

del tasso di rendimento al 3,75% per l'anno 2001 ammonta a € 1.082 milioni .

Le altre voci di reddito che in maniera significativa incidono sull'andamento economico sono rappresentate dagli interessi e premi sui titoli a reddito fisso, ammontanti a € 86,596 milioni e dai ricavi e recuperi delle gestione immobiliare, per un importo di € 25,724 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 2002, si sono avuti ricavi straordinari costituiti dalle plusvalenze sulle vendite, per un ammontare di circa 20 milioni di euro ripetendo lo stesso risultato degli ultimi esercizi.

Le spese generali a carico della CONSAP per effetto della politica di contenimento dei costi introdotto dalla nuova amministrazione sono diminuite, rispetto all'anno precedente, ed ammontano a € 14.343 milioni, contro € 15.354 milioni del 2001.

3.2.2 Le partecipazioni

La CONSAP nel corso del 2002 ha alienato la partecipazione del 15% nella SOVIGEST - Società Valorizzazioni Immobiliari e Gestioni, in quanto non più strategica per la Società.

Le residue partecipazioni in bilancio sono rappresentate da piccole quote nell'IMI ed in Beni Stabili, per complessivi 295 mila euro.

3.2.3 I crediti

L'ammontare dei crediti al 31.12.2002 è pari a € 103,6 milioni.

Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti verso l'Erario" pari a € 29.608 milioni.

Trattasi di crediti per imposte sul reddito (e relativi interessi) riguardanti dichiarazioni relative a precedenti esercizi, nonché al credito di imposta sui dividendi.

Nella voce crediti sono compresi quelli in corso di riscossione dagli inquilini ammontanti, al 31.12.2002, a € 24.143 milioni, di cui € 11.335 da enti pubblici.

3.2.4 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 31.12.2002 ammontano a € 2.224 miliardi, con una riduzione, rispetto al 2001, di € 1.081 per effetto della somma algebrica delle seguenti variazioni:

- liquidazione per acconti e transazioni;
- ricalcolo sulla base delle liquidazioni effettuate nel 2002 e relative al periodo 1994-2001;
- rivalutazione delle riserve in base ad un tasso del 2,85%.

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

2002 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 2002, hanno proseguito nel loro trend flessivo.

3.2.5 Fondi per rischi ed oneri

Nel corso dell'anno 2002 si è provveduto ad istituire due fondi.

Il fondo per ristrutturazione aziendale, relativo a costi stimati per la riorganizzazione della Società come deliberato dal C.d.A. nella seduta del 29 luglio 2002 ed il fondo passività potenziali costituito per far fronte a probabili effetti negativi derivanti dalle vendite immobiliari delle unità non ancora negoziate.

Tali fondi si vanno ad aggiungere al Fondo imposte differite e al fondo oneri futuri.

I fondi della specie ammontano, a fine 2002, a € 33,922 milioni.

3.2.6 L'indebitamento della Società

I debiti della CONSAP alla fine dell'esercizio 2002, ammontano a € 395.168 milioni rispetto a € 213.981 milioni del 2001.

Di questi, € 39.161 milioni rappresentano i debiti verso compagnie di assicurazione e riassicurazione e 146,728 milioni di € a transazioni di competenza dell'anno ma liquidati nel 2003.

Nella voce sono compresi, inoltre, debiti per € 5.683 milioni nei confronti dei fornitori e € 46,752 milioni per oneri tributari (IRPEG e IVA).

Nel primo dei due prospetti seguenti viene riassunto il conto economico riclassificato relativo all'esercizio 2001 e 2002; mentre nel secondo vengono analizzati i ricavi e i profitti del conto economico.

Conto Economico Riclassificato

Profitti e Perdite	2002 (in migliaia di euro)	2001 (in migliaia di euro)	2000 (in migliaia di euro)
Premi ed Accessori (Dazieri)	812	560	347
Somme pagate nell'esercizio	(969.012)	(105.341)	(125.823)
Variazione della riserva per somme da pagare	(12.200)		
Sopravvenienze su transazione	37.800		
Variazioni riserve matematiche	1.081.524	18.317	24.685
Variazioni provvigioni da ammortizzare	(79.666)	(1.033)	(516)
Interessi passivi verso compagnie	(26.358)	(25.263)	
Risultato tecnico del settore assicurativo	32.899	(112.760)	(101.307)
Reddito netto degli investimenti	103.439	125.614	130.045
Spese generali di amministrazione a carico CONSAP	(14.343)	(15.354)	(14.890)
Imposte (ICI, IVA indetr., altre)	(4.504)	(6.410)	(7.698)
Proventi ed oneri vari	3.168	932	2.152
Prelevi dai fondi (fondi svalutazione crediti)	366	461	79
Oneri straordinari	(13.049)	(40.078)	(27.743)
Proventi straordinari	33.323	74.856	39.740
Accantonamenti a fondi specifici	(31.454)	(1.093)	(6)
Risultato prima delle imposte	109.846	26.169	20.372
Imposte sul reddito	(53.527)	(16.983)	(12.836)
Utile netto dell'esercizio	56.319	9.185	7.536

REDDITO DEGLI INVESTIMENTI

	2002	2001	2000
PROVENTI PATRIMONIALI E FINANZIARI	119.219	144.268	152.630
Ricavi e recuperi della gestione immobiliare	25.724	25.315	32.737
Interessi premi e altri frutti dei titoli a reddito fisso	86.595	114.675	114.061
Proventi dei rimborsi dei titoli a reddito fisso			0
Dividendi delle partecipazioni	59	54	887
Interessi degli altri mutui e prestiti	27	21	25
Interessi dei crediti verso compagnie di riassicurazione e assicurazione			8
Interessi dei depositi presso istituti e aziende di credito	4.663	3.132	1.313
Altri ricavi degli investimenti patrimoniali		8	
Interessi degli altri crediti	2.151	1.063	3.599
ONERI PATRIMONIALI E FINANZIARI	14.440	17.282	21.514
Oneri inerenti agli investimenti immobiliari	13.335	15.433	19.733
Interessi sugli altri debiti	353	397	372
Oneri inerenti ai titoli a reddito fisso e alle partecipazioni	691	1.396	851
Altri oneri inerenti agli investimenti patrimoniali e finanziari	61	54	96
Interessi su mutui e prestiti			
Interessi su debiti verso istituti e aziende di credito		3	462
QUOTE DI AMMORTAMENTO	1.340	1.371	1.071
REDDITO NETTO DEGLI INVESTIMENTI	103.439	125.614	130.045

4. La gestione patrimoniale

4.1 L'attività immobiliare

Come riferito nelle precedenti relazioni, il patrimonio immobiliare acquisito dalla CONSAP, in sede di scissione dell'INA, constava di 306 immobili per un valore nominale di oltre 1.500 €/mln.

Tale ingente patrimonio è destinato alla vendita al fine di realizzare la liquidità necessaria alla Società per adempiere all'obbligo di restituzione delle "cessioni legali" alle compagnie di assicurazione creditrici, come espressamente imposto dalla Legge 403/94.

Tale funzione di garanzia rende inopportuna sia una sua dismissione accelerata e/o a blocchi che una loro cartolarizzazione immediata.

La consistenza patrimoniale della CONSAP nel biennio considerato si evince dal seguente prospetto, relativo allo stato patrimoniale riclassificato della Società.

BILANCIO RICLASSIFICATO

Stato Patrimoniale

Attività	2002 (migliaia €)	2001 (migliaia €)	2000 (migliaia €)
<i>Investimenti</i>			
Immobili	553.240	672.470	787.163
Titoli a reddito fisso	863.026	2.479.429	2.304.847
Partecipazioni in società controllate o collegate	295	295	0
Mutui e prestiti a enti pubblici o con garanzia reale	774	384	463,26
<i>Liquidità</i>	1.007.266	17.962	33.738
<i>Crediti</i>			
Partecipazioni che costituiscono circolante		39	479,79
Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione	5.868	5.906	6.641
Altri crediti e attività diverse	111.747	100.481	177
<i>Quota corrente mutui e prestiti</i>			
<i>Ratei e risconti attivi</i>	12.224	31.284	-42.489
<i>Mobili, macchine e costi pluriennali</i>	209.977	289.761	291
TOTALE ATTIVITA'	2.764.416	3.598.010	3.176.288
<i>Passività</i>			
<i>Riserve tecniche</i>	2.238.185	3.319.709	3.338.026
<i>Somme da pagare</i>			
<i>Debiti</i>			
Verso enti assistenziali e previdenziali per ctb	550		0
Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione	39.161	49.182	67.249
Per oneri tributari diversi	46.752	-	-
Altri debiti e passività diverse	305.302	161.152	175.033
<i>Fondi con destinazione specifica</i>			
Fondo di indennità di anzianità	3.403	3.647	3.826
Fondo imposte	3.498	12.703	14.370
Altri accantonamenti	30.191	1.756	1.756
Fondi oneri trattamento previdenza personale	234	245	247,38
<i>Mutui e prestiti</i>			
<i>Ratei e risconti passivi</i>	674	749	791
TOTALE PASSIVITA'	2.667.949	3.549.144	3.601.299
Patrimonio netto			
Capitale sociale e riserve patrimoniali	40.147	39.681	34.638
Utile (perdita) dell'esercizio	56.320	9.185	7.536
TOTALE PATRIMONIO NETTO	96.467	48.866	42.174
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	2.764.416	3.598.010	3.643.473

Dal seguente prospetto si evince invece la situazione delle riserve matematiche per la copertura dei costi di restituzione delle cessioni legali, tenendo conto che i cespiti immobiliari, pur essendo rivolti alla vendita, non hanno evidentemente una liquidazione immediata :

	2001	2002
	dati in mln di €	dati in mln di €
Riserve matematiche nette	3.017	2.016
Immobili	657	537
Titoli a reddito fisso	2.486	875
Liquidità comprensiva del c/c di Tes. Centrale	18	1.007
Totale attivo disponibile	3.161	2.419

Peraltro, tenuto conto dei tempi necessariamente lunghi che richiede il processo di dismissione di un patrimonio come quello della CONSAP, la Società si è trovata nella necessità di svolgere con particolare attenzione anche la gestione locativa e manutentiva dei propri immobili, che, in funzione delle primarie esigenze di alienazione, sono state attività mirate a conseguire la massima redditività dagli immobili, nell'ottica di agevolarne la vendita.

In queste principali e fondamentali attività, dismissioni immobiliari, gestione delle locazioni e gestione tecnica e manutentiva, continua ad esplicarsi l'opera immobiliare della CONSAP.

4.1.1 Dismissioni immobiliari

Le dismissioni immobiliari, avviate nel 1996, sono proseguite tuttora a pieno ritmo; nel 2001 il volume di vendite realizzato si è attestato infatti a 137 €/mln.

Tale risultato, anche se inferiore all'anno precedente, è di assoluto rilievo, considerato che si sta assistendo alla progressiva diminuzione del patrimonio immobiliare cui, ovviamente, non può che corrispondere una minore appetibilità commerciale dei beni ancora disponibili, costituiti in gran parte da immobili con destinazioni d'uso particolari e da unità residuali dalle vendite frazionate, prevalentemente sfitte e spesso carenti di manutenzione.

A parte le suddette motivazioni, sussistono altre ragioni per le quali era logico attendersi, a seguito del "periodo d'oro" delle dismissioni immobiliari (1999 e 2000), una certa flessione delle vendite.

Va considerata, in primo luogo, la difficoltà attuale di realizzare alienazioni in blocco, derivante sia dalla ridotta appetibilità degli immobili residui, sia dai pesanti condizionamenti introdotti dalla Legge 488/1999 (finanziaria per il 2000) che ha esteso il diritto di prelazione in favore dei conduttori anche nel caso di vendita in blocco.

Per le suesposte ragioni la vendita di edifici "cielo - terra", largamente praticata dalla CONSAP nei primi anni di attività dismissoria, quando l'offerta immobiliare era tale da consentire agli investitori un ampio ventaglio di scelte da valutare, è divenuta assai rara, mentre sempre più spesso vengono perfezionate vendite cosiddette "cumulative", cioè alienazioni riferite a stock di unità residue di fabbricati posti in vendita frazionata.

Tali operazioni possono per certi versi essere assimilate alle vendite in blocco, sia in termini economici e di prezzo, sia per gli evidenti vantaggi che la CONSAP ottiene dall'esaurimento di interi fabbricati e dall'azzeramento dei relativi oneri gestionali, tenendo, però, presente che i fabbricati di cui si parla possono interessare dissimili destinazioni (residenziale, commerciale, servizi e produttivi) e, conseguentemente, il loro grado di appetibilità varia notevolmente in relazione ai segmenti di mercato nell'ambito dei quali si situano i fabbricati medesimi.

Nella negoziazione del prezzo di una vendita "cumulativa", peraltro, deve necessariamente considerarsi che l'acquirente rileva "in stock" le unità residue di un fabbricato, senza possibilità di selezione; la selezione, di fatto, è già avvenuta ad opera dei precedenti acquirenti nel corso della vendita frazionata; i beni residuali rappresentano pertanto una "seconda scelta" sotto il profilo della loro appetibilità commerciale.

Nella maggior parte dei casi, in questo tipo di operazioni l'investitore finalizza l'acquisto alla rivendita a terzi, e non ad un utilizzo diretto dei beni o ad una loro patrimonializzazione; per tale ragione non sempre tali vendite si perfezionano con un unico atto, ma possono essere definite in più rogiti separati, con un certo allungamento dei normali tempi previsti per la stipula.

Tra le difficoltà che incontra la CONSAP nella dismissione dei propri immobili vanno ancora ricordati i ricorsi che i conduttori hanno facoltà di presentare all'UTE ai sensi della Legge 662/96, in caso di disaccordo sui prezzi degli immobili comunicati dalla CONSAP.

Si è detto nelle precedenti relazioni che, nel quadro del contenzioso in atto con gli inquilini in materia di UTE, numerose pronunce giurisprudenziali hanno escluso il carattere vincolante delle stime UTE, confermando quindi l'impostazione operativa da sempre adottata dalla Società.

Si è anche detto, tuttavia, che una decisione della Corte di Cassazione, che costituisce per ora un caso isolato, è pervenuta a conclusioni opposte, sancendo l'obbligo per la CONSAP di vendere comunque al prezzo stabilito dall'UTE.

Tale decisione, comunque, non ha determinato un cambiamento di indirizzo e di interpretazione da parte della CONSAP su questo tema.

La Società ha anzi dato notevole impulso alla ricerca di accordi transattivi con gli inquilini ed ha incrementato i casi di ricorso all'UTE risolti.

Dei 1200 ricorsi all'UTE presentati dai conduttori dall'introduzione della Legge 662/96, 200 sono ancora attivi, mentre 1000 sono stati definiti o acquisendo la rinuncia del ricorrente, o con il perfezionamento della vendita ad un prezzo mediato tra quello CONSAP e quello UTE, oppure aderendo alla stima UTE, ove possibile senza pregiudicare gli obiettivi economici della Società.

Si evidenzia, peraltro, che rispetto al 2000 il numero dei ricorsi è rimasto sostanzialmente invariato anche perché i beni residui da alienare sono prevalentemente costituiti da usi diversi dall'abitativo e da unità libere.

Nel 2002 il valore dell'alienato è stato pari a 132 €/min., quindi sostanzialmente coincidente con quello raggiunto nel 2001, potendo

ragionevolmente considerare irrilevante la flessione del 3,5% registratasi.

Tale risultato sembra essere l'avvio di una fase delle vendite in contro tendenza rispetto al loro andamento nei due anni precedenti (2000 e 2001).

Infatti, valutando in anticipo i risultati del 2003, è prevedibile che il valore dell'alienato possa attestarsi sugli stessi livelli del 2002, considerato che a tutto il mese di ottobre le alienazioni perfezionate hanno raggiunto la quota di 105 €/mln.

Sul piano strettamente economico, tale fenomeno può ricondursi al rilancio dell'investimento sul "mattoncino", preferito ad operazioni di tipo mobiliare, connaturate da fattori di rischio più elevato a fronte di rendimenti non competitivi con quelli immobiliari. L'immobile, sia ad uso commerciale che abitativo, si è dunque riaffermato come "bene rifugio" per piccoli e grandi investitori, spinti all'acquisto anche dalla bontà dei tassi di interesse sui mutui bancari.

Per altri versi, può certamente affermarsi che la Società in questi ultimi due anni, oltre ad aver maturato ulteriore e maggiore esperienza nel campo immobiliare, sta raccogliendo i frutti delle strategie nel tempo poste in essere per conseguire migliori risultati nelle vendite, che vanno dalla conclusione di accordi transattivi con gli inquilini, all'incremento delle "vendite cumulative" precedentemente descritte, alla gestione diretta delle vendite, ad una gestione locativa sempre più mirata a supportare le vendite.

Oltre a queste iniziative, per agevolare e migliorare la commercializzazione dei beni residui, nella metà del secondo

semestre 2002 il Consiglio di Amministrazione ha approvato nuove impostazioni operative da applicare alle vendite.

E' stata in primo luogo rinnovata la Commissione Consultiva per le Dismissioni Immobiliari, provvedendo alla individuazione e alla nomina di nuovi componenti, interni ed esterni alla Società, accentuandone altresì le caratteristiche di terzietà rispetto al processo di alienazione.

E' stato quindi avviato un programma di aggiornamento valutativo di una parte del patrimonio residuo, in particolare degli immobili non ancora interessati dalle vendite e di quelli la cui attività di dismissione attraversa una fase di perdurante stasi.

Sono state commissionate a professionisti esterni le nuove perizie estimative relative agli immobili così selezionati, demandandone l'esame e l'approfondimento alla nuova Commissione, che ha quindi determinato la necessità e l'opportunità di recepire o meno un aggiornamento valutativo, di fronte a variazioni significative dei parametri di mercato. Tale attività di aggiornamento, divenuta operativa dal mese di gennaio 2003, è stata completata nell'arco di pochi mesi.

Peraltro, la vasta esperienza acquisita dalla Società nell'attività di dismissione sia dei propri immobili che dei beni del Ministero delle Difesa e dell'ENPALS, come si dirà in seguito, ha suggerito l'opportunità di ottimizzare talune procedure di vendita finora adottate, a beneficio di una maggiore snellezza operativa e di un incremento dell'intervento diretto nelle vendite da parte delle professionalità presenti nella CONSAP.

Va infatti rimarcato che l'attività di vendita diretta della CONSAP ha finora conseguito risultati molto positivi sotto il profilo della realizzazione finanziaria: il valore fatturato ed impegnato con proposte di acquisto e preliminari di compravendita è stato pari a circa 110 €/mln., a tutto il 2002, con un risparmio di oneri di mediazione pari a circa 3,3 €/mln., calcolati in base all'applicazione dell'aliquota media del 3%.

In tale prospettiva, nel mese di dicembre 2002, sono stati revocati gran parte dei mandati conferiti alle Società di intermediazione, ritenendosi comunque di confermare, per evidenti ragioni di opportunità, gli incarichi in fase conclusiva, nonché quelli relativi a località che, per obiettive ragioni pratiche, non sono agevoli da raggiungere (ad esempio le Isole ed alcune località minori), oltre a specifiche situazioni di piazze particolari.

Nelle vendite in gestione diretta, comunque, si è ritenuto di mantenere una forma di collaborazione con le Società di intermediazione e con alcuni Amministratori locali, senza tuttavia l'attribuzione di un mandato esclusivo e con il riconoscimento di compensi provvigionali ridotti, con ulteriore risparmio sugli oneri di mediazione a carico della CONSAP.

A fronte della descritta attività di vendita, il valore totale di alienato conseguito dalla CONSAP a tutto il mese di ottobre 2003, su un patrimonio stimato in oltre 1.800 €/mln., ha raggiunto circa 1.300 €/mln., cui vanno aggiunti circa 140 €/mln. di valore relativi ad immobili già prenotati o compromessi, in attesa della stipula dei relativi atti compravendita.

Sulle problematiche connesse a tale settore si fa riferimento al precedente paragrafo, con riserva di approfondimento in sede conclusionale.

4.1.2 Gestione delle locazioni

L'attività locativa degli immobili, tra il 2001 e il 2002 è stata concentrata prevalentemente sugli immobili ad uso commerciale, nell'ottica di agevolarne la vendita, e, comunque, di conseguire migliori rendimenti economici.

In particolare, dopo lunghe trattative, sono stati perfezionati con il Comune di Roma i rinnovi dei contratti di locazione di due complessi immobiliari in Roma e in Monterotondo ai canoni rispettivamente di 838.000,00 euro/anno e di 402.000,00 euro/anno, con rendimenti più che raddoppiati rispetto ai precedenti e con il recupero di tutte le somme arretrate.

Quanto alle abitazioni, l'attività locativa è stata limitata ai rinnovi contrattuali per i soli casi previsti dalla legge, escludendo la possibilità di nuove locazioni, ad evitare le note e pesanti implicazioni indotte dalla Legge 662/96, sia per quanto attiene alla determinazione del prezzo di vendita, sia per la possibilità di un ricorso all'UTE da parte del conduttore.

Sul piano operativo, l'anno 2002 ha segnato l'introduzione del nuovo programma informatico acquistato nel 2001 per la gestione unitaria e sinergica delle funzioni vendite, locativa e contabile, con il conseguente graduale abbandono delle vecchie procedure