

GRADO/LIVELLO	TOTALE GENERALE		COSTO MEDIO (*)	% SU TOTALE
	NUM.	IMPORTI		
DIRIGENTE 2° GRADO	8	2.116.875	264.609	13,59%
DIRIGENTE 1° GRADO	2	202.587	101.294	1,30%
FUNZIONARIO 3° GRADO	20	2.596.674	129.834	16,66%
FUNZIONARIO 2° GRADO	13	1.116.678	85.898	7,17%
FUNZIONARIO 1° GRADO	7	655.931	93.704	4,21%
6° LIVELLO	62	4.308.298	69.489	27,65%
5° LIVELLO	29	1.023.890	35.307	6,57%
4° LIVELLO	71	2.963.302	41.737	19,02%
3° LIVELLO	14	360.578	25.756	2,31%
2° LIVELLO	6	237.250	39.542	1,52%
TOTALI	232	15.582.065		100,00%

(*) Ricavato tenendo conto del periodo di effettiva presenza nel corso dell'anno

2. Nel corso del 2002, l'attività del Settore Forniture risulta caratterizzata, oltre alla corrente gestione connessa alla acquisizione di beni e servizi per le esigenze della Società ed incombenze relative (rapporti con i fornitori, stipula dei contratti, cura e conduzione degli abbonamenti, acquisizione, registrazione e pagamento fatture, gestione del magazzino e della nastroteca aziendale), anche dalla partecipazione della CONSAP alle procedure relative alle convenzioni della Consip S.p.A. per la Pubblica Amministrazione. Al riguardo, si è proceduto al rinnovo di dette convenzioni, in particolare per quanto attiene al noleggio delle apparecchiature elettroniche di uso corrente (macchine fotocopiatrici, fax, servizi di telefonia mobile), alla erogazione del carburante per gli autoveicoli di servizio ed alla prestazione dei servizi di telefonia mobile (Wind). Particolare impegno ha poi richiesto l'avvio della procedura di digitalizzazione e

conversione su supporto ottico delle pratiche cartacee del Fondo di Garanzia Vittime della Strada.

3. Relativamente alla gestione amministrativo/contabile del personale dipendente svolta dal Settore Trattamento Economico del Personale, va rilevato che grande impegno -in aggiunta alle consuete attività (gestione portieri, riscontro dati contributivi e fiscali Mod.770, etc.)- hanno richiesto le attività di modifica, verifica e controllo della contabilità analitica di Settore conseguente all'adeguamento al nuovo sistema valutario espresso in Euro già iniziato nel 2001. Sono, inoltre, proseguite tutte le attività connesse alla gestione dei Fondi Pensione ed alla effettuazione delle oltre 600 missioni in trasferta del personale (in massima parte riconducibili alle attività legate al processo di dismissioni immobiliari), per le quali il Settore ha provveduto al regolare disbrigo di tutti i relativi adempimenti di carattere contabile - amministrativo.

Da ultimo, quali ulteriori e caratterizzanti compiti dell'Area, è opportuno segnalare che:

- a) nell'ambito dei compiti previsti dal D.Lgs.n.626/1994, sono proseguiti tutti i periodici accertamenti e controlli sia da parte degli incaricati aziendali che da parte dei "Rappresentanti dei lavoratori", a tutela e salvaguardia della salute e sicurezza sul luogo di lavoro, dando, altresì, corso, a termini di legge, ad alcuni adempimenti connessi quali il corso di formazione per il personale addetto alla "Squadra antincendio e di gestione delle emergenze", nonché la prova simulata di evacuazione dei locali della sede: in tale quadro, inoltre, ai fini della sorveglianza sanitaria per il personale addetto in maniera prevalente all'utilizzo

di videoterminale, sono stati sottoposti a visita oculistica e relativo accertamento medico di idoneità complessivamente circa 100 lavoratori.

- nel 2002 sono proseguite le attività di addestramento e formazione del personale. In proposito è opportuno segnalare che in aggiunta al corrente addestramento tecnico/informatico ed aggiornamento giuridico/amministrativo, nell'esercizio decorso, sono state intraprese una serie di nuove iniziative, condotte in sede, che hanno interessato, nello specifico, la formazione generale e manageriale e precisamente:
 - un corso di lingua inglese per il personale dirigente, in vista delle nuove relazioni "europee" della Società (Organismo di Indennizzo);
 - un progetto-pilota che ha interessato la quasi totalità dei funzionari, coinvolti sul tema della "Comunicazione organizzativa come leva strategica del Management", nell'intento di proporre l'acquisizione di alcune tecniche di comunicazione per la gestione più efficace dei flussi informativi interni/esterni;
 - un ciclo di seminari, condotto da docenti universitari su tematiche giuridico/economiche. destinato, prevalentemente, alle risorse laureate di più recente assunzione. Complessivamente, nell'esercizio 2002, le risorse formate risultano oltre un centinaio, per un totale di circa 1.800 ore.

2.3 L'informatizzazione dei servizi

Nel biennio 2001-2002 l'impegno maggiore della Società nel settore dell'informatica è stato rivolto alla modifica delle procedure in essere per renderle compatibili con l'entrata in vigore della moneta unica.

Nel corso del 2002 è stata attivata la nuova procedura immobiliare, più moderna e flessibile della precedente, in grado di gestire sia l'amministrazione del patrimonio che le vendite immobiliari, anche in multiutenza.

Nel periodo preso in esame il processo di informatizzazione è proseguito secondo i programmi stabiliti. Sono stati effettuati ulteriori interventi sulla procedura del Fondo di garanzia per le vittime della strada e soprattutto è stato attivata nel dicembre 2002 la prima parte del nuovo programma relativo all'Organismo di Indennizzo.

Sotto il profilo della comunicazione esterna si è provveduto ad ampliare il sito Internet della CONSAP con ulteriori informazioni e con l'inserimento delle piante degli appartamenti e le relative mappe stradali.

E' stato altresì ampliato sia l'utilizzo della posta elettronica per uso interno ed esterno, che l'utilizzo di internet come fonte di ricerca legislativa e normativa.

2.4 Le consulenze

Nel corso del 2001 risultano conferite consulenze per un costo ammontante a € 526 mila, superiore a quello registrato nell'esercizio precedente pari a € 392 mila, mentre nel 2002 per un costo ammontante a € 1.072 mila.

La lievitazione dell'importo è giustificata dalla Società con la necessità di predisporre tecnicamente alla successiva fase delle transazioni connesse all'accordo intervenuto il 12 ottobre 2001 tra la Società e l'ANIA, nel quale sono state fissate le linee guida per la definizione dei rapporti in essere in materia di cessioni legali.

Nel corso del 2002, in coincidenza con una serie di transazioni con le compagnie di assicurazione in materia di cessioni legali, la Società ha ritenuto necessario l'approfondimento della composizione delle riserve matematiche, in particolare dell'incidenza sulle riserve dei trasferimenti di portafoglio da compagnia a compagnia e la completa rivisitazione di diverse posizioni, onde essere certi dell'esattezza e completezza dei dati in possesso della CONSAP.

Tale studio effettuato con l'ausilio di società specializzate, la Thillinghast e la Deloitte, ha fatto lievitare il costo delle consulenze, ma nel contempo, almeno secondo l'assunto della CONSAP, avrebbe prodotto notevoli risparmi in sede di transazioni, in quanto la nuova e particolareggiata base dati in possesso della Società avrebbe permesso di contrastare con successo le spesso inesatte richieste delle controparti.

Non è dato però comprendere al proposito le ragioni del mancato utilizzo per tale attività delle energie interne, certamente qualificate sulla tecnica attuariale, che sono presenti sia a livello di struttura burocratica che di consiglio di amministrazione.

Inoltre nel corso del 2002 è stato predisposto il piano industriale per definire le linee strategiche per lo sviluppo della CONSAP nel triennio a seguire, compatibili con il piano di razionalizzazione del portafoglio partecipativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il piano, che pure è evidentemente atto fondamentale dell'azione sociale, però è stato redatto non direttamente dagli organi di governo della Società, ma attraverso la consulenza della società K.P.M.G.

Permane anche la consulenza concernente la revisione del bilancio sociale da parte della Deloitte e Touch, che pure non è obbligatoria.

Per la gestione del patrimonio immobiliare la CONSAP si è avvalsa della collaborazione di professionisti locali che, attraverso l'attribuzione di incarico specifico, sono stati impegnati allo svolgimento di attività in ambito territoriale.

L'individuazione dei soggetti mandatarî riflette in sostanza le scelte di organizzazione gestionale dell'Ina effettuate precedentemente alla data di scissione e confermate inizialmente da CONSAP. I mandati, che all'inizio dell'attività riguardavano circa 110 amministratori in loco, nel corso degli anni sono stati ridotti fino ai 27 attuali.

Tali incarichi, conferiti con lettera di mandato, erano revocabili in qualsiasi momento, a giudizio insindacabile della CONSAP, e prevedevano un compenso provvigionale medio del 3% sulla riscossione di fitti, oneri e lavori seguiti direttamente dall'amministratore.

Per l'anno 2001 sono state riconosciute provvigioni pari a circa 535.000 Euro e per il 2002 pari a circa 490.000 Euro.

Per l'attività di dismissione immobiliare la CONSAP, oltre a gestire direttamente la vendita del patrimonio, in alcuni casi ha conferito mandato di vendita a Società di intermediazione di primaria importanza e di consolidata conoscenza del territorio assegnato. Tali Società, di concerto con gli uffici della CONSAP, si sono occupate anche alla risoluzione di problemi di carattere catastale ed urbanistico finalizzati alla vendita. Per l'espletamento di quanto richiesto nel mandato è stato riconosciuto alle Società un compenso provvigionale medio del 2,50 % pari a circa 3.680.000 Euro per l'anno 2001 e pari a circa 2.770.000 Euro per il 2002.

Per la valutazione degli immobili, ai fini della vendita, è stata costituita una Commissione per le Dismissioni Immobiliari, composta anche da membri esterni ai quali è stato conferito un incarico che prevede il riconoscimento di un compenso. Per l'anno 2001 sono stati riscontrati compensi pari a circa 47.000 Euro e per il 2002 pari a circa 37.000 Euro. I componenti esterni sono stati scelti per la loro professionalità e per la carica ricoperta (Presidente di Confedilizia, professore universitario, dirigente dell'Agenzia del Territorio, ecc.).

Per la gestione dei lavori e per la finalizzazione del piano di dismissione del patrimonio immobiliare, distribuito su tutto il territorio nazionale, occorreva provvedere all'espletamento delle varie attività professionali connesse.

Nel caso dei lavori (sia ordinari che straordinari) si è trattato per lo più di attività professionali per la predisposizione delle pratiche urbanistiche richieste per i lavori (D.I.A., pareri preventivi VV.F. per rilascio del di Certificato Prevenzione Incendi, ecc.), dei relativi

capitolati tecnici, per la Direzione Lavori e Sicurezza sui Lavori (L.n.494).

Per le vendite invece si è trattato sostanzialmente di pratiche di regolarizzazione catastale (rettifiche, frazionamenti, fusioni, accatastamenti, ecc.) od urbanistica (condoni, regolarizzazioni varie con o senza lavori, ecc.) necessarie per la stipula degli atti di compravendita.

Gli incarichi suddetti, solitamente per importi inferiori ai € 5.000, sono stati di volta in volta conferiti, in via fiduciaria, direttamente dall'Area a professionisti accreditati – preferibilmente locali per ovvie ragioni di praticità e correttezza, in alcuni casi coincidenti con gli amministratori locali se tecnici – in base alle tariffe professionali vigenti. Ove possibile la Direzione Lavori è stata seguita direttamente dai Tecnici dell'Area.

Per importi più rilevanti è stata richiesta, secondo la prassi, preventiva autorizzazione dell'Amministratore Delegato.

L'andamento dei costi relativi agli incarichi professionali per lavori è stato nel corso degli anni 2001, 2002 e 2003 decrescente in considerazione della progressiva contrazione del patrimonio immobiliare, passando da circa € 450.000 del 2001 ai € 200.000 del 2003.

Diversamente le spese professionali sostenute per gli espletamenti urbanistici e catastali, essendo strumentali al processo di vendita e riferite a quei beni per i quali è prevista o possibile la vendita nel breve periodo, hanno mantenuto un andamento più costante anche se in leggera flessione nel corso degli anni 2001-2003 passando da circa € 250.000 a € 200.000.

Per il 2004 è prevista una ulteriore riduzione delle spese professionali.

Si osserva ancora che non sono stati elaborati dagli organi di amministrazione criteri uniformi che presiedano a tale settore sia sotto il profilo degli estremi per il ricorso ad un soggetto esterno che quello delle modalità di scelta dell'affidatario, nonché sulle relative tariffe e sulla verifica dei risultati raggiunti .

Già nella precedente relazione afferente l'esercizio 2000 questa Corte ha avuto modo di manifestare la propria preoccupazione al riguardo, invitando gli organi direttivi della Società da un lato a limitare il ricorso a consulenze esterne e dall'altro di acquisire la documentazione dell'attività svolta dai consulenti per consentire al collegio sindacale il necessario controllo di competenza.

Non risultando però il recepimento della suddetta segnalazione nei concreti comportamenti successivi, si rinnova l'invito con l'impegno di seguire tali indicazioni nel corso dell'attuale esercizio .

Si evidenzia sull'argomento un contrasto tra la pretesa, certamente fondata, in ordine alla presenza in CONSAP di professionalità, sempre più affinate per affrontare la complessità dei compiti istituzionali, e la continua esigenza di servirsi in concreto di soggetti esterni per incarichi programmatici, di controllo e operativi .

Sulle questioni su riportate ci si riserva di approfondire le valutazioni di merito in sede di conclusioni.

3. I risultati della gestione e del conto economico

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa ed è corredato della relazione del consiglio di amministrazione e di quella del collegio sindacale.

Il bilancio della CONSAP è assoggettato alla revisione contabile volontaria della società Deloitte & Touche che lo ha riconosciuto redatto con chiarezza e tale da rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società certificata.

Si rammenta, in argomento, la peculiarità della gestione finanziaria della CONSAP costituita dalla gestione dei Fondi di Garanzia e Solidarietà che costituiscono patrimoni autonomi a tutti gli effetti di legge e godono di autonomia contabile che si estrinseca nella redazione di separati rendiconti di esercizio rispetto al bilancio della CONSAP che recepisce soltanto i costi ed i ricavi per la gestione dei predetti Fondi.

3.1 Esercizio 2001

Il bilancio relativo all'anno 2001 è stato approvato dall'Assemblea in data 1° luglio 2002, dopo che era stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 maggio 2002.

L'esercizio 2001 ha migliorato il risultato dell'anno precedente infatti chiude con un utile netto di € 9,185 milioni contro € 7,536 milioni dell'esercizio precedente.

Al conseguimento di tale risultato hanno concorso le plusvalenze sulle vendite immobiliari, il buon rendimento degli investimenti finanziari ed il risultato tecnico delle cessioni legali.

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

L'andamento del conto economico per l'anno 2001 è stato sostanzialmente simile a quello del precedente esercizio. Le voci principali di tali redditi sono rappresentate, nell'ordine, dagli interessi e premi sui titoli a reddito fisso, ammontanti a € 114,675 milioni e dai ricavi e recuperi delle gestione immobiliare, per un importo di € 25,315 milioni. Relativamente a tale ultima voce si segnala che l'andamento delle vendite degli immobili conferma il trend flessivo dovuto sia al fatto che gli immobili di maggior pregio sono stati ormai alienati, sia alle numerose difficoltà introdotte dalla legge 662/96. Tuttavia, anche nel 2001, si sono avuti ricavi straordinari costituiti dalle plusvalenze sulle vendite, per un ammontare di circa 20 milioni di euro.

Per quanto riguarda le spese del conto economico la voce più rilevante è costituita dalle somme pagate alle compagnie di assicurazione per un ammontare di € 105,341 milioni; è da segnalare che, nel corso del 2001, è stata effettuata una sola transazione con la C.B.A. Vita S.p.A., in quanto le compagnie hanno atteso la conclusione dei lavori tra CONSAP ed ANIA, relativi alla definizione dell'accordo in materia intervenuto.

La variazione delle riserve matematiche per effetto degli acconti pagati, della remunerazione delle stesse nella misura del 3,50% per

l'anno 2001 e della rielaborazione del calcolo, in virtù della determinazione da parte del Ministero delle Attività Produttive del tasso di rendimento al 3,75% anziché al 4% come calcolato in sede di redazione del bilancio 2000, ha comportato una riduzione dell'ammontare del debito per riserve matematiche di 18,317 milioni di euro.

Le spese generali a carico della CONSAP sono leggermente aumentate, rispetto all'anno precedente, per effetto dell'andamento dell'inflazione ed ammontano a € 15,354 milioni contro € 14,890 milioni del 2000).

3.1.2 Le partecipazioni

La CONSAP nel 2001 deteneva quote di partecipazioni in azioni quotate per un importo di 295 mila in San Paolo IMI e Beni Stabili Spa ed una partecipazione del 15% nella Sovigest società di valorizzazione immobili gestioni Roma per un importo di circa 38 mila euro, la suddetta partecipazione è stata venduta nel 2002 in quanto non più strategica per l'attività svolta da CONSAP.

Su richiesta dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, formulata ai sensi dell'art. 63, comma 6, della legge 23.12.2000, n. 388 (finanziaria 2001) in data 13 marzo 2001 la CONSAP ha proceduto alla costituzione della "SICOT – Sistemi di Consulenza per il Tesoro S.r.l." il cui capitale, pari a € 2.500.000, è stato interamente sottoscritto dalla CONSAP stessa. Peraltro, tenuto conto della specificità della missione assegnata alla SICOT, il controllo della stessa da parte della CONSAP è stato di natura

transitoria. Infatti, l'Assemblea del 3 luglio 2001, che ha approvato il bilancio relativo all'esercizio 2000, ha stabilito di devolvere all'Azionista unico, Ministero dell'Economia e delle Finanze, un dividendo in natura, per un valore di lire 4.840.675.000, rappresentato appunto dalla SICOT. Il successivo 12 luglio 2001 la proprietà della suddetta Società è stata trasferita al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Regolare l'andamento della SOVIGEST – Società Valorizzazioni Immobiliari e Gestioni, Roma azienda con un capitale di lire 1 miliardo, nella quale la CONSAP ha una partecipazione del 15%, che svolge attività di supporto e strumentale ai compiti assolti dalla CONSAP nel campo immobiliare.

3.1.3I crediti

L'ammontare dei crediti al 31.12.2001 è pari a € 89,242 milioni.

Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti verso l'Erario" pari a € 28,506 milioni. Trattasi di crediti per imposte sul reddito (e relativi interessi) riguardanti dichiarazioni relative a precedenti esercizi, nonché al credito di imposta sui dividendi.

Altra voce di rilievo è rappresentata dai crediti verso l'INA, un'ulteriore definizione dei rapporti di credito e debito scaturiti dalla scissione è avvenuta nel corso del 2002.

Nella voce crediti sono compresi quelli in corso di riscossione dagli inquilini ammontanti, al 31.12.2001, a € 23,302 milioni, di cui € 11,335 da enti pubblici.

3.1.4 Le principali poste passive dello stato patrimoniale

La più significativa voce del passivo dello stato patrimoniale è rappresentata dalle riserve matematiche per cessioni legali che al 31.12.2001 ammontano a € 3,305 milioni, con una riduzione, rispetto al 2000, di 18,317 milioni per effetto della somma algebrica delle seguenti variazioni:

- liquidazioni effettuate nel 2001 e relative al periodo 1994-2000
- rivalutazione delle riserve in base ad un tasso del 3,50%

La scelta del tasso di remunerazione delle riserve tecniche, in assenza del decreto ministeriale che, in base all'art.3, comma 110, della legge 662/96, fissa il tasso in questione, anche per l'esercizio 2001 è stato stabilito dagli organi societari con il conforto degli attuari nella misura sopra indicata in via unilaterale e provvisoria.

Tale tasso è stato ritenuto adeguato dal collegio sindacale della Società in rapporto all'andamento dei titoli pubblici i cui rendimenti, nell'anno 2001, hanno proseguito nel loro trend flessivo.

3.1.5 Fondi per rischi ed oneri

I fondi della specie ammontano, a fine 2001, a € 14,704 milioni. La principale posta è rappresentata dalla voce "Fondi per imposte differite" di € 12,703.

3.1.6 L'indebitamento della Società

I debiti della CONSAP alla fine dell'esercizio 2001, ammontano a € 214 milioni rispetto a 246 milioni del 2000.

Di questi, € 49,182 milioni rappresentano i debiti verso compagnie di assicurazione e riassicurazione.

Nella voce sono compresi, inoltre, debiti per € 6,807 milioni nei confronti dei fornitori e € 7,827 milioni per oneri tributari (IRPEG e IVA), debiti per restituzione oneri condominiali e per depositi cauzionali in contanti versati da inquilini per 10,744 milioni di €.

I debiti della Società sono relativi a partite ricorrenti e non hanno scadenze superiori all'anno.

3.2 Esercizio 2002

Il bilancio relativo all'anno 2002 è stato approvato dall'Assemblea in data 24 giugno 2003, dopo che era stato deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 13 maggio 2003.

L'esercizio 2002 ha migliorato il risultato dell'anno precedente infatti chiude con un utile netto di € 56,320 milioni contro € 9,185 milioni dell'esercizio precedente.

Al conseguimento di tale risultato hanno concorso le plusvalenze sulle vendite immobiliari, il buon rendimento degli investimenti finanziari ed il risultato tecnico delle cessioni legali.

3.2.1 Analisi dei ricavi e delle spese del conto economico

L'andamento del conto economico per l'anno 2002 si è caratterizzato con l'avvio delle transazioni con le compagnie di assicurazione in materia di cessioni legali. Nell'anno sono state definite n. 16 intese transattive per un importo complessivo di oltre € 900 milioni, dando piena attuazione all'accordo del 12 ottobre 2001.

Si è così avviata a concreto completamento un'attività di natura transitoria che, trasferita a CONSAP all'atto della scissione, aveva dato luogo ad un lungo periodo di controversie con il sistema assicurativo nazionale.

Le compagnie con cui è intervenuta la transazione sono le seguenti: Carivita, Compagnia Unipol di Assicurazione, Nuova Tirrena, Fideuram Vita, Generali Vita, Bipiemme Vita, Assiba, Società Reale Mutua Assicurazione, Noricum Vita, La Piemontese Vita, Roma Vita, Adria Vita, BNL Vita, Toro Assicurazioni, Augusta Vita, Italiana Assicurazioni.

Nel corso del 2002 la Società ha proseguito, come per gli anni passati, nel riconoscimento degli acconti alle imprese di assicurazione che ne hanno avanzato richiesta, nel corso dell'anno l'esborso finanziario è stato pari a € 63 milioni.

A fronte di costi per circa € 969 milioni si sono avuti utili su transazioni ed acconti per € 126 milioni.

La diminuzione del debito per riserve matematiche, per effetto degli acconti pagati, della remunerazione delle stesse nella misura del 2,85% per l'anno 2002 e della rielaborazione del calcolo, in virtù della determinazione da parte del Ministero delle Attività Produttive