

**“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 02685530012

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

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI DEL 4 APRILE 2025**

Il quattro aprile duemilaventicinque, in Torino, presso la sede legale della Società, via Nizza n. 262/59, alle ore 11,00, si è riunita, in prima convocazione, l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti di IPI S.p.A., convocata con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 31 del 13 marzo 2025, in conformità a quanto prescritto dall'articolo 9 dello Statuto Sociale, per discutere e deliberare sul seguente:

**ORDINE DEL GIORNO**

***Parte Ordinaria***

- 1) *Bilancio al 31 dicembre 2024. Relazione sulla gestione e relazione del Collegio Sindacale. Delibere relative.*
- 2) *Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2025-2027 e determinazione del relativo corrispettivo.*

***Parte Straordinaria***

- 3) *Aumento del capitale sociale scindibile a pagamento da euro 82.078.066 a euro 87.100.000, da offrire in opzione agli azionisti proporzionalmente alla partecipazione sociale dai medesimi posseduta. Conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto Sociale. Delibere inerenti e conseguenti.*
- 4) *Deleghe al Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 2420-ter e 2443 del Codice Civile. Conseguente modifica dell'art. 7 dello Statuto Sociale. Delibere inerenti e conseguenti.*

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 verbale di parte ordinaria la Dr.ssa Noemi MONDO.

Il Presidente 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 81.077.927 azioni ordinarie pari al 98,78% del capitale sociale da IPI DOMANI S.p.A.

Informa che gli Azionisti iscritti a libro soci al 21 marzo 2025 erano n. 332.

Osserva che oltre ad esso, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione, sono presenti i Consiglieri: Prof. Avv. Guido CANALE, Dr.ssa Noemi MONDO, Dr. Gerardo NAVAZIO e Dr. Claudio RECCHI.

Ha giustificato la propria assenza, per indisposizione, l'Amministratore Delegato, Dr. Vittorio MOSCATELLI, al quale vengono rivolti i più sentiti auguri di una pronta e completa guarigione.

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

effettivi.

Partecipano altresì all'Assemblea il Dr. Giorgio CAVALLO, *Chief Financial Officer* del Gruppo IPI, il Prof. Paolo BENEDETTO, *Chief Strategy & Development 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. 81.080.561 azioni con diritto di voto, pari al 98,783% delle n. 82.078.066 azioni costituenti il capitale sociale.

Adempite tutte le formalità prescritte dalla legge, che invita il Segretario a verbalizzare, dichiara l'Assemblea validamente costituita in prima convocazione ai sensi di legge e di Statuto 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 2024 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 di parte ordinaria:

*“Bilancio al 31 dicembre 2024. 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 50 del fascicolo di bilancio distribuito in sala e che qui di seguito integralmente si trascrive:

*"Signori Azionisti,*

*Vi proponiamo di approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2024 di IPI S.p.A., che Vi abbiamo sottoposto, che si chiude con un utile di euro 2.100.683,65 che Vi proponiamo di portare, unitamente alla riserva legale di euro 15.192.706,20 a copertura delle perdite degli esercizi precedenti”.*

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 fornisce una breve illustrazione circa l'andamento della Società evidenziando, preliminarmente, come il risultato del bilancio consolidato 2024 sia migliorato rispetto al precedente non soltanto per effetto della liberazione della riserva rischi che era stata stanziata nel 2010 per il contenzioso fiscale ma anche per la migliore *performance* operativa delle società del Gruppo. Ciò premesso, riferisce che il bilancio consolidato dell'esercizio 2024 si chiude con un utile di euro 0,6 milioni, rispetto ad un risultato negativo di euro 7,1 milioni conseguito al 31 dicembre 2023. Nel corso dell'esercizio 2024, i ricavi e i proventi consolidati sono stati pari ad euro 47,9 milioni, in incremento di euro 0,6 milioni rispetto all'esercizio 2023.

Il margine operativo lordo (EBITDA) è positivo per euro 19,5 milioni (euro 9,7 milioni al netto dell'effetto del rilascio dei fondi rischi), in crescita rispetto a un valore positivo di euro 6,5 milioni (euro 5,4 milioni al netto dell'effetto del rilascio dei fondi rischi) dell'esercizio precedente, a conferma della capacità del Gruppo di generare cassa per far fronte all'indebitamento finanziario.

Il margine operativo (EBIT), che deriva dalle locazioni, dall'intermediazione e dai servizi immobiliari, oltre che dalla gestione alberghiera, è di euro 13,5 milioni, rispetto a euro 3,7 milioni dell'esercizio 2023.

Il Presidente segnala che il risultato netto complessivo dell'esercizio 2024, tenendo conto dell'effetto 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, è positivo per euro 0,2 milioni (rispetto ad un risultato negativo di euro 10,0 milioni conseguito nell'esercizio 2023).

Il patrimonio immobiliare del Gruppo IPI è iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2024 ad un valore di euro 236,4 milioni, rispetto ad euro 234,7 milioni al 31 dicembre 2023.

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*". L'immobile ad uso *hotel* di proprietà della controllata Lingotto Hotels S.r.l. è stato pertanto iscritto nel bilancio tra le immobilizzazioni materiali ed è stato valutato 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.

Ricorda che gli investimenti immobiliari e i beni strumentali sono in prevalenza concessi in locazione o in procinto di esserlo e sono costituiti dal complesso del Lingotto in Torino costituito da uffici e magazzini, un albergo (classificato a bilancio tra le Attività materiali)

di 140 camere, i parcheggi rimasti di proprietà del Gruppo, quattro immobili ad uso direzionale siti in Bologna, Torino, Padova e Marghera, una porzione di edificio in Milano ad uso residenziale, alcuni immobili e aree situati in Torino, Genova, Pavia e Napoli da riqualificare e locare e un immobile uso logistica-produttiva a Sant'Antonino di Susa completamente locato. Sono iscritti nel bilancio al 31 dicembre 2024 ad un valore di euro 213,2 milioni sulla base di una valutazione effettuata da un esperto indipendente e hanno generato complessivamente euro 7,6 milioni di canoni di locazione ed euro 15,8 milioni di ricavi nell'ambito dell'attività ricettiva.

In ordine all'indebitamento finanziario effettivo del Gruppo, riferisce che lo stesso si attesta ad euro 147,2 milioni al 31 dicembre 2024 (euro 182,7 milioni applicando il principio contabile IFRS 16), rispetto ad euro 150,4 milioni al 31 dicembre 2023.

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 2025 saranno da rimborsare quote di capitale per mutui e finanziamenti per euro 23,2 milioni.

Il Presidente ricorda inoltre come l'indebitamento finanziario del Gruppo IPI sia a tasso variabile e su circa il 40% 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, informa che la posizione finanziaria netta effettiva del Gruppo al 31 dicembre 2024 è negativa per euro 134,7 milioni, rispetto ad euro 130,5 milioni al 31 dicembre 2023. La posizione finanziaria netta contabile consolidata è negativa per euro 170,3 milioni, rispetto ad euro 168,5 milioni al 31 dicembre 2023.

Comunica, infine, che il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 del Gruppo è di euro 107,2 milioni, rispetto ad euro 107,0 milioni del corrispondente periodo del 2023. L'incremento è

imputabile al risultato dell'esercizio al netto della variazione negativa, per la quota efficace, del *fair value* sui derivati di copertura del rischio sui tassi di interesse.

Con riferimento all'andamento della gestione delle società del Gruppo, segnala il mantenimento di ricavi stabili e, al contempo, la difficoltà di raggiungere adeguati livelli di marginalità, obiettivo su cui occorrerà focalizzarsi nel corso del corrente esercizio 2025.

Il Presidente fornisce quindi un'informativa in merito alla prevedibile evoluzione della gestione.

Anticipa che gli investimenti immobiliari, nel corso del corrente esercizio 2025, consisteranno principalmente nella prosecuzione dell'attività di bonifica e *strip out* del Palazzo ex RAI, nonché nella valorizzazione di altri immobili di proprietà del Gruppo, per i quali si procederà con piani urbanistici e progetti o con interventi di mantenimento. Per quanto concerne gli immobili finiti verranno colte le eventuali opportunità di vendita che si dovessero presentare nei casi in cui si ritenesse che il prezzo offerto corrisponda a una buona valorizzazione; ciò al fine di procedere con la rotazione del portafoglio, ridurre l'indebitamento e disporre delle risorse finanziarie necessarie per intraprendere nuove iniziative e investimenti immobiliari.

Ribadisce infatti l'opportunità di intraprendere iniziative volte a consentire una rotazione del portafoglio tramite la vendita di immobili (quali gli spazi del Lingotto, l'immobile di via Manzoni a Milano, i complessi di Padova e Marghera altre unità immobiliari sparse) e ciò al fine di generare cassa, necessaria soprattutto per proseguire i lavori di bonifica e *strip out* del Palazzo ex RAI, non essendosi resi disponibili gli istituti di credito a concedere finanziamenti prima della conclusione di tali lavori.

Coglie quindi l'occasione per fornire un aggiornamento in merito allo stato di avanzamento dell'attività di *strip-out* e bonifica dell'amianto, segnalando come attualmente sia stato concluso circa un terzo dei lavori su Palazzo ex RAI, senza che vi siano stati incidenti di

sorta e ottenendo la certificazione dell'ASL circa l'avvenuta bonifica.

E' in fase di trattativa la revisione dei prezzi richiesta dalle imprese appaltatrici in quanto l'ASL ha imposto alcuni limiti nell'uso di macchinari, determinando una dilatazione dei tempi necessari per terminare le attività di bonifica. Attualmente, quindi, i cantieri sono fermi e la conclusione dei lavori si è protratta di ulteriori 18 mesi rispetto a quanto inizialmente stimato.

Segnala come, nonostante i ripetuti solleciti, anche le tempistiche per la realizzazione del progetto relativo ai parcheggi si stiano allungando, non avendo ancora il Comune deliberato in merito all'autorizzazione.

Riferisce, inoltre, come siano state riviste anche le destinazioni d'uso dell'immobile: a causa dell'incremento dei costi si sta infatti valutando l'opportunità di realizzare appartamenti destinati alla vendita per finanziare gli investimenti.

Proseguendo con l'illustrazione circa la prevedibile evoluzione della gestione, il Presidente anticipa che nel settore dei servizi immobiliari resta confermato l'obiettivo di crescita sia di IPI Agency S.r.l., sia di IPI Management Services S.p.A. con IPI Engineering S.r.l. e IPI Condominium S.r.l., ritornando a crescere nei servizi di progettazione integrata, *project & construction management* e *due diligence*, accanto alle tradizionali attività di *property, facility e advisory*.

Per quanto concerne infine l'attività alberghiera, considerato il positivo andamento delle risultanze di gestione, verranno colte le ulteriori opportunità che il mercato possa offrire nella combinazione immobiliare e gestione di strutture ricettive.

Terminata l'illustrazione, il Presidente chiede se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene l'Azionista Dr. Marco BAVA per sottolineare come, a suo avviso, il principale problema sia riconducibile al divario tra i ricavi generati dalla gestione alberghiera, significativamente più elevati, e quelli derivanti dai servizi immobiliari. L'Azionista chiede

inoltre cosa si intenda per “servizi immobiliari”, rispetto alle attività di intermediazione.

Il Presidente spiega che i servizi immobiliari racchiudono tutta una serie di attività volte alla gestione degli immobili per lo più di proprietà di fondi di investimento, anche esteri, che necessitano di supporto. Tra queste, rientrano ad esempio la manutenzione degli immobili, l'amministrazione delle locazioni attraverso la riscossione dei canoni e l'emissione delle fatture, la tenuta del registro IVA, il rilascio di perizie, la prestazione di servizi di *due diligence*. Il Presidente evidenzia al riguardo come tali attività possano condurre ad operazioni sinergiche, quali la collaborazione tra la società di gestione immobiliare e quella di *agency* nel caso in cui il fondo intendesse cedere un immobile, favorendo così un'interazione efficace e strategica.

Procedendo con il proprio intervento, l'Azionista Dr. BAVA, rileva come il *business* aziendale sia principalmente legato all'attività di gestione alberghiera, in secondo luogo ai servizi immobiliari e soltanto in via marginale alle attività di intermediazione. Domanda quindi come siano destinate le risorse del Gruppo in tali attività. Al riguardo coglie l'occasione per chiedere se sia ancora in essere l'incarico di intermediazione per la vendita dello stabilimento ex Bertone, appartenente al gruppo Stellantis, ricordando come in passato gli sia stata preclusa la visita dell'immobile e, quindi, la possibilità di fornire supporto nell'individuazione di soggetti interessati all'acquisto.

Il Presidente smentisce l'assunto secondo cui il diritto di visita dell'immobile sarebbe stato precluso alla persona del Dr. Marco BAVA, chiarendo che eventuali accessi possono avvenire solo previa presentazione di una manifestazione di interesse concreta da parte di soggetti qualificati e interessati all'acquisto, accompagnata dalla stipula di accordi di riservatezza, in conformità al mandato ricevuto dal gruppo Stellantis. Il Presidente precisa, peraltro, come l'intermediazione sia stata affidata in via esclusiva alla Società. L'incarico prevede infatti il divieto di subappalto a terze parti, indipendentemente dal loro ruolo o

relazione con la Società.

L’Azionista replica osservando che, nell’ambito dell’intermediazione immobiliare, un potenziale acquirente potrebbe anche agire per il tramite di un suo rappresentante, dichiarando successivamente l’intestatario definitivo dell’immobile al momento del rogito.

Il Presidente ribatte sottolineando come la normativa antiriciclaggio richieda che le agenzie di *brokeraggio* immobiliare identifichino il *beneficial owner* sin dalle prime fasi della trattativa, garantendo così la piena conformità alle disposizioni legislative vigenti e la massima trasparenza nelle operazioni.

L’Azionista Dr. Marco BAVA prosegue il proprio intervento esprimendo preoccupazioni riguardo alla situazione di indeterminatezza legata alla destinazione d’uso del Palazzo ex RAI. Osserva che, sebbene sia stato dichiarato verbalmente che l’immobile sarebbe destinato ad uso uffici e forse anche alberghiero, non vi è alcun documento ufficiale che ne certifichi tale destinazione. Aggiunge che, a suo avviso, Torino ha perso la sua attrattiva per il *business* e che la città, un tempo riconosciuta per l’industria automobilistica, fatica a competere rispetto ad altre realtà come Milano. Aggiunge che è essenziale garantire un piano di sviluppo preciso e documentato per ottenere la piena valorizzazione del Palazzo e per sfruttare le opportunità che il suo posizionamento geografico offre.

Interviene il Presidente per condividere le osservazioni dell’Azionista, concordando sull’ormai intervenuta trasformazione economica della Città di Torino, distante dalla sua tradizionale identità di città dell’automobile, e sottolinea la necessità di ripensarne il ruolo in un contesto competitivo. Considerato che il tessuto economico della Città si è evoluto nel tempo, trasformandosi rispetto alla sua tradizionale identità industriale, evidenzia la necessità di costruire una nuova visione strategica che consenta di rilanciarne l’attrattiva.

Sottolinea ad esempio l’importanza delle iniziative volte a promuovere Torino come destinazione turistica e culturale, menzionando, ad esempio, la prossima premiazione dei 50

migliori ristoranti al mondo, che si terrà al Lingotto dal 15 al 19 giugno p.v. Evidenzia come eventi di questo calibro generino un significativo indotto turistico, favorendo la visibilità internazionale della Città e incentivando flussi economici legati al settore turistico e alberghiero.

Proseguendo, il Presidente affronta il confronto con la città di Milano, evidenziando le opportunità offerte dalla vicinanza geografica tra le due città. Informa infatti che gli uffici di Lorenteggio, nella periferia del capoluogo milanese, registrano canoni di locazione superiori rispetto a quelli massimi rilevati a Torino, grazie alla distanza di soli circa 30 minuti in metropolitana dalla stazione di Milano Centrale, un fattore che influisce sulla logistica delle imprese.

Ritiene quindi che la vicinanza del Palazzo ex RAI rispetto alla stazione ferroviaria di Milano Centrale, raggiungibile in soli quarantacinque minuti con i treni ad alta velocità, possa offrire un'alternativa strategica per le imprese interessate a mantenere un collegamento diretto con il polo economico lombardo, riducendo al contempo i costi operativi e sfruttando una gestione logistica più efficiente. Tale configurazione consente di integrare opportunità economiche e operative, rendendo Torino una soluzione attrattiva e sostenibile per molteplici settori aziendali.

Il Presidente approfondisce, inoltre, il tema dell'economicità di Torino rispetto a Milano, illustrando come alcune attività specifiche, quali il *back office* e il supporto amministrativo per i fondi di investimento, siano particolarmente vantaggiose se collocate a Torino, dove i costi operativi risultano più contenuti. Attraverso un esempio pratico, fa presente che la retribuzione di un programmatore che vive a Torino può essere inferiore fino al 40% rispetto ad un operatore del medesimo settore che vive a Milano, permettendo alle imprese di ottimizzare i costi senza sacrificare la qualità delle prestazioni. Inoltre, per attività che richiedono una presenza fisica in cantiere o sul posto, la vicinanza con Milano rappresenta

un vantaggio significativo che consente una gestione integrata e sinergica.

L'Azionista Dr. BAVA si dichiara in disaccordo, manifestando la propria preoccupazione circa la destinazione dell'immobile ad uso uffici per le aziende. Ritiene infatti come il ragionamento del Presidente sarebbe condivisibile soltanto qualora si verificasse uno sviluppo significativo del *business* su Torino. Ritiene, invece, maggiormente accoglibile l'ipotesi che aveva formulato in passato il Presidente, cioè quella di creare soluzioni residenziali di prestigio.

L'Azionista ribadisce quindi il proprio timore, lamentando la scarsa chiarezza degli obiettivi che la Società si propone di raggiungere, nonché l'assenza di indicazioni sui costi complessivi riconducibili all'investimento e sulle prospettive future del Palazzo ex RAI.

Interviene il Prof. Paolo BENEDETTO per fornire maggiori dettagli sulla destinazione d'uso dell'immobile e sulle relative tempistiche di realizzazione. Chiarisce che la pianificazione iniziale prevedeva una configurazione funzionale mista, con spazi destinati a negozi al piano terra e uffici ai livelli superiori. Evidenzia una carenza nel mercato torinese di uffici di categoria A, caratterizzati da *standard* qualitativi elevati, sottolineando che oltre alla domanda di acquisto di immobili di proprietà, pervengono numerose richieste di spazi in locazione da parte di aziende, studi legali e società di consulenza, menzionando a titolo di esempio una recente richiesta in tal senso da parte di una società di ingegneria, di circa 10.000 metri quadrati di area. Ciò dimostra il crescente interesse per immobili di alta qualità e rafforza la strategia di valorizzazione del progetto, che mira a soddisfare le esigenze di un mercato in evoluzione.

Il Prof. Paolo BENEDETTO conclude la propria esposizione fornendo un aggiornamento sullo stato di avanzamento della progettazione e sui lavori di bonifica. Specifica che la fase di progettazione richiederà circa venti mesi (cioè il tempo stimato per la conclusione dei lavori di bonifica) e informa che, fino ad ora, è stato completato un terzo della bonifica, con

un investimento di circa 4,0 milioni di euro. La conclusione dei lavori richiede un esborso di ulteriori circa 8,0 milioni di euro.

A seguito di un ulteriore quesito formulato dal Dr. Marco BAVA, il Prof. Paolo BENEDETTO precisa che il costo dell'investimento, al 31 dicembre 2024, ammonta a complessivi 16,7 milioni di euro, di cui 8,1 milioni di euro spesi per l'acquisto dell'immobile, 4,0 milioni di euro per la bonifica finora effettuata, 1,3 milioni di euro per l'acquisto del ponteggio e ulteriori spese e costi capitalizzati legati alla progettazione. Precisa, inoltre, come i dati appena illustrati siano riportati nel bilancio di Progetto 1002 S.r.l., la società-veicolo che sta gestendo l'operazione.

Prosegue spiegando come il raggruppamento temporaneo di imprese, che sta lavorando alla rimozione dell'amianto e allo *strip out* dell'immobile, dopo aver completato tale attività su diversi piani tipo, di cui quattro riferiti ai piani della torre, il piano -1 e il piano terra, abbia fornito stime precise sul materiale presente in ogni singolo piano, consentendo alla Società di effettuare una proiezione accurata dei costi necessari per ultimare la bonifica. Sottolinea che i tempi di completamento, sebbene più lunghi del previsto, vengono gestiti dando priorità alla sicurezza rispetto alla rapidità dell'esecuzione. Parallelamente alla bonifica tecnica, si sta procedendo anche con gli aspetti urbanistici, in collaborazione con il Comune, per ottenere una scheda di piano necessaria al ritiro del permesso di costruire.

In merito alle destinazioni d'uso del Palazzo ex RAI, il Prof. Paolo BENEDETTO conferma che si sta valutando un *mix* funzionale che potrebbe includere una componente residenziale, la realizzazione di un hotel (che verrebbe gestito direttamente tramite Lingotto Hotels S.r.l., sfruttando le competenze acquisite in questo settore) e una parte di uffici di categoria A, riqualificati ed efficienti. Evidenzia come la vicinanza alla vecchia stazione di Porta Susa, acquistata da Vastint, società facente parte del gruppo IKEA, al fine di costruire un hotel di 200 camere, potrebbe favorire la creazione di un *cluster* turistico rilevante.

Si attendono, inoltre, costi di gestione più contenuti rispetto a quelli del Lingotto (appesantiti dalla gestione del Consorzio) per effetto della progettazione di un immobile energeticamente efficiente, nonché di una dotazione di spazi moderni e flessibili. Ciò consentirà l'applicazione di canoni di locazione stimati intorno ai 250 euro al metro quadro all'anno, maggiori rispetto ai massimi attualmente richiesti nel centro di Torino (200-210 euro al metro quadro all'anno), mentre gli spazi del Lingotto vengono locati al prezzo di 180 euro al metro quadro all'anno.

A seguito di un'ulteriore osservazione dell'Azionista Dr. BAVA, il Prof. BENEDETTO precisa come il progetto preveda anche la destinazione di alcuni piani dell'immobile a uso residenziale con la formula degli affitti brevi, simili a quelli offerti da piattaforme quali "Airbnb", così da ampliare le soluzioni residenziali e valorizzare ulteriormente l'immobile. Ciò consentirebbe peraltro di creare una sinergia tra il settore alberghiero e quello residenziale, integrando queste unità abitative con le attività dell'hotel già previste nel progetto.

Il Presidente interviene per sottolineare come, sebbene il prezzo da applicare ai canoni di locazione sia stato al momento stimato in 250 euro al metro quadro, l'obiettivo sia comunque quello di superare tale soglia al fine di raggiungere livelli maggiori di redditività.

A seguito di un ulteriore quesito posto dall'Azionista Dr. BAVA riguardante l'esatta metratura dell'immobile finito, il Prof. BENEDETTO evidenzia come sia stata stimata una superficie di circa 20.000 metri quadri fuori terra, che si prevede possa generare canoni di locazione per circa complessivi 5 milioni di euro all'anno.

Terminati gli interventi del Dr. Marco BAVA, prende la parola l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO per chiedere preliminarmente quanti sono gli Azionisti della Società e al contempo un resoconto sulle movimentazioni intervenute nell'anno 2024.

In risposta, il Presidente comunica che il numero totale di Azionisti è pari a 332 e di non

essere in grado di confermare se vi siano state movimentazioni nell'azionariato nel corso del 2024. Precisa tuttavia che, nel corso del corrente esercizio, un Azionista ha venduto la propria partecipazione a IPI Domani S.p.A., avendo manifestato l'intenzione di uscire dalla compagine sociale di IPI S.p.A.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO prosegue rilevando come, da un confronto dei dati di bilancio degli anni 2023 e 2024, non sembrano esserci stati progressi significativi considerato che l'indebitamento finanziario si è ridotto di soli 3 milioni di euro. Evidenzia infatti che il bilancio di IPI presenta ricavi limitati e il Gruppo ha registrato risultati sostanzialmente invariati, rendendo difficile sostenere una riduzione significativa del debito. Richiede quindi chiarimenti in merito alla strategia futura.

Il Presidente invita il *Chief Strategy Officer* di IPI a fornire delucidazioni dettagliate in merito, riconoscendo la sua competenza in materia di indirizzi strategici e di prospettive aziendali.

Il Prof. BENEDETTO fornisce preliminarmente una breve panoramica delle principali aree di attività di IPI, descrivendo la Società come una realtà unica nel panorama nazionale grazie alla combinazione di servizi immobiliari, valorizzazione del patrimonio sociale e gestione alberghiera. Sottolinea che il patrimonio immobiliare è costituito da immobili accumulati nel corso del tempo, gravati da debiti che si sta cercando di ridurre e di rimborsare progressivamente.

Con riferimento al patrimonio immobiliare, la strategia nel medio-lungo termine consiste quindi nella valorizzazione degli immobili per favorirne la vendita, rispettando al contempo gli impegni finanziari assunti con il ceto bancario, con l'obiettivo di cedere *in primis* gli *asset* meno strategici e di utilizzare i relativi proventi per sostenere la crescita delle attività principali (i.e. servizi immobiliari e gestione alberghiera).

Con riferimento al settore dei servizi immobiliari, che hanno realizzato risultati stabili

rispetto all'anno precedente nonostante le difficoltà legate alla forte concorrenza e alla contrazione delle commissioni in alcune attività (i.e. *property*), la strategia consiste nel rafforzare le attività di intermediazione, in relazione alle quali si prevede una crescita già nel corso dell'esercizio 2025.

Infine, il Prof. BENEDETTO si sofferma sulla gestione alberghiera ed extra-alberghiera, che include i due hotel situati al Lingotto e le unità abitative di via Manzoni 44 a Milano, le quali conteranno - entro la fine dell'anno - 12 appartamenti destinati alla locazione breve. Al riguardo segnala inoltre la recente stipula di un contratto relativo all'acquisizione in locazione di 23 unità abitative ubicate a Milano ed una serie di ulteriori iniziative strategiche, quali la partecipazione ad una gara per la gestione di due hotel all'interno del Polo Fieristico di Milano, progetto di natura prospettica che rafforza ulteriormente il posizionamento strategico della Società nel settore alberghiero.

Conclude evidenziando come, in estrema sintesi, la strategia consiste nel valorizzare al meglio il patrimonio immobiliare e, al contempo, concentrare il *focus* sui servizi e sulla gestione alberghiera.

Proseguendo con il proprio intervento, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, pone un quesito di natura tecnica riguardante la recente vendita dell'immobile industriale di Sant'Antonino, richiedendo maggiori chiarimenti sulle modalità e le caratteristiche dell'operazione.

Il Prof. Paolo BENEDETTO comunica che si tratta di un immobile acquisito nel corso del 2023 e successivamente interamente messo a reddito. Spiega che una porzione della proprietà è già stata venduta (circa la metà), mentre la parte restante è rimasta nel portafoglio immobiliare, generando un canone annuo di locazione di circa 84.000 euro. Al riguardo precisa come siano in corso di svolgimento le attività volte a individuare un potenziale acquirente per la porzione immobiliare ancora in portafoglio.

Proseguendo con il proprio intervento, l’Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO chiede informazioni di dettaglio in merito alla posizione finanziaria, alle strategie di gestione del debito e alla capacità del Gruppo di generare cassa. In particolare, osserva come nel corso del corrente esercizio 2025 sarà necessario rimborsare 23,2 milioni di euro di quote capitale di mutui e finanziamenti e chiede quindi maggiori ragguagli con riferimento all’evoluzione della posizione finanziaria al 31 dicembre 2025.

Il Presidente risponde sottolineando come l’andamento della gestione sia legato anche ad opportunità di carattere economico, oltre che finanziario.

Ribadisce infatti come non si intenda procedere alla vendita di *asset* strategici a condizioni che non riflettano il loro reale valore di mercato. Evidenzia, inoltre, che eventuali necessità di liquidità potranno essere soddisfatte attraverso un’ulteriore operazione di aumento del capitale, ragione per cui l’Assemblea degli Azionisti, in sede straordinaria, sarà chiamata anche a deliberare in merito al conferimento di una delega al Consiglio di Amministrazione ex artt. 2420-ter e 2443 del Codice Civile.

Sottolinea che le decisioni in merito all’alienazione di *asset* strategici o ad ulteriori aumenti di capitale saranno prese in accordo con il *Management* e gli Azionisti, garantendo un equilibrio tra la tutela del patrimonio immobiliare e il rispetto degli obiettivi finanziari.

Ad integrazione interviene il Dr. Giorgio CAVALLO il quale, dopo aver evidenziato come le informazioni contenute nella pagina 9 del fascicolo di bilancio forniscano indicazioni utili per comprendere la gestione degli impegni finanziari, comunica che il Gruppo IPI a fine 2024 dispone di oltre 11 milioni di euro di disponibilità liquide che, con le linee di credito non utilizzate e nuova finanza, nonché la dismissione di alcuni immobili, potranno assolvere agli impegni finanziari del 2025 e agli investimenti immobiliari in corso, in particolare la bonifica e rigenerazione del palazzo ex RAI in Torino il cui piano di completamento si sviluppa in un orizzonte temporale che travalica l’esercizio 2025.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO prosegue chiedendo chiarimenti in merito all'offerta di nuove abitazioni descritta a pagina 17 del fascicolo di bilancio in esame. In particolare, domanda se essa faccia riferimento alla costruzione di nuovi edifici oppure a interventi di rigenerazione urbana. Contestualmente, solleva il tema del consumo di suolo a cui si sta assistendo, richiedendo una valutazione dell'impatto che tale fenomeno potrebbe avere in futuro.

Il Presidente risponde dichiarando di non essere pregiudizialmente contrario al consumo di suolo, pur riconoscendo che in alcuni casi potrebbe essere opportuno restituire aree al verde. Utilizza l'esempio del progetto relativo al Palazzo ex RAI, spiegando che, nonostante la resistenza di alcuni funzionari comunali alla realizzazione di parcheggi sotterranei per preservare una specifica pianta, tali interventi sarebbero necessari per garantire la fruibilità dell'immobile e il suo valore strategico. Aggiunge che, per quanto Torino sia già una delle città più verdi d'Italia, potrebbe essere utile creare nuovi spazi verdi per favorire lo sviluppo sostenibile.

Il Presidente ritiene che le operazioni urbanistiche dovrebbero essere eseguite con equilibrio e senso pratico, evitando conservazioni irrazionali o inefficienze, come nel caso di strutture obsolete che potrebbero essere riqualificate o sostituite.

Con riferimento al Palazzo ex RAI, informa, peraltro, che, pur essendo necessario un intervento di bonifica sull'edificio, sarebbe stato auspicabile, successivamente al completamento dei lavori, la sua totale demolizione al fine di poter realizzare un progetto più ambizioso che potesse trasformare l'edificio in un'opera iconica del ventunesimo secolo.

Il Presidente immaginava infatti una struttura che, in chiave moderna, potesse richiamare elementi distintivi come quelli della Mola Antonelliana, conferendo all'edificio una nuova identità architettonica. Tuttavia, tali aspirazioni sono incompatibili con i vincoli urbani esistenti, che rendono impraticabile un intervento di tale portata.

L'Azionista Dr. Marco BAVA, nel condividere l'opportunità di procedere con la demolizione del Palazzo oggetto di discussione, non si ritiene convinto rispetto a quanto esposto dal Presidente con riferimento ai vincoli urbanistici e si riserva di effettuare ulteriori approfondimenti sul tema.

Il Prof. BENEDETTO interviene per chiarire gli aspetti tecnici e normativi che ostacolano l'idea di demolizione e ricostruzione del Palazzo ex RAI. Spiega che le normative urbanistiche vigenti impongono il vincolo della ricostruzione in sagoma, il che implica l'obbligo di mantenere la forma e le dimensioni originali dell'edificio. Aggiunge che questi vincoli, unitamente alle limitazioni stabilite dalla Sovrintendenza, rendono economicamente svantaggiosa una demolizione. Ribadisce che, pur comprendendo l'aspirazione a una modernizzazione più audace, le restrizioni regolamentari impongono un approccio conservativo che condiziona significativamente le scelte progettuali.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO prosegue la presentazione dei propri quesiti con riferimento al contenzioso tributario risalente agli anni 2005-2006. Chiede, in particolare, chiarimenti in ordine alla sua attuale situazione giuridica, domandando se essa abbia ormai acquisito definitività mediante il passaggio in giudicato.

Il Presidente spiega che, nonostante la lunga durata del processo, il contenzioso è ancora pendente e non si è concluso con un giudicato definitivo. Informa infatti che un ulteriore appello è stato notificato il 17 marzo 2025, nell'ultimo giorno utile previsto dalla legge. Riassume le tappe del procedimento, evidenziando come la Società abbia vinto diverse fasi del processo ma continui ad essere coinvolta in ulteriori gradi di giudizio. Aggiunge, con amarezza, che tale situazione esemplifica la lentezza del sistema giudiziario, tanto da considerare, se il processo dovesse protrarsi ulteriormente, la possibilità di promuovere un'azione contro lo Stato per irragionevole durata del procedimento. Tuttavia, sottolinea che tale eventualità rappresenterebbe una magra consolazione, poiché non eliminerebbe il

problema di fondo.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO ringrazia per i chiarimenti e sposta l'attenzione sul tema degli immobili di proprietà di Manzoni 44 S.r.l. e Ghiac S.r.l., osservando come i ricavi generati dalle due società non sembrano sufficienti a coprire gli oneri finanziari connessi. Domanda quindi se l'operazione di trasferimento di tali partecipazioni alla Lingotto Hotels S.r.l., cui riconosce i meriti al Dr. CAVALLO, possa contribuire concretamente a migliorare la redditività.

In risposta al quesito dell'Azionista, il Prof. BENEDETTO informa che il trasferimento è stato effettuato proprio per ottimizzare la gestione e valorizzare al meglio gli immobili. Specifica inoltre che, ad oggi, Manzoni 44 S.r.l. e Ghiac S.r.l. generano canoni di locazione complessivi annui pari a circa 560.000 euro (con valori di locazione dei bilocali di circa 3.000 euro al mese), mentre con l'applicazione della formula degli affitti a breve sono già stati realizzati, in soli tre mesi, 104.000 euro di ricavi in relazione a due appartamenti e mezzo.

Conclude sottolineando che, sulla base di queste evidenze, la Società si aspetta un significativo incremento della capacità di generare cassa. Tale approccio strategico mira infatti a migliorare la redditività complessiva degli immobili.

L'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO, proseguendo con il proprio intervento, richiama quanto riportato a pagina 45 del fascicolo di bilancio in esame, segnalando la vendita in perdita di due appartamenti da parte di Cantier S.r.l., per un importo complessivo di 98 mila euro.

Il Prof. BENEDETTO chiarisce che si tratta delle unità immobiliari acquistate in blocco da Reale Immobili S.p.A. nel 2021 e nel 2022 e, in particolare, di vecchi uffici in ubicazioni secondarie.

Con riferimento all'immobile posseduto da Speranza S.r.l., l'Azionista Rag. Carlo Maria

BRAGHERO chiede se gli incassi da locazione coprono almeno gli interessi sul capitale preso a prestito.

Il Prof. BENEDETTO informa che al momento non è ancora stato sottoscritto un contratto di locazione. Rassicura tuttavia al riguardo, evidenziando come l'appartamento sia ubicato in una zona di lusso a Londra, caratterizzata da cospicui prezzi di locazione. Inoltre, in base alle opportunità che si dovessero presentare, si potrà scegliere se procedere ad una locazione diretta oppure ad un affitto turistico. L'*asset* rappresenta infatti un elemento strategico del portafoglio internazionale.

Nel prosieguo della discussione, l'Azionista Rag. Carlo Maria BRAGHERO solleva un quesito riguardante la destinazione del risultato d'esercizio chiedendo, in particolare, se la proposta così come formulata possa essere interpretata come un primo passo verso la creazione delle condizioni necessarie per una futura distribuzione di utili.

Il Presidente spiega che, prima di poter procedere con il pagamento di dividendi, si rende indispensabile concentrarsi sul rafforzamento della solidità finanziaria della Società e completare il processo di *turnaround*, necessario per garantire una crescita sostenibile.

Proseguendo con i propri quesiti, l'Azionista Rag. BRAGHERO chiede se, in assenza del rilascio del "fondo rischi per accertamenti fiscali" per quasi euro 12,0 milioni, il risultato dell'esercizio 2024 si sarebbe tradotto in una perdita di circa 10 milioni di euro.

Il Presidente conferma che tale osservazione è corretta, evidenziando come i fondi rischi erano stati iscritti nella precedente gestione sulla base di un parere prudenziale del Prof. FANTOZZI. Pertanto, siccome il contenzioso che aveva portato alla loro iscrizione è stato superato grazie a decisioni favorevoli in più gradi di giudizio, inclusa una doppia conforme della Corte di Giustizia regionale per l'anno 2006, il mantenimento di quell'accantonamento sarebbe risultato eccessivamente prudente, considerate le maggiori probabilità di successo.

L'Azionista Rag. BRAGHERO, stante la mancata prospettiva futura di distribuzione dei

dividendi, chiede se i 37.000 euro registrati nel bilancio come debiti verso Azionisti non siano andati nel frattempo in prescrizione.

Il Presidente, dopo aver premesso che la prescrizione è un diritto che la Società può scegliere se far valere o meno, chiede al *Chief Financial Officer* di verificare con l'Ufficio Soci l'origine di tali debiti e, qualora risultino prescritti, di registrare la somma come sopravvenienza attiva nel bilancio dell'anno successivo. Ringrazia quindi l'Azionista Rag. BRAGHERO per aver portato all'attenzione questa questione.

L'Azionista chiede, infine, chiarimenti riguardo alla decisione di ridurre i compensi a favore dei membri del Collegio Sindacale.

Il *Chief Financial Officer* informa che è stata indicata la registrazione contabile degli importi erogati e conferma che l'ammontare del compenso deliberato non è variato.

Essendo stata fornita una risposta a tutte le domande poste ed essendo stato concesso sufficiente tempo agli Azionisti per formulare le proprie osservazioni in Assemblea, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio della riunione assembleare e mette quindi in votazione, per alzata di mano, separatamente, l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024 e la proposta di destinazione del risultato d'esercizio, contenuta nella relazione sulla gestione, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto.

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

- 1) *approvare il Bilancio separato al 31 dicembre 2024 di IPI S.p.A., che si chiude con un utile di euro 2.100.683,65;*
- 2) *portare l'utile dell'esercizio di euro 2.100.683,65, unitamente alla riserva legale di euro 15.192.706,20, a copertura delle perdite degli esercizi precedenti,*

del primo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria è stata approvata a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 81.077.927 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni e, pertanto, complessivamente per n. 81.080.558 azioni.

Ha espresso voto astenuto l’Azionista Dr. Marco BAVA per n. 3 azioni, ritenendo sbagliato disinvestire su Milano e reputando invece opportuno dismettere gli *asset* non strategici situati a Torino.

Nessun voto contrario.

Il Presidente passa quindi alla trattazione del punto 2) all’ordine del giorno di parte ordinaria: *“Conferimento dell’incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2025-2027 e determinazione del relativo corrispettivo”*.

Ricorda come con l’approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2024 sia giunto a scadenza, l’incarico di revisione legale dei conti conferito a Deloitte & Touche S.p.A.

Ricorda altresì che ai sensi dell’art. 13 del d.lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, e successive modifiche e integrazioni, il conferimento dell’incarico alla società di revisione e la determinazione del relativo corrispettivo compete all’Assemblea degli Azionisti su proposta motivata dell’Organo di Controllo.

Passa quindi la parola al Presidente del Collegio Sindacale Dr. Luca ASVISIO il quale ricorda che la proposta motivata e l’offerta ricevuta dalla società di revisione sono contenute nella documentazione consegnata a tutti i presenti e, con il consenso dell’Assemblea, ne omette la lettura.

Il Presidente, ringraziato il Collegio Sindacale, sintetizza il contenuto dell’offerta ricevuta dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. che prevede, per l’intera durata dell’incarico, i seguenti corrispettivi annui, oltre ai rimborsi per le spese sostenute per lo svolgimento del lavoro, quali le spese per la permanenza fuori sede e i trasferimenti nella stessa misura in cui sono sostenute, e le spese accessorie relative alla tecnologia (banche

dati, software, ecc.) e ai servizi di segreteria e comunicazione nella misura forfettaria del 5%, oltre all'eventuale contributo di vigilanza nella misura dovuta, nonché l'IVA:

	<b>Corrispettivi</b>	<b>Ore stimate</b>
- Revisione contabile del bilancio di IPI S.p.A. incluse le verifiche della regolare tenuta della contabilità e della corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, le verifiche per la sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali e per il giudizio di coerenza con il bilancio e di conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione.	27.500	300
- Revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo incluso il coordinamento del lavoro di revisione del bilancio consolidato, la verifica del procedimento di consolidamento, lo svolgimento di analisi comparative sulle componenti non significative e le verifiche per il giudizio di coerenza con il bilancio e di conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione	11.500	120
<b>TOTALE</b>	<b>39.000</b>	<b>420</b>
	=====	====

Su proposta motivata del Collegio Sindacale, il Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea la proposta di delibera che qui di seguito integralmente si trascrive:

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

- *esaminati i disposti dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39,*
- *preso atto dell'offerta ricevuta da Deloitte & Touche S.p.A.,*
- *udita la proposta motivata del Collegio Sindacale,*

*delibera*

- *di conferire a Deloitte & Touche S.p.A. l'incarico di revisione legale dei bilanci*

*d'esercizio e dei bilanci consolidati di IPI S.P.A. con chiusura al 31 dicembre 2025, 2026 e 2027, nei termini e alle condizioni previste nell'offerta dalla stessa presentata in data 28 febbraio 2025".*

Il Presidente chiede se qualcuno intende prendere la parola.

Interviene dapprima l'Azionista Dr. Marco BAVA per ritenere come la Società sia molto ben gestita dal punto di vista amministrativo. Riconosce il merito al Dr CAVALLO, al quale rivolge i propri complimenti per l'ottimo lavoro svolto nel corso degli anni.

Il *Chief Financial Officer*, dopo aver ringraziato l'Azionista per l'apprezzamento ricevuto, riconosce di aver maturato le proprie competenze anche grazie all'opportunità di collaborare con professionisti qualificati e affidabili. Osserva infatti come il contributo di persone competenti non solo garantisca un controllo efficace, ma favorisce anche la crescita professionale collettiva.

Il Presidente, nel concordare con l'Azionista per le parole di stima rese a favore del Dr. CAVALLO, osserva come la Società possa contare su figure di grande competenza e professionalità. Ringrazia, quindi, anch'egli il *Chief Financial Officer* per il suo prezioso contributo, associandosi ai riconoscimenti già formulati ed estendendo i ringraziamenti anche al Dr. MICCOLI della società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. Enfatizza il ruolo delle persone nell'affrontare i problemi con sensibilità, competenza e capacità proattiva, aggiungendo che il lavoro svolto dal Dr. MICCOLI rappresenta un esempio tangibile dell'eccellenza professionale necessaria per il successo della Società.

Conclude estendendo i propri ringraziamenti anche all'Amministratore Delegato, Dr. Vittorio MOSCATELLI, esprimendo il proprio dispiacere nel dover presiedere l'Assemblea in sua assenza.

Essendo stata fornita una risposta alle domande poste ed essendo terminati gli interventi, il Presidente comunica che i partecipanti non sono variati rispetto all'inizio della riunione

assembleare e mette quindi in votazione, per alzata di mano, chiedendo rispettivamente chi sia favorevole, contrario o astenuto, la proposta di delibera surriportata, precisando che la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale e l'offerta della società di revisione, richiamata dalla delibera, vengono allegate al presente verbale sotto la lettera "C" per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ultimata la votazione, il Presidente dichiara che la proposta relativa al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti a Deloitte & Touche S.p.A. e la determinazione del relativo corrispettivo del secondo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria è stata approvata a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole gli Azionisti IPI DOMANI S.p.A., rappresentato dalla Sig.ra Graziella MODENA, per n. 81.077.927 azioni e Rag. Carlo Maria BRAGHERO per n. 2.631 azioni e, pertanto, complessivamente per n. 81.080.558 azioni.

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

Nessun voto astenuto.

Esauriti gli argomenti all'ordine del giorno di parte ordinaria, essendo le ore 12,40 la seduta procede con la trattazione della parte straordinaria all'ordine del giorno, del che si fa constare con separato verbale notarile.

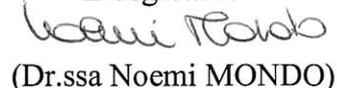
Torino, 4 aprile 2025

Il Presidente



(Prof. 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 2024 redatto in conformità ai principi contabili internazionali;
- sotto la lettera "C" la proposta motivata formulata dal Collegio Sindacale e l'offerta presentata dalla Società di revisione Deloitte & Touche S.p.A.