

“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 DELL'11 APRILE 2023

* * * * *

L'undici aprile duemilaventitre, in Torino, presso la sede legale della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 16,00, si è riunita in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 33 del 18 marzo 2023, 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 2022. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*

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

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 81.076.927 azioni ordinarie pari al 98,78% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 28 marzo 2023 erano n. 333.

Osserva che oltre ad esso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti: l'Amministratore Delegato Dr. Vittorio MOSCATELLI e i Consiglieri Dr.ssa Noemi MONDO, Avv. Carlo PAVESIO e Dr. Claudio RECCHI.

Precisa che è inoltre presente l'intero Collegio Sindacale nelle persone dei Signori: Dr. Luca ASVISIO, Presidente del Collegio Sindacale, Dr.ssa Emanuela CONGEDO e Dr. Alessandro GALIZIA, Sindaci effettivi.

Partecipano altresì all'Assemblea il Dr. Giorgio CAVALLO, *Chief Financial Officer* del Gruppo IPI, nonché il Dr. Marco MICCOLI e il Dr. Francesco BUSSO della Società di Revisione DELOITTE & TOUCHE 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. 81.654.561 azioni con diritto di voto pari al 99,48% 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 2022 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 dell'unico punto all'ordine del giorno: "*Bilancio al 31 dicembre 2022. 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 46 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 2022 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con una perdita di euro 8.384.790,50;*
- 2) portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.384.790,50".*

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.

Cede quindi la parola all'Amministratore Delegato affinché illustri l'andamento della Società.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia preliminarmente come il bilancio consolidato dell'esercizio 2022 si chiuda con una perdita di euro 5,5 milioni (rispetto a una perdita di euro 3,2 milioni dell'esercizio al 31 dicembre 2021).

L'Amministratore Delegato esprime la propria soddisfazione facendo rilevare come il risultato complessivo dell'esercizio 2022 sia positivo per euro 11,5 milioni, in confronto alla perdita di euro 1,4 milioni dell'esercizio precedente che beneficiava, peraltro, di euro 5 milioni: per la sospensione degli ammortamenti, per gli aiuti di Stato, per le agevolazioni erogate per fronteggiare la pandemia e per l'impatto positivo delle imposte differite.

Il margine operativo lordo (EBITDA) dell'esercizio 2022 è positivo per euro 7,8 milioni, rispetto a euro 4,5 milioni dell'esercizio precedente.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI sottolinea l'importanza del margine operativo in quanto espressione della capacità di generare cassa, che notoriamente accresce la possibilità di far fronte all'indebitamento finanziario e agli investimenti.

Il margine operativo deriva dai servizi e dall'intermediazione immobiliare, oltre che dalla gestione alberghiera, ed in misura minore dal patrimonio immobiliare.

Il risultato complessivo dell'esercizio e il patrimonio netto beneficiano del migliore andamento degli strumenti derivati di copertura del rischio variazione dei tassi di interesse del debito finanziario. L'utile di euro 11,5 milioni nel 2022 (utile di euro 1,4 milioni nel 2021) tiene conto – oltre che del risultato economico – anche dell'effetto dell'adeguamento

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. I derivati di copertura hanno contribuito positivamente per oltre euro 14 milioni.

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI, costituito da investimenti immobiliari in prevalenza a reddito e da aree e immobili da sviluppare o trasformare, è iscritto in bilancio al 31 dicembre 2022 a un valore di euro 256,8 milioni, rispetto a euro 262,4 milioni al 31 dicembre 2021.

Precisa che, in continuità con il passato, 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 IAS 40, considerando IPI una "*investment company*". I due hotel di proprietà della controllata Lingotto Hotels S.r.l. sono stati pertanto iscritti nel bilancio tra le immobilizzazioni materiali e sono stati valutati al *fair value*, così come gli uffici utilizzati da IPI e le aree a parcheggio rimaste di proprietà del Gruppo, al fine di fornire una migliore rappresentazione dei fabbricati strumentali.

Gli investimenti immobiliari e i beni strumentali, che sono immobili in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo, hanno generato euro 7,6 milioni di canoni (come nel 2021) ed euro 13 milioni di ricavi per l'attività ricettiva (rispetto a euro 6,1 milioni di ricavi nel 2021). Sono iscritti in bilancio per un valore di euro 243,7 milioni, determinato sulla base di una valutazione di un esperto indipendente, e si sviluppano per una superficie lorda di circa 114.171 mq. Sono considerati in questa classificazione: il complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici per 33.600 mq e magazzini per 5.175 mq, due alberghi (classificati a bilancio tra le Attività materiali commentate in nota integrativa del bilancio consolidato al paragrafo 5) per complessive 382 camere (29.617 mq), parcheggi per quanto è rimasto in proprietà dopo la vendita a dicembre 2019; quattro immobili a uso direzionale in Bologna, Torino, Padova e Marghera per una superficie lorda sviluppata di 45.079 mq, una porzione

di edificio in Milano via Manzoni di circa 1.300 mq a uso residenziale; degli immobili in Milano, Torino e Genova da riqualificare e locare.

Tra gli investimenti immobiliari vi sono le aree di sviluppo localizzate a Pavia, Napoli, Marentino (TO) e Villastellone (TO) con una possibilità edificatoria complessiva di circa 86.000 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, alberghiera, direzionale, commerciale e produttiva.

Proseguendo con l'illustrazione delle risultanze di gestione, l'Amministratore Delegato informa che la posizione finanziaria netta contabile consolidata al 31 dicembre 2022 è negativa per euro 156,7 milioni, in miglioramento rispetto ad un valore negativo di euro 167,1 milioni del corrispondente periodo dell'esercizio 2021. La diminuzione è data dall'effetto combinato dei nuovi finanziamenti assunti, dei rimborsi effettuati e dal significativo effetto positivo dei derivati.

Il costo medio del debito finanziario nel 2022 è stato del 4,6%.

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 2022.

Per quanto riguarda l'attività di servizi integrati svolti dalle controllate AGIRE S.p.A., AGIRE Engineering S.r.l. e AGIRE Condominium S.r.l., evidenzia come i ricavi realizzati abbiano consentito il conseguimento di un risultato di esercizio positivo al 31 dicembre 2022.

Con riferimento all'attività di intermediazione, il Dr. Vittorio MOSCATELLI segnala la variazione della denominazione sociale di IPI Intermediazione S.r.l. in IPI Agency S.r.l., resasi opportuna per risolvere alcune problematiche di allineamento fra il nome della Società, il sito internet e l'account di posta elettronica.

Con riferimento all'attività alberghiera, superate le difficoltà dovute alla diffusione

dell'epidemia da Covid-19, esprime una certa soddisfazione per i risultati ottenuti dalla gestione del settore *hotellerie*.

Con riguardo all'investimento effettuato sul Palazzo ex RAI, il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce che, dopo i diversi campionamenti per rilevare ove vi fosse la presenza dell'amianto, sta per essere avviata l'operazione di bonifica ai fini della rimozione dell'amianto e delle fibre vetrose in esso presenti e che attualmente manca soltanto il benestare di SPRESAL (Servizio prevenzione e sicurezza degli ambienti di lavoro), atteso nei prossimi giorni.

Al riguardo rassicura che, nell'effettuazione della bonifica del Palazzo ex RAI, sarà rivolta massima attenzione alla sicurezza degli operatori che procederanno alla rimozione dell'amianto e delle fibre vetrose artificiali e all'ambiente circostante, al fine di evitare il rilascio di agenti inquinanti nella zona prossimale all'edificio.

Gli operatori saranno soggetti a misure di sicurezza molto stringenti, ci sarà una *control room* presidiata e tutti coloro che si occuperanno della rimozione dell'amianto saranno dotati di dispositivi di protezione controllati tramite un *QR code*.

Al fine di evitare possibili contenziosi futuri, relativi a patologie asbesto connesse, la *control room* sarà dotata di una memoria storica che registrerà tutti gli eventi, in modo da poter risalire con esattezza a ogni singolo fatto avvenuto in sede di rimozione.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI comunica che una volta completata la bonifica, l'amianto estratto sarà trasportato in Svezia, a tal proposito precisa che la Società è già dotata dell'apposita certificazione rilasciata dal governo svedese e il materiale di scarto viaggerà su autocarri montati su treni, che saranno dotati della preventiva autorizzazione dei paesi in cui dovranno transitare al fine di raggiungere la destinazione finale.

Con riferimento al patrimonio immobiliare segnala che ha avuto conclusione l'iter amministrativo di approvazione del Piano Particolareggiato di Villa Monplaisir a Marentino

(TO), già centro di formazione FIAT, con la previsione di complessivi 12.540 mq aventi destinazione d'uso terziario e residenziale.

Ancora, con riferimento all'immobile di Napoli, sito in via Brece, informa che è stato ottenuto il benestare dal Ministero dell'Ambiente per l'intervento di caratterizzazione dell'area Mercurio; il Gruppo è quindi in attesa di ricevere responso dall'ARPA Campania al fine di procedere con gli interventi previsti di messa in sicurezza e/o bonifica e con la progettazione dell'intervento di sviluppo dell'area.

Precisa, inoltre, che essendo giunto a termine l'intervento di rifacimento delle facciate di Villa Pallavicino Giardino a Genova, immobile vincolato come bene storico monumentale, sono in corso di svolgimento i lavori di demolizione delle superfetazioni interne e di messa in sicurezza, in vista della riqualificazione.

Per quanto riguarda l'immobile di Marghera, l'Amministratore Delegato riferisce che nel dicembre 2022 la conduttrice WINDTRE ha proceduto, come precedentemente pattuito, alla sua liberazione; pertanto, sarà opportuno finalizzare una nuova locazione dell'immobile previa riqualificazione.

Infine, il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferisce circa il contenzioso fiscale in essere, sottolineando come non vi siano sostanziali novità rispetto allo scorso anno. A tal proposito comunica che per presunte operazioni elusive nel 2005, la Corte Suprema di Cassazione in data 25 marzo 2022 ha cassato la sentenza di secondo grado accogliendo i motivi di ricorso riguardanti l'asserita assenza di valide ragioni economiche ed elusività delle operazioni straordinarie di conferimento/cessione, rinviando la causa alla CGT II grado del Piemonte per un nuovo esame di merito. Nel caso di specie, non essendo di competenza della Cassazione la definizione del contenzioso – avendo quest'ultima rinviato il giudizio alla CGT II grado – sono stati mantenuti in bilancio i fondi rischi a suo tempo costituiti pari a circa euro 14 milioni.

Quanto alla lite riguardante la supposta indebita deduzione, da parte di Frala S.r.l. (società incorporata da IPI S.p.A.), di costi nell'esercizio 2005 ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP, la Corte di Cassazione, con ordinanza del 15 aprile 2021 depositata il 16 luglio 2021, ha accolto il ricorso presentato dalla società, che era risultata soccombente nel secondo grado di merito, e, dopo aver rigettato e assorbito i restanti motivi preliminari e subordinati, ha cassato la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinviato, anche per le spese, alla Corte di Giustizia Tributaria di II Grado del Piemonte, in diversa composizione. Per effetto della successiva riassunzione presso la suddetta corte di merito, i Giudici si sono espressi in senso sfavorevole alla società, avendo gli stessi accolto una nuova eccezione di controparte concernente la sopravvenuta declaratoria di nullità del contratto di prestazioni di servizi sottostante, da parte di un Tribunale civile.

Terminata l'illustrazione, il Presidente ringrazia l'Amministratore Delegato per l'esauriente esposizione e chiede se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, il quale evidenzia preliminarmente come – benché il bilancio riporti dati migliorativi, in termini di ricavi e di riduzione dell'indebitamento del Gruppo, e i valori di EBIT ed EBITDA siano tornati positivi – la posizione finanziaria netta di IPI abbia subito un peggioramento per circa euro 2 milioni.

Prosegue domandando se le vendite degli immobili di Firenze in via del Campofiore e di Torino in via Lagrange abbiano comportato delle perdite.

Chiede, inoltre, delucidazioni circa le differenze fra "*Prime rent*" e "*Net yield*" con riferimento alle locazioni immobiliari di comparti non residenziali nelle città di Napoli e Bari, rispetto alle città di Milano, Roma, Torino, Genova, Padova e Bologna.

Il Rag. Carlo Maria BRAGHERO suggerisce di procedere alla transazione del contenzioso tributario, a meno che il Gruppo non sia fermamente convinto di poterne uscire parte vittoriosa, chiedendo in tal caso per quale motivazione siano stati istituiti i fondi rischi.

Domanda, altresì, se il costo medio del debito finanziario, che attualmente ammonta al 4,6%, con i tassi in continuo aumento, permarrà sostenibile o potrà essere contenuto.

Ancora, chiede la motivazione per la quale AGIRE S.p.A. presenta crediti di importo molto elevato, trattandosi nello specifico di euro 17,3 milioni.

Con riferimento alla controllata MANZONI 44 S.r.l., il Rag. Carlo Maria BRAGHERO rileva come, nonostante gli spazi siano stati quasi interamente locati, i ricavi non decollino – anzi il risultato sia una perdita – e domanda, pertanto, quando è previsto il pareggio di bilancio.

Sottolinea che l'intervento di bonifica del Palazzo ex RAI comporterà dei costi assai elevati ai fini della rimozione dell'amianto e delle fibre vetrose artificiali in esso presenti, che potrebbero per tale motivazione comportare la mancata vendita dell'immobile.

Chiede, ancora, quale sia la percentuale dei metri quadrati non locati relativa agli uffici del Lingotto.

Evidenzia, inoltre, come il Gruppo accumuli imposte anticipate, attualmente per un totale di quasi euro 9 milioni, chiedendo se possano essere riportate a bilancio ulteriormente o se queste scadano, dato che non è prevista una possibilità di utilizzo delle stesse che sia a breve-medio termine.

A tal proposito, rileva come il patrimonio netto del bilancio separato di IPI S.p.A. pari a euro 61 milioni comprenda le imposte anticipate di euro 9 milioni, ragione per la quale se non venissero considerate, il patrimonio netto si ridurrebbe a euro 52 milioni.

Chiede delucidazioni in merito all'opportunità di investimento di euro 286 mila in azioni Gabetti, considerati i debiti facenti capo alla Società.

Domanda, ancora, come sia stato estinto il prestito obbligazionario scaduto lo scorso 10 gennaio e nello specifico con quali fondi sia stato rimborsato.

Chiede inoltre se la recente ristrutturazione di un immobile sito in Alassio, di proprietà di

VENERE S.r.l., con sede legale in via Valeggio n° 41, sia collegata in qualche modo ad affari che coinvolgono il Gruppo IPI.

Sottolinea, infine, come usualmente il bilancio consolidato risulti ben peggiore del bilancio separato, mentre nel caso di specie la perdita consolidata (pari a euro 5,8 milioni) risulti essere inferiore alla perdita del bilancio separato (pari a euro 8,4 milioni).

Il Presidente chiede se vi siano ulteriori interventi, prima di lasciare la parola all'Amministratore Delegato.

Interviene il Dr. Marco BAVA, riferendo che proverà a sviluppare alcuni punti che il Rag. Carlo Maria BRAGHERO ha tecnicamente già esposto in maniera esaustiva.

Suggerisce dapprima, alla luce dei dati appena illustrati, di capitalizzare la Società mediante un'operazione di aumento di capitale sociale.

Sottolinea come, a suo parere, il Palazzo ex RAI avrebbe dovuto essere pagato molto meno, o addirittura a costo zero, in quanto per la RAI stessa era diventato un problema.

I costi più importanti, escludendo quelli relativi all'acquisto, sono infatti riconducibili alla bonifica e alla successiva ristrutturazione.

Come già discusso innumerevoli volte, una valida alternativa poteva essere l'acquisto dello stabilimento ex Manifattura Tabacchi, in cui poteva essere creata la Città della Musica.

Riferisce che, a suo dire, l'Amministratore Delegato è a conoscenza dei costi che comporterà l'operazione "Palazzo ex RAI" e a tal proposito gli propone di inserire il dato in bilancio, avendo senza dubbio un'alta incidenza sui costi finanziari, nonché su quelli industriali.

Continua, il Dr. Marco BAVA, constatando che nel momento in cui vengono effettuati degli investimenti di questo genere sarebbe opportuno disporre del denaro necessario alla loro finalizzazione, in modo da evitare il ricorso al mercato del credito bancario, e a tal proposito domanda come farà la Società a sostenere il costante aumento dei tassi di interesse.

Chiede, inoltre, quanto denaro sarà necessario per la riqualificazione dell'area esistente e per

la nuova edificazione di Villa Monplaisir a Marentino nonché per l'intervento di messa in sicurezza e bonifica di Napoli, in via Brecce.

Domanda al Presidente del Consiglio di Amministrazione se ritiene percorribile la strada dell'aumento di capitale sociale o se intenda effettuare una fusione con Gabetti Immobiliare a fronte dell'investimento effettuato, che di certo non rientra nell'alea di un normale investimento.

Il Presidente cede, dunque, la parola all'Amministratore Delegato affinché fornisca risposte ai quesiti formulati dagli Azionisti Rag. Carlo Maria BRAGHERO e Dr. Marco BAVA.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI inizia a fornire risposte alle domande poste dal Rag. Carlo Maria BRAGHERO riferendo che il peggioramento della posizione finanziaria netta, non tiene conto di euro 5 milioni relativi alla sospensione degli ammortamenti, degli aiuti di Stato, delle agevolazioni erogate per fronteggiare la pandemia e dell'impatto positivo delle imposte di cui il Gruppo ha beneficiato nell'esercizio precedente.

Con riguardo alle vendite delle unità immobiliari di Firenze in via del Campofiore e di Torino in via Lagrange, l'Amministratore Delegato, riferisce che le stesse hanno generato un utile di euro 150 mila.

Relativamente alle differenze tra il "*Prime rent*" e "*Net yield*" riguardanti la locazione immobiliare di comparti non residenziali, riferisce che il mercato immobiliare del meridione è molto particolare, poiché denota dei valori che esulano dalle normali logiche di mercato e risulta, inoltre, essere sprovvisto di grandi investitori.

Interviene il Dr. Marco BAVA chiedendo se siano state condotte delle ricerche in relazione a quanto appena riferito.

Prende la parola il Prof. Massimo SEGRE per evidenziare come le grandi città, quali Milano e Roma, abbiano rendimenti altissimi, mentre le città limitrofe possono comunque presentare rendimenti medio-alti, nel caso di specie il Palazzo ex RAI, alla luce della propria posizione

strategica, sarà facilmente locato.

Il Presidente prosegue evidenziando come si intenda focalizzare l'attività sui servizi, rispetto alla *property*, motivo per il quale il futuro di IPI S.p.A. si colloca nei servizi (attività di gestione globale ed integrata di patrimoni immobiliari, attività di *property & facility management*, *due diligence*, valutazioni, *project & construction management*, amministrazioni condominiali) e non nel patrimonio immobiliare.

Continua riferendo come il palazzo di Firenze inizialmente poteva essere locato solo ad uso ufficio ad un Ente Pubblico e dopo anni di modifica del piano regolatore, seguiti da innumerevoli ricorsi e controricorsi, sia stato possibile ristrutturare l'immobile e conseguentemente venderlo. Non è pertanto escluso che ciò si possa verificare anche con riferimento all'immobile di Marentino.

Interviene il Dr. Marco BAVA ribadendo nuovamente come la strada più giusta da seguire sia quella dell'aumento di capitale senza diritto di opzione.

Prende la parola il Presidente Prof. Massimo SEGRE sottolineando come questa possibilità non sia esclusa a priori, poiché se l'Amministratore Delegato avanzerà la richiesta di fondi, potrà prendere in considerazione tale ipotesi.

Interviene il Dr. Marco BAVA rilevando come sarebbe opportuno vendere Villa Monplaisir di Marentino, poiché è difficile che cambi il piano regolatore come accaduto per l'immobile di Firenze.

Riprende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI asserendo che la Società deve avere la capacità di generare denaro e che ogni aumento di capitale sociale al di sotto di una certa soglia sarebbe inutile, trattandosi di settore immobiliare.

Riferisce che mediante le partecipate CAI RE S.r.l. e Leopoldine S.p.A. si continuerà a vendere e guadagnare sulle *fees*, come fatto in precedenza.

Ribadisce, l'Amministratore Delegato, che un aumento di capitale di euro 50 milioni non

avrebbe valenza, poiché una cifra del genere risulta poco significativa per il mercato immobiliare.

Con riguardo al contenzioso, il Prof. Massimo SEGRE riferisce che il fondo di accantonamento negli anni non è mai mutato.

Per quanto riguarda il costo del debito finanziario, il Presidente riferisce che l'attuale tasso al 4,6% è la causa del risultato negativo a conto economico e positivo a titolo di risultato complessivo, in quanto nel conto economico sono inseriti gli interessi passivi con i tassi in crescita; invece, nello stato patrimoniale è evidenziata la copertura degli interessi passivi attraverso derivati di copertura.

Prende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferendo che i crediti di AGIRE S.p.A., pari a euro 17,3 milioni, derivano: per circa euro 10 milioni da crediti ordinari risultanti dall'attività corrente e i restanti euro 7 milioni da crediti derivanti da attività tecniche finalizzate alla riqualificazione energetica degli edifici mediante le agevolazioni concesse dal Ministero dello Sviluppo Economico (ecobonus e bonus facciate). In relazione a questi ultimi crediti, l'Amministratore Delegato precisa come i soggetti *contractor* possono iniziare lo svolgimento dei propri lavori soltanto al termine delle attività tecniche motivo per il quale il pagamento avverrà solo in una fase successiva, al momento della fatturazione. Al riguardo precisa come tale circostanza rappresenti un elemento critico nel bilancio consolidato del Gruppo, pertanto il credito è stato attualizzato ad un tasso del 5%, non essendone prevedibile l'incasso in tempi brevi.

L'Amministratore Delegato a tal proposito puntualizza che nel bilancio consolidato di IPI S.p.A., i crediti sono stati attualizzati, con una riduzione di euro 1 milione a conto economico.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come AGIRE S.p.A. svolga anche un'altra attività che genera crediti e cioè si occupa di appalti gestiti per conto dei clienti SGR.

Con riferimento ai risultati di gestione conseguiti dalla controllata MANZONI 44 S.r.l., l'Amministratore Delegato osserva preliminarmente come l'immobile di proprietà sia composto da 12 bilocali, tutti locati ad un canone medio di euro 3 mila mensili, generando così canoni di locazione per oltre euro 400 mila annui.

Osserva a tal proposito come il raggiungimento del pareggio di bilancio dipenda dall'impostazione della struttura patrimoniale della società. Ricorda come nel corso degli ultimi anni sia stata perfezionata un'operazione di aumento del capitale sociale mediante imputazione del credito vantato dall'unico socio IPI S.p.A. e siano stati richiesti e ottenuti due mutui bancari.

Il Dr. Marco BAVA chiede se i mutui siano a tasso fisso o variabile.

Riprende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferendo che il tasso è variabile e che le banche non concedono mutui a tassi fissi, se non a tassi molto elevati ed in situazioni particolari.

Con riguardo al Palazzo ex RAI, l'Amministratore Delegato sottolinea che l'investimento è un'opportunità di creazione di valore, sebbene caratterizzata da rischi.

Informa che la cifra d'acquisto è stata ragionata, che sono state tenute in considerazione le operazioni di bonifica e ristrutturazione, stimando per quest'ultima un investimento di euro 65 milioni compresa la bonifica. Ipotizzando quindi di affittare a euro 200 al mq, potrebbero essere ricavati canoni annui di locazione per circa euro 4,5 milioni.

Interviene il Dr. Marco BAVA chiedendo a quale uso verrà destinato il Palazzo.

Riprende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferendo che in linea con la destinazione originale, verranno con probabilità realizzati degli uffici, ma il progetto non è ancora stato elaborato.

Proseguendo con la risposta alle domande, comunica che gli uffici del Lingotto sono locati a circa euro 160 al mq; considerato che il Palazzo ex RAI potrebbe essere locato anche a

euro 300 al mq, ritiene che sarebbe preferibile vendere un ufficio del Lingotto, piuttosto che venderne uno del Palazzo ex RAI.

Rileva come non ci siano grandi incertezze sulle possibilità di finanziare l'investimento, in quanto ne è stato già ottenuto uno di euro 5 milioni dalla Banca CF+ S.p.A.

Interviene il Dr. Marco BAVA osservando come la bonifica dovrà essere pagata.

Risponde il Dr. Vittorio MOSCATELLI facendo rilevare come siano già presenti all'interno del Gruppo le risorse finanziarie necessarie per sostenere i costi legati a tale operazione.

Prende la parola il Dr. Marco BAVA e chiede se, considerata la posizione finanziaria netta negativa, l'Amministratore Delegato abbia intenzione di aumentare l'indebitamento per far fronte a questi costi.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI risponde che sarà utilizzata la generazione di cassa all'interno del Gruppo e le possibilità di finanziamento che quest'ultimo può avere; riferisce a tal proposito che IPI S.p.A. ha chiuso il bilancio al 31 dicembre 2022 con euro 20 milioni di cassa, utilizzati in parte per il rimborso del residuo *bond* pari a euro 4,2 milioni.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI risponde alla domanda circa la percentuale degli uffici non locati del Lingotto riferendo che quest'ultima si attesta all'11%.

Prosegue, con riferimento alle imposte anticipate si ritiene che vi siano motivi per iscriverle, peraltro non hanno scadenza.

Come attività del gruppo IPI – a detta dell'Amministratore delegato – dovranno essere sviluppati i servizi offerti dal Gruppo al fine di generare cassa e si dovrà inoltre procedere alla dismissione degli immobili che non generano ricavi.

Interviene il Dr. Marco MICCOLI riferendo che la Società non iscrive tutte le imposte anticipate ma solo una parte di esse.

Prende la parola il Dr. Marco BAVA riferendo che gli immobili che non generano ricavi saranno difficili da collocare sul mercato, poiché l'interesse nei loro riguardi risulta essere

blando.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI sottolinea che gli immobili saranno lavorati in maniera tale da essere più appetibili e che le eventuali perdite fiscali, non essendo soggette a scadenza, potranno essere riportate a nuovo senza limiti.

L'Amministratore Delegato comunica, con riferimento all'investimento in azioni Gabetti Immobiliare, che si tratta di una propria iniziativa, avviata al fine di una collaborazione fra soggetti che operano nello stesso mercato.

Per quanto riguarda il prestito obbligazionario, l'Amministrato Delegato riferisce che è stato interamente rimborsato e che la Società sta lavorando all'emissione di nuovi prestiti obbligazionari, in particolar modo sarebbe auspicabile ottenere la garanzia SACE Green, che purtroppo non viene concessa per la rimozione dell'amianto; in presenza della garanzia SACE Green, alcuni sottoscrittori hanno manifestato la loro disponibilità a sottoscrivere un'obbligazione a 4 anni, senza ipoteca, che verrebbe rimborsata alla fine del ciclo.

Prosegue il proprio intervento, valutando l'opportunità di richiesta di un ulteriore prestito obbligazionario che sostituisca quello rimborsato a gennaio del 2023.

L'Amministratore Delegato prosegue con la risposta alla domanda del Rag. Carlo Maria BRAGHERO circa la ristrutturazione dell'immobile sito in Alassio, di proprietà di VENERE S.r.l., riferendo che IPI S.p.A. non risulta essere coinvolta in tale operazione.

Il Dr. Vittorio MOSCATELLI evidenzia come le perdite risultanti dal bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 siano inferiori rispetto ai risultati del bilancio separato riferiti allo stesso periodo in quanto Lingotto Hotels S.r.l., AGIRE S.p.A. e IPI Agency S.r.l. hanno realizzato un'ottima *performance* in termini di ricavi e utile.

Interviene il Prof. Massimo SEGRE evidenziando come all'interno del Gruppo vi siano ancora diverse aree da sviluppare, quali quella di Pavia – che è stata recentemente sequestrata per la presenza di un cadavere – nonché quella di Villastellone.

Prende la parola il Dr. Vittorio MOSCATELLI riferendo che l'area di Villastellone è stata concessa in garanzia all'Agenzia delle Entrate e che il piano regolatore ne consente diverse destinazioni. Prosegue evidenziando come per l'area di Villastellone è stato ottenuto il certificato di avvenuta bonifica ai soli usi industriali e simili, motivo per il quale per cambiarne la destinazione d'uso bisognerebbe eseguire una bonifica ulteriore. Si consideri anche che FIAT continua ad essere obbligata ad effettuare il monitoraggio della falda acquifera anche dopo l'avvenuta bonifica.

Prende la parola il Dr. Marco BAVA riferendo che non sarebbe opportuno pensare alla vendita del Palazzo ex RAI e che, a suo dire, i costi di bonifica e ristrutturazione saranno assai maggiori di quelli preventivati, arrivando addirittura al doppio per via della complessità delle operazioni di bonifica e di ristrutturazione.

Interviene il Dr. Vittorio MOSCATELLI ritenendo come la ristrutturazione non sia così complessa, una volta terminata resterà solo la struttura in acciaio che verrà sottoposta ad una analisi per progettare eventuali rafforzamenti strutturali e un adeguamento sismico, dopodiché bisognerà completare le facciate e deciderne le funzioni, la struttura interna e i vari collegamenti verticali.

Al riguardo segnala l'acquisto di un ponteggio – anziché noleggiarlo – sia per la bonifica sia poi per la ristrutturazione del palazzo, sul quale potrà essere affissa della pubblicità, in modo da abbatte i costi, ponteggio che verrà rivenduto al completamento dei lavori.

Interviene il Dr. Marco BAVA suggerendo di prendere in considerazione l'idea di costruire degli appartamenti piuttosto che degli uffici.

L'Amministratore Delegato evidenzia come questo non sia opportuno per via della mancanza di esposizione alla luce solare nella parte interna dell'edificio, in quanto gli appartamenti così strutturati risulterebbero invivibili.

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; il Presidente mette quindi in votazione, per alzata di mano, l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2022, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA per n. 81.076.927 azioni, e Dr. Vittorio MOSCATELLI per n. 575.000 azioni e, pertanto, complessivamente per n. 81.651.927 azioni.

Ha espresso voto contrario l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni.

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

Il Presidente, a questo punto, mette in votazione, per alzata di mano, la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 81.076.927 azioni, Dr. Vittorio MOSCATELLI per n. 575.000 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO, per n. 2.631 azioni e, pertanto, complessivamente per n. 81.654.558 azioni.

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

Nessun voto contrario.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che la proposta del Consiglio di Amministrazione di:

- 1) *approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2022 di IPI S.p.A., che si chiude con una perdita di euro 8.384.790,50;*
- 2) *portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 8.384.790,50.*

dell'unico argomento all'ordine del giorno: "*Bilancio al 31 dicembre 2022. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative*" è stata approvata a maggioranza.

Esaurita la trattazione essendo le ore 18,00 circa, il Presidente ringrazia gli intervenuti e dichiara chiusa l'Assemblea.

Torino, 11 aprile 2023

Il Presidente



(Prof. Massimo SEGRE)

Il Segretario



(Dr.ssa Luana SVEZIA)

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 2022 redatto in conformità ai principi contabili internazionali.