

I rendimenti conseguiti appaiono tali da concorrere con successo con i rendimenti assicurati dagli investimenti finanziari.

I dati del 2001 confermano pienamente quanto esposto a proposito dell'esercizio 2000.

L'attività locativa incontra peraltro non poche difficoltà. Per quanto riguarda le abitazioni, l'accennata decisione della Corte di Cassazione che imporrebbe alla CONSAP di vendere ai prezzi stabiliti dall'UTE, potrebbe sconsigliare infatti, per ovvie considerazioni, di affittare gli appartamenti liberi.

Per le unità destinate ad usi commerciali, le difficoltà sono principalmente dovute al carente stato manutentivo degli immobili della CONSAP, in parte attribuibile alla lunga stasi dell'attività contrattuale nei primi anni di vendita; ciò nel presupposto, non più attuale, che un immobile libero sarebbe stato più facilmente commerciabile di uno occupato. C'è da aggiungere che la necessità di acquisire canoni di elevata redditività anche per agevolare la vendita, mal si concilia con lo stato di degrado degli immobili e la dispendiosità degli interventi necessari al loro ripristino.

Il rilevante patrimonio ancora in gestione e la volontà di assicurare all'ambito locativo una delicata ed efficiente funzione strumentale alle vendite comportano comunque la necessità di ottimizzare al massimo proprio l'aspetto gestionale.

In quest'ottica va ricondotta l'iniziativa societaria avviata negli anni scorsi di contrarre quanto più possibile il numero degli amministratori locali; a seguito di tale iniziativa il numero degli amministratori è passato dagli originari 120 agli attuali 39.

Altra importante iniziativa assunta alla fine del 2000 è stata quella di acquisire un nuovo programma informatico di gestione del patrimonio immobiliare, in sostituzione del programma dell'INA prima utilizzato; quest'ultimo infatti, risalente a quasi venti anni fa, non era più in linea né con le esigenze di una società che sta dismettendo gli immobili, né con l'evoluzione normativa dell'istituto della locazione.

Il nuovo programma acquisito, pienamente operativo dai primi mesi del 2002, è molto più elastico e rapido del precedente e consente di gestire unitariamente la funzione locativa e quella delle vendite, fin ad ora impostate su due programmi diversi.

Come già accennato in altra parte della relazione, proprio per la particolare esperienza acquisita dalla CONSAP in campo immobiliare è stata apportata nel 1996 una modifica allo statuto che consente alla Società di assumere incarichi da parte di amministrazioni dello Stato e/o di enti pubblici per la gestione, la valorizzazione e la dismissione di patrimoni immobiliari.

Grazie a tale modifica statutaria la CONSAP sta svolgendo l'incarico, assunto per essere risultata vincitrice della relativa gara, concernente la stima, valorizzazione, alienazione e permuta dei beni in uso al Ministero della Difesa, di cui si riferirà ampiamente nel prossimo capitolo.

La Società sta portando avanti anche altri incarichi della specie che le sono stati conferiti dall'Istituto della Enciclopedia Italiana e, più di recente, dalla Provincia di Bari e dall'ENPALS - Ente nazionale di previdenza e di assistenza per i lavoratori dello spettacolo.

Sono stati inoltre avviati rapporti con numerosi enti pubblici territoriali e pubbliche amministrazioni interessati ad affidare alla CONSAP il compito di gestire ed alienare i propri immobili.

5.3.2 La dismissione degli immobili in uso al Ministero della Difesa

La precedente relazione della Corte ha già ampiamente riferito sulle origini e sull'oggetto dell'incarico relativo alla dismissione degli immobili del Ministero della Difesa, nonché sui beni di cui è stata autorizzata l'alienazione con appositi decreti della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

L'attività svolta nel corso dell'anno 2000 è stata dedicata prevalentemente alle fasi di commercializzazione, mentre nell'anno precedente l'attività era consistita prevalentemente nella valutazione dei beni e nella elaborazione delle relative stime.

Essa ha avuto ad oggetto la redazione di 36 stime riferite a beni in precedenza sospesi, ovvero a rielaborazione di stime già in precedenza trasmesse al Ministero, che ha richiesto un approfondimento, con conseguente aggiornamento delle valutazioni.

Nel 2000 sono stati messi in vendita 50 beni, per un ammontare complessivo di circa 54 miliardi.

Le offerte ricevute, riferite anche ad avvisi pubblicati sulla stampa alla fine dell'anno precedente, hanno riguardato 40 beni, per un totale di 51,3 miliardi.

Ad oggi sono stati effettuati sopralluoghi relativi a 343 lotti, a seguito dei quali sono state elaborate 326 stime, di cui 311, pari ad un

valore complessivo di circa 550 miliardi, sono state trasmesse al Ministero della Difesa. Alcune stime, peraltro, riguardano beni successivamente ritirati o sospesi.

Sono stati ricevuti n. 217 decreti di congruità, riferiti a 239 lotti, per un ammontare di 308 miliardi circa.

Di tali lotti, sono stati messi in vendita, con richiesta di prelazione agli Enti locali ovvero con avvisi su stampa nazionale e/o locale, 211 lotti, 5 dei quali ritirati successivamente per esigenze segnalate dal Ministero o per la necessità di rielaborare le stime, essendo emerse differenze nelle consistenze dei beni.

Sono pertanto rimasti in vendita 206 lotti, per un valore di 205 miliardi circa che, a seguito degli abbattimenti operati nella ripetizione di "gare" andate deserte, si è ridotto a 196 miliardi circa.

Altri 13 beni "congruiti" hanno formato oggetto di accordi di programma, come precisato in seguito.

I rimanenti beni saranno messi in vendita non appena il Ministero della Difesa avrà fatto conoscere i risultati degli approfondimenti in corso circa la loro immediata dismissibilità.

Dei 206 lotti posti in vendita, ne sono stati assegnati 122 (pari al 59%), per un ammontare complessivo di 135,8 miliardi. Per alcuni beni si è ancora in attesa delle risposte degli Enti locali alle richieste di prelazione.

Fra i beni "assegnati" sono da includere i 13 beni rientranti in Accordi di Programma già conclusi, per un ammontare di circa 49,6 miliardi.

Sono in corso contatti per la definizione di altri accordi con i Comuni di Padova, Ferrara, Bologna, Brescia, Taranto, Napoli.

In conclusione la situazione delle vendite al pubblico ad oggi risulta la seguente:

- beni messi in vendita	n. 206	£. 195.973 milioni
- beni oggetto di accordi di programma	n. 13	£. 49.646 milioni
Totale	n. 219	£. 245.619 milioni

beni assegnati

- da vendite	n. 107	£. 135.775 milioni
- da accordi di programma e permuta	n. 13	£. 49.646 milioni
Totale dei beni assegnati	n. 120	£. 185.421 milioni

I beni assegnati sono così suddivisi:

- contratti definitivi	n. 33	£. 33.488 milioni
- contratti preliminari	n. 50	£. 75.911 milioni
Totale contratti	n. 83	£. 109.399 milioni
- in corso di perfezionamento	n. 37	£. 76.022 milioni
Totale assegnazioni	n.120	£. 185.421 milioni

Si possono inoltre considerare assegnati altri 4 beni per un ammontare di 16,5 miliardi, per i quali sono ormai definiti protocolli di intesa (Comune di Ferrara) o accordi di permuta (Comune di Nola). Tenendo conto anche di questi ultimi, il totale delle assegnazioni ammonta a 202 miliardi circa pari all'82% dei beni messi in vendita.

I risultati conseguiti, pur inferiori alle previsioni formulate sia in fase di gara sia all'inizio delle attività, devono essere valutati tenendo conto del quadro estremamente complesso in cui si collocano le operazioni di vendita.

Perdurano infatti le aspettative di acquisizione dei beni a prezzi molto contenuti – e in qualche caso a costo zero – da parte di numerosi Comuni, che si appellano a vecchie normative, come ad esempio la Legge n. 579/93 “Norme per il trasferimento agli Enti locali ed alle Regioni dei beni immobili di patrimonio dello Stato”, e la legge n. 127/97 sulla cessione gratuita agli Enti locali degli immobili militari inutilizzati da almeno 10 anni, ecc.

In presenza di tali aspettative non di rado i Comuni operano sulla leva della destinazione urbanistica, con notevoli riflessi sul valore reale dei singoli immobili.

La procedura introdotta con la Legge 488/99 - che prevede di proporre agli Enti locali l'esercizio del diritto di prelazione preventivamente alla messa in vendita al pubblico dei beni – sembrava che dovesse semplificare le incombenze, riducendo il numero dei beni da mettere in gara ed abbreviando altresì i tempi per giungere alla contrattualizzazione, non ha conseguito i risultati ipotizzati.

Spesso, nell'esperienza applicativa, gli Enti si limitano a segnalare un interesse generico all'acquisizione; in altri casi esercitano il diritto di prelazione riservandosi di provvedere al reperimento dei fondi, tramite concessione di finanziamenti o di contributi statali o regionali.

Tutto ciò, oltre ad un notevole allungamento dei tempi, determina anche uno stato di incertezza in merito alla definizione della pratica.

Molti beni, infine, risultano concessi in uso da parte dell'amministrazione finanziaria, e non sempre con atti formali, alle amministrazioni locali, che hanno effettuato interventi manutentivi o migliorativi sugli stessi. In questi casi le amministrazioni ritengono di aver diritto all'acquisizione del bene a prezzi particolari o quanto meno ad un prezzo che tenga conto delle spese effettuate.

Altro motivo di incertezza è derivato dalla previsione (introdotta con la Legge 388/2000 - c.d. "Finanziaria 2001) di poter indire Conferenze di Servizio per la vendita alle Amministrazioni Pubbliche di beni dello Stato, nell'ambito delle quali determinare anche il prezzo di vendita.

Ai Comuni che hanno richiesto l'applicazione di detta normativa, in qualche caso pur avendo già esercitato il diritto di prelazione, la CONSAP ha chiarito, su conforme indicazione del Ministero della Difesa, che i beni di cui si sta trattando non rientrano in tale previsione; tuttavia ne è derivato un ulteriore allungamento dei tempi di definizione delle pratiche.

Infine, in relazione alla recente emanazione della normativa riguardante la dismissione degli immobili degli enti pubblici, la cosiddetta "cartolarizzazione", il processo ha subito una pausa, che ha riguardato tutte le fasi. Fra l'altro, in attesa di avere il quadro completo delle nuove disposizioni, lo stesso Ministero della Difesa ha ritenuto opportuno non

avviare nuove attività, ma dar corso unicamente a quelle ormai in fase avanzata.

Per quanto riguarda poi i beni “di interesse storico – artistico” si ricorda che, in base al richiamo alla Legge 1089/39 (ora T.U. 490/99) introdotto, con riferimento ai beni del Ministero della Difesa, dall’art. 32 della Legge n. 488/98, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha “vincolato” ben 104 beni tra quelli in dismissione, ivi compresi quelli attualmente “sospesi”, per un ammontare complessivo di circa 450 miliardi.

La portata dei vincoli appare ampia, coinvolgendo fra gli altri numerosi campi di tiro a segno, capannoni, edifici per i quali sembra opportuna una ulteriore valutazione sui presupposti che giudicano il vincolo sopra richiamato.

La vendita dei beni vincolati, come noto, è subordinata ad autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, autorizzazione che può essere concessa sulla base di quanto previsto dall’apposito Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 283, approvato solo nell’agosto 2000. Il ritardo nell’ emanazione del regolamento ha determinato un diffuso stato di incertezza nei potenziali acquirenti, registrato anche ad emanazione avvenuta.

La nuova normativa (art. 21 del citato regolamento di cui al D.P.R. 283) che esclude dall’obbligo della preventiva autorizzazione le alienazioni ai Comuni, ha in realtà introdotto un elemento di incertezza circa la possibilità per questi ultimi, una volta acquistato l’immobile, di effettuare sullo stesso eventuali interventi di adeguamento alle proprie esigenze operative, con conseguente minore interesse a procedere a tali

acquisizioni. Né le Soprintendenze danno esito alle richieste loro avanzate in proposito, ancorchè non obbligatorie, limitandosi a richiamare l'esonero previsto dall'art. 21 sopra citato.

Avverso la messa in vendita di alcuni beni sono stati avviati contenziosi da privati o da Comuni; in presenza di tali contenziosi si sono dovute interrompere le attività relative a quei beni in attesa dei pronunciamenti di rito che spesso pervengono dopo lungo tempo.

5.4 Il portafoglio titoli

Il portafoglio titoli della società a fine 2000 ha raggiunto l'importo di 4.463 miliardi al valore nominale, con un decremento, rispetto al 31.12.1999, di 42 miliardi.

C'è da considerare al riguardo che nei primi mesi del 2000 la Società ha provveduto a vendere titoli per nominali 283 miliardi, allo scopo di estinguere il finanziamento ponte di 300 miliardi ottenuto da una azienda di credito per la liquidazione della transazione con la compagnia di assicurazione MEDIOLANUM (324 miliardi). C'è da tenere presente altresì che nello stesso anno sono stati effettuati pagamenti in favore delle imprese di assicurazione per cessioni legali per un importo di 241 miliardi, di cui 203 miliardi a titolo di acconto sulle polizze giunte a scadenza e 38 miliardi per l'accordo transattivo sottoscritto con la SANPAOLO Vita.

Giova ricordare che una parte del portafoglio titoli della CONSAP (circa 2.200 miliardi al 31.12.2000), in base alle decisioni assunte dal consiglio di amministrazione, è stata affidata a gestori specializzati esterni;

la restante parte è gestita direttamente dal settore finanza e tesoreria della Società.

Nel 2000 i rendimenti degli impieghi finanziari della CONSAP sono risultati in linea con quelli realizzati dalla maggior parte degli operatori finanziari. La performance del portafoglio complessivo, a livello finanziario, è stata del 5,60%, inferiore al benchmark di riferimento, ma esclusivamente a causa dell'atteggiamento di estrema prudenza adottato dalla Società e dai gestori esterni, allo scopo di evitare quei negativi riflessi sul bilancio societario verificatisi nell'anno 1999 e già riferiti nella precedente relazione. La performance contabile si è attestata intorno al 5,11%.

I proventi per cedole e interessi sono aumentati di 1,8 miliardi rispetto al 1999, malgrado la diminuzione del portafoglio; ciò per effetto dell'andamento dei tassi di interesse che hanno subito rialzi a seguito della politica restrittiva adottata nel periodo di riferimento dalla banche centrali, compresa la BCE.

Gli utili da negoziazione sono ammontati a 12,1 miliardi, mentre le perdite da negoziazione sono risultate di 5,6 miliardi, di cui 3,4 miliardi relative ai titoli immobilizzati.

In proposito, va ricordato che il negativo andamento del mercato finanziario durante l'anno 1999 aveva indotto il consiglio di amministrazione, coerentemente con le scelte adottate da parte della generalità degli operatori (banche, compagnie di assicurazione e SGR), ad assumere, in base al disposto dell'art.2424 bis, comma 1, del codice civile, una delibera quadro per il trasferimento di una consistente parte del portafoglio titoli a lungo termine nel comparto delle immobilizzazioni, iscrivendo in bilancio i relativi valori al costo di acquisto.

Nell'anno 2000, nell'ambito delle facoltà previste da tale delibera, la Società ha proceduto ad un riequilibrio del portafoglio immobilizzato attraverso contestuali operazioni compensative di vendita e di riacquisto di titoli da inserire nell'attivo circolante.

A seguito di tali operazioni i titoli immobilizzati che al 31.12.1999 ammontavano a nominali 993 miliardi circa con minusvalenze implicite per oltre 88 miliardi, si sono ridotti al 31.12.2000 a nominali 787 miliardi.

In relazione al positivo andamento del mercato, l'azione di correzione del portafoglio titoli immobilizzato è proseguita durante il 2001. In particolare è stata operata, soprattutto dalla struttura interna, una intensa attività di "trading", che ha consentito di realizzare plusvalenze per oltre 90 miliardi, in parte utilizzate per neutralizzare le minusvalenze derivanti dalla vendita dei titoli immobilizzati che sono stati integralmente riconvertiti.

Attualmente la Società dispone di un portafoglio titoli totalmente iscritto nell'attivo circolante.

Tale portafoglio ammonta al 31 dicembre 2001 a circa 4.785 miliardi con un aumento, rispetto al 31 dicembre 2000 di 322 miliardi.

Del predetto portafoglio soltanto 1.192 miliardi sono affidati ai gestori specializzati esterni.

La graduale estinzione dei rapporti di gestione esterna, attuata verso la fine del 2001 con l'intento di accentrare i relativi titoli nelle disponibilità gestite direttamente dalla Società, risponde all'esigenza ravvisata dall'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze di valutare l'opportunità di eventuali, nuovi impieghi della liquidità della CONSAP con strumenti analizzati dal Ministero stesso.

Giova ricordare al riguardo che la legge 23.11.2001, n.409 (conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 25.9.2001, n.350 contenente disposizioni urgenti in vista dell'introduzione dell'euro) all'art.23 prevede che il "Ministero dell'Economia e delle Finanze può dare indirizzi a società da esso direttamente o indirettamente controllate e non quotate in mercati finanziari regolamentati, al fine di ottimizzarne la gestione della liquidità".

L'entità del portafoglio titoli della società ed il riepilogo dei relativi oneri e proventi può evincersi dai seguenti prospetti n.8 e n. 9.

Prospetto n. 8

RIEPILOGO VALORI NOMINALI E PATRIMONIALI CONSAP S.p.A.

	Val nom/quant 98	Val Bilancio 98	Val nom/quant 99	Val Bilancio 99	Val nom/quant 00	Val Bilancio 00	Val nom/quant 01	Val Bilancio 01
Titoli di stato	3.848.225.000.000	3.939.531.218.781	3.157.513.767.817	3.174.140.646.585	3.393.737.134.483	3.378.986.959.525	3.856.756.200.782	3.863.700.452.378
Obbligazioni	277.428.389.500	269.214.787.652	1.329.706.461.421	1.330.915.343.226	1.084.709.440.977	1.083.820.039.535	776.097.780.485	772.070.555.493
Totale titoli a reddito fisso	4.125.653.389.500	4.208.746.006.433	4.487.220.229.238	4.505.055.989.811	4.478.446.575.460	4.462.806.999.060	4.632.853.981.267	4.635.771.007.871
Azioni e partecipazioni	10.059.839	10.854.605.542	10.127.073	10.914.605.542	127.073	929.605.542	126.968	646.105.542
Totale complessivo	4.125.663.449.339	4.219.600.611.975	4.487.230.356.311	4.515.970.595.353	4.478.446.702.533	4.463.736.604.602	4.632.854.108.235	4.636.417.113.413

RIEPILOGO ONERI E PROVENTI PORTAFOGLIO TITOLI CONSAP S.p.A.

	Interessi e dividendi 1999	Utili da negoziazione e disaggio di negoziazione 1999	Utili da rimborso 1999	Plus/minus da valutazione 1999	Totale 1999
Titoli di stato e obbligazioni	219.133.011.145	(1.636.444.959)	0	(53.999.425.363)	163.497.140.823
Azioni	1.163.793.087	0	0	0	1.163.793.087
Totale	220.296.804.232	(1.636.444.959)	0	(53.999.425.363)	164.660.933.910
	Interessi e dividendi 2000	Utili da negoziazione e disaggio di negoziazione 2000	Utili da rimborso 2000	Plus/minus da valutazione 2000	Totale 2000
Titoli di stato e obbligazioni	220.852.332.662	2.434.053.422	0	(18.225.440.405)	205.060.945.679
Azioni	1.716.705.492	3.378.273.807	0	0	5.094.979.299
Totale	222.569.038.154	5.812.327.229	0	(18.225.440.405)	210.155.924.978
	Interessi e dividendi Semestrale 2001	Utili da negoziazione e disaggio di negoziazione Semestrale 2001	Utili da rimborso Semestrale 2001	Plus/minus da valutazione Semestrale 2001	Totale Semestrale 2001
Titoli di stato e obbligazioni	115.677.164.487	8.170.071.859	0	0	123.847.236.346
Azioni	107.051.190	103.500.000	0	0	210.551.190
Totale	115.784.215.677	8.273.571.859	0	0	124.057.787.536

Al riguardo la Corte prende atto dei risultati di tale gestione, sottolineando, comunque, l'esigenza di una gestione ispirata ad irrinunciabili principi di cautela ed oculatezza, specie con riferimento agli investimenti demandati a soggetti terzi.

5.5 I crediti

L'ammontare dei crediti al 31.12.2000 è pari a 342.308 milioni.

Tra i crediti rilievo preminente (83.895 milioni) assume quello verso l'Erario costituito principalmente dai crediti per imposte sul reddito (e relativi interessi) emergenti dalle dichiarazioni dei redditi dei precedenti esercizi, nonché ai crediti di imposta sui dividendi ed all'IVA da recuperare nella dichiarazione annuale l

Altra voce di rilievo è rappresentata dai crediti verso l'INA (73.583 milioni) e si riferisce a fitti incassati da INA di competenza CONSAP, ai recuperi per spese su immobili in condominio ed ai ricavi relativi agli stessi immobili.

Vanno annoverati inoltre i crediti relativi agli affitti (58.843 milioni) che comprendono anche i crediti verso enti pubblici (27.529 milioni).

Da notare, infine, che i crediti di 12.859 milioni verso le compagnie di assicurazione si riferiscono ai crediti residui per i quali non si è ancora proceduto al conguaglio con le liquidazioni definitive.

5.6 *Le poste passive dello stato patrimoniale – le riserve tecniche*

Passando all'esame delle poste passive dello stato patrimoniale, la voce primaria nell'ambito delle riserve tecniche è quella relativa alle riserve per le cessioni legali pari, nel 2000, a 6.435 miliardi, determinatesi, a fronte dei 6.482 miliardi del 1999, per effetto della somma algebrica delle seguenti variazioni:

- ricalcolo su dati completi delle liquidazioni relative all'esercizio 1999;
- liberazione delle riserve matematiche relative a polizze temporanee rescisse o scadute nel periodo 1993/1999;
- rivalutazione delle riserve in base ad un tasso del 4%.

La scelta del tasso di remuneratività delle riserve tecniche, in assenza del decreto ministeriale che in base all'art.3, comma 110, legge 662/96 deve fissare il tasso in questione, è stata operata, anche per il 2000, unilateralmente ed in via provvisoria dagli organi societari con il conforto di esperti attuari. Il tasso di remuneratività tiene conto di parametri oggettivi individuabili nel tasso di rendimento medio degli investimenti finanziari secondo la usuale quantificazione nel settore assicurativo, al netto degli oneri di gestione ed amministrativi.

Il tasso predetto così determinato è stato ritenuto congruo dal collegio sindacale della società anche in relazione alla flessione, proseguita nel corso del 2000, dei rendimenti dei titoli pubblici.

5.7 *Fondi per rischi ed oneri*

Tra i fondi in questione, costituiti per un ammontare complessivo di 31.705 milioni, assume particolare rilievo il fondo per imposte differite