

indicazione del predetto dicastero in relazione alle previsioni dell'art.63,
comma 6 della legge 388/2000.

Prospetto n. 5

Conto Economico Riclassificato

Profitti e Perdite	Semestrale 2001 (in milioni di lire)	2000 (in milioni di lire)	1999 (in milioni di lire)	1998 (in milioni di lire)
Premi ed Accessori (Dazieri)	542	673	1.462	1.842
Somme pagate nell'esercizio	(80.924)	(243.627)	(547.113)	(416.427)
Variations riserve matematiche	(43.694)	47.796	405.483	121.790
Variations provvigioni da ammortizzare	11.070	(1.000)	(23.000)	11.000
Altre partite tecniche (Cessioni legali e rischi agricoli)	0			
Risultato tecnico del settore assicurativo	(113.007)	(196.158)	(163.168)	(281.795)
Reddito netto degli investimenti	128.228	251.802	264.125	327.414
Spese generali di amministrazione a carico CONSAP	(14.531)	(28.831)	(28.336)	(25.997)
Imposte (ICI, IVA indetr., altre)	(7.151)	(14.905)	(17.892)	(17.983)
Proventi ed oneri vari	2.298	4.167	4.872	5.117
Prelievi dai fondi (fondi svalutazione crediti)	0	154	187	236
Oneri straordinari	(30.582)	(53.718)	(120.309)	(49.685)
Proventi straordinari	58.543	76.946	97.050	128.555
Accantonamenti a fondi specifici		(11)	(1.511)	(30.892)
Risultato prima delle imposte	23.799	39.446	35.019	54.970
Imposte sul reddito	(14.040)	(24.853)	(27.217)	(48.951)
Utile netto dell'esercizio	9.759	14.592	7.802	6.019

Il risultato positivo della gestione è essenzialmente dovuto, da un lato all'andamento delle vendite immobiliari - anche se sono risultate inferiori a quelle dello scorso esercizio - che hanno comportato plusvalenze per 43 miliardi; dall'altro, alla intervenuta transazione in materia di cessioni legali con la compagnia di assicurazione SANPAOLO Vita S.p.A., che ha comportato un'eliminazione di riserve per cessioni legali di 56 miliardi a fronte di un esborso di 38 miliardi.

Ulteriore apporto al conto economico è pervenuto da un conguaglio del prezzo di cessione della partecipazione CONSAP in NUOVA TIRRENA dovuto dalla TORO in adempimento di un'obbligazione prevista nel relativo contratto, che ha prodotto una sopravvenienza attiva per circa 16,5 miliardi oltre 6,6 miliardi di interessi.

Per effetto del reinvestimento delle disponibilità rivenienti dalle vendite immobiliari, il portafoglio titoli della società ha raggiunto, a fine esercizio, l'importo di 4.463 miliardi, con una diminuzione, rispetto all'anno precedente, di 42 miliardi.

Il patrimonio immobiliare diminuisce di 296 miliardi, passando da 1.788 miliardi di fine 1999 a 1.492 miliardi. Peraltro, ove si tenga conto dello stabile acquisito dalla Società in Roma, Via Yser n.14, destinato a bene strumentale dell'impresa, delle spese incrementative, delle riprese di valore e delle svalutazioni effettuate, le rimanenze a fine 2000 del patrimonio immobiliare assommano a 1.524 miliardi.

Sotto il profilo della congruità degli accantonamenti effettuati sia negli anni decorsi che in quello in esame, si reputa opportuno rilevare che, con i decreti interministeriali finora emanati ai sensi dell'art.3, comma 110 della legge 662/96, è stato fissato il tasso di rendimento da applicare alle

riserve matematiche per cessioni legali per gli anni dal 1994 al 1999 che è risultato sempre in linea con quanto operato in via prudenziale dalla società in sede di formazione delle varie poste di bilancio.

4.3 *Analisi dei ricavi e delle spese del conto economico*

Dall'esame del conto economico per l'anno 2000 si rileva che il reddito netto degli investimenti si è attestato a 251.802 milioni con una flessione, rispetto all'anno 1999, di 12.323 milioni.

La voce più cospicua di tali redditi è costituita, come si evince dal prospetto n.6, dagli interessi e premi dei titoli a reddito fisso, ammontanti a 220.852 milioni.

Altra voce rilevante è quella costituita dai ricavi e dai recuperi della gestione immobiliare, pari a 63.387 milioni, che peraltro rispetto al 1999 denota una flessione di 15.000 milioni, dovuta essenzialmente alla riduzione del patrimonio immobiliare della CONSAP per effetto delle vendite.

Tra i proventi straordinari vanno segnalate le plusvalenze realizzate sulle vendite dei beni immobili per un ammontare di circa 43.000 milioni.

I dati del primo semestre 2001, anch'essi riportati nel prospetto n.6, confermano sia il decremento dei proventi della gestione immobiliare per effetto delle vendite sia la netta ripresa dei redditi derivanti dagli investimenti in titoli.

Prospetto n. 6

REDDITO DEGLI INVESTIMENTI

	Semestrale 2001	2000	1999	1998
PROVENTI PATRIMONIALI E FINANZIARI	147.434	295.532	303.981	372.489
Ricavi e recuperi della gestione immobiliare	29.500	63.387	78.392	98.449
Interessi premi e altri frutti dei titoli a reddito fisso	115.677	220.852	219.133	260.360
Proventi dei rimborsi dei titoli a reddito fisso	0	0	0	0
Dividendi delle partecipazioni	107	1.717	1.164	162
Interessi degli altri mutui e prestiti	0	48	50	48
Interessi dei crediti verso compagnie di riassicurazione e assicurazione	0	16	164	2.688
Interessi dei depositi presso istituti e aziende di credito	1.458	2.543	2.666	5.495
Altri ricavi degli investimenti patrimoniali				0
Interessi degli altri crediti	691	6.969	2.411	5.286
ONERI PATRIMONIALI E FINANZIARI	18.084	41.657	38.490	43.851
Oneri inerenti agli investimenti immobiliari	16.155	38.208	34.005	39.715
Interessi su debiti verso compagnie di riassicurazione e assicurazione	0	0	0	0
Interessi sugli altri debiti	307	721	1.841	1.662
Oneri inerenti ai titoli a reddito fisso e alle partecipazioni	1.586	1.648	2.134	2.399
Altri oneri inerenti agli investimenti patrimoniali e finanziari	36	186	97	75
Interessi su mutui e prestiti				0
Interessi su debiti verso istituti e aziende di credito	0	894	413	0
QUOTE DI AMMORTAMENTO	1.122	2.074	1.366	1.224
REDDITO NETTO DEGLI INVESTIMENTI	128.228	251.802	264.125	327.414

La voce più rilevante delle spese del conto economico è costituita dalle somme pagate nell'esercizio a favore delle compagnie di assicurazione per le cessioni legali pari a 243.627 milioni, risultata sensibilmente inferiore all'analoga voce del 1999 (544.992 milioni) non essendo stato possibile concludere transazioni di importi considerevoli, tenuto conto che le compagnie di assicurazione hanno preferito attendere in tale periodo la conclusione dei lavori tra CONSAP ed ANIA relativi alla definizione dell'accordo quadro in tema di cessioni legali, poi intervenuta, come già accennato, nell'ottobre del 2001.

Altra voce di spesa di notevole importo è quella costituita dall'incremento delle riserve matematiche che sono state rivalutate anche nel 2000 al tasso del 4%, con un esborso di 251.000 milioni. Peraltro, per effetto delle somme pagate a titolo di acconto e per la transazione con la SANPAOLO Vita S.p.A., tali riserve si sono ridotte, rispetto al 1999, di circa 47.800 milioni.

Gli oneri inerenti agli investimenti immobiliari, ammontanti a 38.208 milioni, includono anche i costi da recuperarsi a carico degli inquilini per circa 15.000 milioni.

La spesa per il personale, come già riferito in precedenza, evidenzia, per la parte a carico del bilancio CONSAP, un importo di 18.095 milioni, per la parte a carico delle gestioni separate, un importo di 9.803 milioni.

Le spese generali pari a 28.831 milioni sono sostanzialmente in linea con quelle dell'esercizio precedente (28.336 milioni). L'andamento della gestione al 30 giugno 2001 conferma la stabilità di tale dato.

Traendo spunto da quanto dianzi illustrato giova riferire che la Corte ha rilevato l'opportunità di istituire, nell'ambito della struttura amministrativa della CONSAP, una funzione di controllo di gestione per la

verifica dell' economicità e dell'efficienza in termini di costi della gestione stessa attraverso un costante monitoraggio dell'andamento gestionale delle singole aree in cui è articolata la Società, da tradursi in un " report " da mettere a disposizione degli Organi societari.

A tal fine la CONSAP ha affidato alla società di revisione DELOITTE & TOUCHE, che già certifica il bilancio societario, l'incarico di predisporre un progetto per la introduzione del controllo di gestione all'interno della Società, attualmente in corso di definizione.

5. *La gestione patrimoniale*

5.1 *La consistenza patrimoniale*

La consistenza patrimoniale della CONSAP alla fine dell'esercizio 2000 si evince dal seguente prospetto n.7 relativo allo stato patrimoniale riclassificato della società.

Prospetto n. 7

BILANCIO RICLASSIFICATO

Stato Patrimoniale

Attività	Semestrale 2001 (in milioni di lire)	2000 (in milioni di lire)	1999 (in milioni di lire)	1998 (in milioni di lire)
<i>Investimenti</i>				
Immobili	1.422.255	1.524.161	1.816.569	2.220.763
Titoli a reddito fisso	4.635.771	4.462.807	4.505.056	4.208.746
Partecipazioni in società controllate e collegate	0	0	10.000	10.000
Mutui e prestiti a enti pubblici o con garanzia reale	674	898	929	880
<i>Liquidità</i>	43.862	65.327	57.624	32.649
<i>Crediti</i>				
Partecipazioni che costituiscono circolante	646	930	915	855
Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione	21.818	12.859	19.390	26.013
Altri crediti e attività diverse	317.090	342.308	313.483	293.808
<i>Quota corrente mutui e prestiti</i>		-	-	-
<i>Ratei e risconti attivi</i>	71.174	82.270	88.123	97.591
<i>Mobili, macchine e costi pluriennali</i>	574.026	563.193	563.521	587.056
TOTALE ATTIVITA'	7.087.316	7.054.752	7.375.610	7.478.361

Passività	Semestrale 2001 (in milioni di lire)	2000 (in milioni di lire)	1999 (in milioni di lire)	1998 (in milioni di lire)
<i>Riserve tecniche</i>	(6.507.015)	(6.463.320)	(6.511.116)	(6.916.599)
<i>Somme da pagare</i>	-	-	-	-
<i>Debiti</i>				
Verso istituti e aziende di credito	0	0	(300.000)	-
Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione	(101.961)	(130.212)	(91.280)	(107.335)
Verso società controllate e collegate	-	-	-	-
Altri debiti e passività diverse	(349.358)	(338.912)	(342.581)	(338.920)
<i>Fondi con destinazione specifica</i>				
Fondo di indennità di anzianità	(7.376)	(7.410)	(7.434)	(7.908)
Fondo imposte	(26.312)	(27.826)	(33.323)	(25.892)
Altri accantonamenti	(3.400)	(3.400)	(7.202)	(5.888)
Fondi oneri trattamento previdenza personale	(475)	(480)	(500)	(1.000)
<i>Mutui e prestiti</i>	-	-	-	-
<i>Ratei e risconti passivi</i>	0	(1.533)	(1.739)	(2.196)
TOTALE PASSIVITA'	(6.995.897)	(6.973.092)	(7.295.174)	(7.405.738)
Patrimonio netto				
Capitale sociale e riserve patrimoniali	(81.661)	(67.068)	(72.633)	(66.604)
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.759)	(14.592)	(7.802)	(6.018)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	(91.420)	(81.661)	(80.435)	(72.623)
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	(7.087.316)	(7.054.752)	(7.375.609)	(7.478.361)

Dal prospetto sopra evidenziato si desume, in particolare, che il patrimonio netto, ammontante a fine 1999 a 80.435 milioni, ridottosi a 67.057 milioni di lire per effetto della distribuzione straordinaria di un dividendo di 13.378 milioni di lire in natura, mediante trasferimento all'azionista unico della partecipazione totalitaria detenuta nella CONSIP S.p.A. - è asceso, al 31.12.2000, a 81.661 milioni di lire al lordo dell'utile di esercizio. Tale ultimo importo è comprensivo della riserva speciale in sospensione di imposta ex art. 13, comma 6, decreto legislativo 21.04.1993 n. 124, pari a circa 11 milioni di lire, accantonata in ottemperanza al disposto del predetto decreto legislativo.

Considerato poi che l'assemblea degli azionisti tenutasi il 3 luglio 2001 per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2000 ha deliberato la distribuzione di un dividendo di 4.841 milioni in natura, mediante attribuzione all'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze della partecipazione totalitaria detenuta dalla CONSAP nella SICOT, il patrimonio si attesta attualmente a 76.820 milioni

Già in precedenza è stata più volte sottolineata la funzione precipua del patrimonio assegnato alla CONSAP all'atto della scissione.

Esso costituisce il controvalore attivo delle riserve tecniche accantonate per far fronte agli adempimenti delle cessioni legali ed è quindi lo strumento indispensabile per assicurare risorse sufficienti per la remunerazione delle stesse.

Da qui l'esigenza che la CONSAP prosegua ed intensifichi ogni iniziativa atta ad assicurare, attraverso una oculata gestione delle risorse, i più elevati livelli di rendimento.

5.2 Le poste patrimoniali attive. Le partecipazioni

Come già riferito, negli ultimi anni si è andata accentuando la tendenza ad utilizzare la CONSAP come organismo strumentale per la gestione di servizi per conto di amministrazioni statali. Tale modulo organizzativo ha trovato, come è noto, una prima concreta applicazione con la decisione assunta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di affidare alla CONSAP l'incarico di gestire le attività informatiche ministeriali mediante la costituzione di una apposita società, la CONSIP, avvenuta nell'agosto 1997. Si è ampiamente riferito nella precedente relazione sulla fase di avvio di questa Società - interamente posseduta dalla CONSAP - alla quale, oltre l'originaria attività informatica, con D.M. del 24 febbraio 2000, in attuazione di quanto previsto dall'art.26 della legge 488/99 (legge finanziaria 2000), sono state assegnate le competenze relative all'acquisto di beni e servizi per conto delle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato. Completata la fase di avvio e di messa a regime di tale azienda, è maturato il convincimento, nel più generale contesto di razionalizzazione e riorganizzazione delle partecipazioni del Ministero dell'Economia, di ricondurre la CONSIP sotto il controllo diretto di quest'ultimo.

A tal fine, l'assemblea degli azionisti della CONSAP, tenutasi in data 5 settembre 2000, ha deliberato di distribuire parte della "Riserva disponibile" in natura, mediante trasferimento al socio unico Ministero dell'Economia e delle Finanze del 100% delle azioni possedute nella CONSIP.

In esecuzione di tale delibera, il successivo 20 settembre la CONSAP ha girato a favore del proprio azionista unico la totalità delle

azioni possedute nella CONSIP per un controvalore di circa 13.378 milioni che ha comportato una riduzione del patrimonio netto da 80.435 milioni a 67.057 milioni.

La tendenza ad utilizzare la CONSAP in funzioni di servizio per pubbliche amministrazioni è confermata da una più recente iniziativa assunta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha affidato alla CONSAP stessa l'incarico di costituire una società a responsabilità limitata chiamata a svolgere, ai sensi dell'art.63, comma 6, della legge 388/2000 (Legge finanziaria 2001) attività di consulenza per il predetto Dicastero.

In data 13 marzo 2001, è stata così costituita la "SICOT – Sistemi di Consulenza per il Tesoro - S.r.l.", il cui capitale, pari a Euro 2.500.000, è stato interamente sottoscritto dalla CONSAP. Peraltro, tenuto conto della specificità della missione assegnata alla SICOT, il controllo della stessa da parte della CONSAP è stato di natura transitoria; infatti, in data 12 luglio 2001, la predetta società è stata trasferita all'azionista unico sotto forma di pagamento di dividendi in natura.

La CONSAP detiene una partecipazione del 3% nella S.I.B. – Servizi Immobiliari Banche – S.p.A., Milano (acquisita al prezzo di 283,5 milioni) ed una del 15% nella SOVIGEST – Società Valorizzazioni Immobiliari e Gestioni, Roma (il cui costo è stato di 150 milioni). Tali partecipazioni sono strumentali all'attività svolta dalla CONSAP nel campo immobiliare.

La partecipazione nella S.I.B., venuti meno i presupposti che avevano indotto la CONSAP ad acquisire la partecipazione stessa, è stata alienata in data 19 aprile 2001 alla Morgan Stanley al prezzo di 386,4

milioni, consentendo di realizzare una plusvalenza di 102,9 milioni, pari al 36,3%.

5.3 *Gli immobili*

E' già stato più volte evidenziato che la CONSAP, in sede di scissione dall'INA si è vista attribuire un ingente patrimonio immobiliare per un valore di oltre 3.000 miliardi, stimato poi in circa 3.700 miliardi.

Giova al riguardo ricordare che un primo gruppo di immobili, trasferito contestualmente alla scissione constava di 269 edifici per un valore nominale complessivo di 2.341 miliardi, mentre un secondo gruppo di 37 edifici è stato trasferito successivamente nel giugno 1996 per un valore nominale complessivo di 671 miliardi.⁽⁴⁾

Nelle precedenti relazioni è stata evidenziata la scelta della società di destinare alla vendita tutto il patrimonio immobiliare, di scarsa redditività, anche al fine di acquisire la liquidità necessaria per far fronte ai propri obblighi nei confronti delle compagnie di assicurazione.

Peraltro, tenuto conto che la dismissione di un patrimonio come quello della CONSAP (in origine circa 14.000 unità immobiliari) comporta necessariamente tempi lunghi, parallelamente all'attività di vendita, la Società svolge anche la gestione locativa dei suoi immobili creando,

⁽⁴⁾ Il trasferimento del secondo gruppo di edifici è l'effetto di un determinato meccanismo della scissione secondo cui l'INA era tenuta ad assegnare alla CONSAP il controvalore in immobili dell'incremento delle riserve tecniche delle cessioni legali tra la data dei conteggi posti a base della scissione (febbraio 1993) e quella di effettività della scissione stessa (1.10.1993). Con atto di verificata condizione, stipulato tra l'INA e la CONSAP il 26.6.1996 si è determinato il trasferimento a quest'ultima di altri immobili per il valore complessivo di 671 mld. oltre ad un conguaglio in denaro per le parti residue delle passività accertate

laddove possibile, i presupposti di una loro più agevole e vantaggiosa alienabilità.

Le due grandi "categorie" di cui si è detto - alienazione e gestione - costituiscono fundamentalmente le attività immobiliari della CONSAP.

5.3.1 L'attività immobiliare della CONSAP

L'attività di alienazione, che ha avuto inizio nel 1996, ha fatto registrare nel 2000 n.986 atti di vendita contro i 1.322 del 1999, con un decremento del 22%.

L'importo complessivamente incassato dalle vendite concluse è stato di 337,1 miliardi contro i 466,3 miliardi del 1999, con un decremento del 28%.

I risultati dell'attività di dismissione posta in essere a tutt'oggi devono ritenersi in complesso positivi se si considera che il valore delle vendite ha raggiunto l'importo complessivo di circa 2.500 miliardi, pari a circa il 68% del valore dell'intero patrimonio immobiliare stimato in circa 3.700 miliardi.

Il minor volume di vendite realizzato nel 2000 rispetto al 1999 è da addebitarsi sia al regime meno favorevole dei tassi di interesse sui mutui bancari nel frattempo intervenuto, sia al fatto che, assottigliandosi il patrimonio immobiliare, gli immobili che residuano sono quelli commercialmente meno appetibili per vari motivi (taglio, ubicazione, stato manutentivo, ecc.), nonché alla progressiva riduzione delle vendite in blocco. A quest'ultima ha contribuito la norma introdotta dalla legge 488/99 ("finanziaria 2000"), che ha esteso il diritto di prelazione a favore degli inquilini di uno stabile anche in caso di sua alienazione in blocco.

Infatti, allo stato, la Società si trova ad effettuare non tanto vendite in blocco propriamente intese, bensì vendite "cumulative" di unità residue di edifici posti in vendita frazionata; ciò spiega anche il maggior decremento degli incassi rispetto a quello degli atti di vendita.

Altra considerevole difficoltà che incontra la CONSAP nella sua attività di dismissione immobiliare continua ad essere costituita dai ricorsi all'UTE cui gli inquilini hanno facoltà di rivolgersi, ai sensi della legge 662/96, in caso di contestazione del prezzo notificato dalla CONSAP.

I ricorsi all'UTE fino ad oggi effettuati sono circa 1.100, di cui solo 250 ancora pendenti. Gli altri si sono infatti risolti o per la rinuncia dei proponenti o a seguito della vendita al prezzo stabilito dall'UTE, laddove la riduzione è apparsa accettabile, oppure ad un diverso prezzo compreso tra quello CONSAP e quello UTE, laddove la Società è riuscita a concludere con gli inquilini degli accordi transattivi di reciproca soddisfazione.

Quanto sopra riveste particolare rilevanza tenuto conto della recente emanazione di una sentenza della Corte di Cassazione che ha ravvisato l'obbligo della CONSAP di vendere comunque al prezzo stabilito dall'UTE adito dal ricorso. Le difficoltà per la CONSAP potrebbero essere considerevoli, in quanto fino ad ora, a fronte di riduzioni UTE ritenute eccessive, la Società ha sempre ritirato l'immobile dalla vendita.

Conseguentemente sono stati intensificati i tentativi della Società di perseguire accordi transattivi con gli inquilini che hanno promosso ricorso all'UTE.

Nel corso del 2000, la Società ha deciso di assumere in proprio ed in via diretta l'intera gestione delle vendite di determinati stabili, con personale a ciò preposto. I vantaggi connessi all'iniziativa, che hanno

trovato effettivo riscontro a quasi due anni dall'inizio di questa attività, sono riconducibili al totale risparmio delle provvigioni spettanti alle agenzie di intermediazione, al maggior gradimento da parte degli inquilini acquirenti a trattare direttamente con la proprietà anziché con figure intermedie, alla diretta cognizione e alla conseguente realizzazione degli interventi manutentori utili a valorizzare l'immobile da vendere, e non da ultimo, all'accrescimento professionale del personale della CONSAP.

Nel periodo trascorso dall'inizio dell'attività di vendita diretta (marzo/aprile 2000) sono state alienate oltre 1.000 unità immobiliari, per un valore complessivo di 160 miliardi. Pur non essendo possibile una quantificazione analitica degli oneri provvigionali risparmiati dalla CONSAP con le vendite "dirette", il risparmio conseguito finora può essere stimato nella misura di circa 5 miliardi.

Per quanto concerne la gestione locativa degli immobili CONSAP, nel 2000 sono stati stipulati contratti per un montante annuo di canoni superiore a 5.000 milioni.

I rinnovi dei contratti abitativi hanno portato quasi al raddoppio dei canoni precedenti.

Il rendimento complessivo delle locazioni di immobili ad usi commerciali concluse nell'esercizio 2000, rispetto ai relativi valori di vendita, è risultato mediamente pari a circa il 7,4%. E' un dato rilevante che tuttavia non costituisce un indicatore, né può essere interpretato come tendenza generalizzata del mercato. Va precisato, infatti, che in linea con l'indirizzo del consiglio di amministrazione, l'attività contrattuale è stata limitata alle locazioni in grado di garantire elevati rendimenti che, come noto, contribuiscono ad accrescere l'interesse all'acquisto.