, nei confronti del quale esprime la propria approvazione, ammirandone l'operato.

Chiede dunque la parola l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO il quale, concordando con quanto riferito in merito dall'Azionista Marco BAVA, osserva come l'avvicendamento della Dr.ssa MONDO nella veste di Consigliere di Amministrazione derivi probabilmente dal pensionamento della Sig.ra Ester LAMBERTO, la cui presenza all'interno del Consiglio di Amministrazione era pressoché strumentale.

L'Azionista BRAGHERO rileva inoltre con dispiacere l'assenza all'odierna Assemblea del Consigliere uscente, Sig.ra Ester LAMBERTO, probabilmente determinata dalla circostanza della sua mancata riconferma.

L'Azionista BRAGHERO prosegue nel proprio intervento, ritenendo doveroso ricevere un chiarimento riguardo al dato relativo agli emolumenti spettanti al Consiglio di Amministrazione, così come indicati nel fascicolo di bilancio.

Prende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI per precisare che l'emolumento indicato in euro 201 mila (a pag. 111 del progetto di bilancio) comprende il compenso spettante a tutti gli Amministratori ad eccezione dell'Amministratore Delegato, il cui compenso è stato fatto invece rientrare nella voce "spese per il personale".

Per quel che concerne la critica sollevata dall'Azionista BAVA in ordine all'inserimento dei collaboratori dello Studio Segre all'interno del Consiglio di Amministrazione di IPI, il Presidente riferisce che ha ritenuto opportuno proporre la candidatura prima della Sig.ra Ester LAMBERTO – donna di spiccata capacità oltreché allieva della madre, Dr.ssa Franca Bruna SEGRE – e ora della Dr.ssa Noemi MONDO, anche in segno di riconoscimento e di stima professionale.

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA per ricordare la grande professionalità e l'unicità della Dr.ssa Franca Bruna SEGRE, ineguagliabile da qualsivoglia dipendente dello Studio Segre.

Il Presidente ringrazia l'Azionista per le parole di stima rivolte nei confronti della propria madre, condividendo l'opinione espressa dall'Azionista.

L'Azionista BAVA desidera inoltre ricordare con stima anche la figura del Geom. Giulio SEGRE ed il Presidente rinnova il proprio ringraziamento all'azionista anche per questo gradito ricordo.

Essendo stata fornita una risposta a tutte le domande poste ed essendo terminati gli interventi, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'Assemblea e mette quindi in votazione per alzata di mano la determinazione del numero degli amministratori, la nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2021-2023 e la fissazione dei relativi compensi, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il secondo punto all'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 77.797.567 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni.

Ha espresso voto contrario l’Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

Nessun voto astenuto.

Il Presidente esprime un sentito ringraziamento al Consigliere uscente, Sig.ra Ester LAMBERTO, impossibilitata a partecipare all’odierna seduta assembleare, per la faticosa opera svolta a favore della Società nel corso degli anni.

Il Presidente procede infine alla trattazione del terzo e ultimo punto all’ordine del giorno: *“Nomina del Collegio Sindacale per gli esercizi 2021-2023 e determinazione dei relativi emolumenti”*.

Informa che con l’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 è venuto a cessare, essendosi compiuto il terzo esercizio sociale, il mandato dell’attuale Collegio Sindacale, conferito dall’Assemblea degli Azionisti di IPI S.p.A. in data 23 aprile 2018.

Il Dr. Massimo SEGRE, quale rappresentante dell’Azionista di maggioranza IPI DOMANI S.p.A., 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 2023, i Signori:
 - * Dr. Luca ASVISIO, codice fiscale SVSLCU65C16L219E
 - * Dr.ssa Emanuela CONGEDO, codice fiscale CNGMNL69H52L219J
 - * Dr. Alessandro GALIZIA, codice fiscale GLZLSN83M03E445G
- nominare quali membri supplenti del Collegio Sindacale i Signori:
 - * Dr. Tiziano BRACCO, codice fiscale BRCTZN71H25A182K
 - * Dr.ssa Elena ASCHERO, codice fiscale SCHLNE78E63L219V
- di conferire la carica di Presidente del Collegio Sindacale al Dr. Luca ASVISIO;

Chiede quindi se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA per ribadire che il Collegio Sindacale svolge precisi compiti di controllo e di verifica. Invita quindi gli interessati ad assolvere ai propri doveri.

Ritiene infatti seria la situazione nella quale versa la Società (in virtù di quanto già esposto nel corso dei propri interventi) e di astenersi dalla votazione in attesa di esaminare la prossima relazione del Collegio Sindacale.

L'Azionista BAVA invita, dunque, il Presidente del Collegio Sindacale a confrontarsi con l'Amministratore Delegato, ritenendolo un passaggio necessario al fine di redigere una relazione che sia quanto più possibile chiara e trasparente.

Prende la parola l'Azionista Rag. BRAGHERO per censurare l'assenza all'odierna riunione del Sindaco Effettivo Dr. Luigi NANI, che riconduce alla mancata riconferma della carica.

Osserva infatti come costituisca un dovere dei Sindaci intervenire alle riunioni assembleari.

Il Dr. Massimo SEGRE, per ragioni di trasparenza, riferisce che il Dr. Luigi NANI avrebbe voluto partecipare all'odierna Assemblea e che la sua assenza è da imputare ad un suo incarico concomitante che gli ha impedito di intervenire.

Il Presidente evidenzia inoltre come la mancata riconferma sia imputabile ad un cumulo di incarichi in capo al Dr. Luigi NANI che non gli avrebbe consentito di dedicare il tempo necessario allo svolgimento del proprio mandato.

Interviene il Presidente del Collegio Sindacale, Dr. Luca ASVISIO, il quale coglie l'occasione per ringraziare a nome di tutto il Collegio il Dr. Luigi NANI per il suo costante apporto, preciso e puntuale, durante i tre anni trascorsi a lavorare insieme.

Essendo stata fornita una risposta a tutte le domande poste ed essendo terminati gli interventi, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio dell'adunanza e mette in votazione per alzata di mano la nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente per gli esercizi 2021-2023 e la determinazione dei relativi emolumenti, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che il terzo punto all'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 77.797.567 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni.

Ha espresso voto astenuto l'Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni.

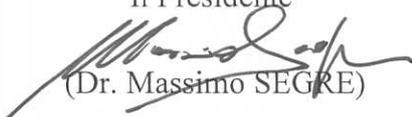
Nessun voto contrario.

Il Presidente esprime infine i più sentiti ringraziamenti al Sindaco uscente Dr. Luigi NANI per la professionalità dimostrata e il controllo attento e rigoroso svolto in questi anni.

Esaurita la trattazione essendo le ore 11,45 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

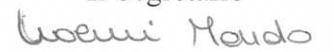
Torino, 15 aprile 2021

Il Presidente



(Dr. Massimo SEGRE)

Il Segretario



(Dr.ssa Noemi MONDO)

Allegati:

- sotto la lettera "A" l'elenco nominativo dei partecipanti, in proprio o per delega, all'assemblea;
- sotto la lettera "B" il fascicolo di bilancio al 31 dicembre 2020 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.