

relazione si dà atto che la CONSAP, a quella data, aveva trasmesso al Ministero tutte le stime, per molte delle quali, peraltro, erano state richieste revisioni o rielaborazioni conseguenti a mutate situazioni segnalate dal Ministero stesso.

In base al nuovo contratto, sono rimaste affidate alla CONSAP, per il completamento, solo le attività relative ai beni per i quali erano già state inviate le stime al Ministero entro la scadenza della Convenzione.

Il contratto è stato trasmesso alla CONSAP verso la fine del mese di luglio, per cui le attività di commercializzazione, essendo già in prossimità delle ferie estive, si sono potute riprendere nell'autunno del 2002.

All'inizio del 2003 si è registrato un incremento sostanzioso dell'attività, anche se risultavano ancora mancanti molti decreti di congruità, in relazione anche a stime revisionate a seguito di pareri negativi della Commissione.

Al fine di allargare le possibilità di vendita di beni ripetutamente risultati senza esito in fase di offerta, nel maggio 2003, si è concordato con il Ministero della Difesa la possibilità di operare successivi abbattimenti del prezzo dei beni fino al 30%, in linea con quanto disciplinato dalla normativa sulle aste pubbliche che prevede "successivi" abbattimenti del 10%. Ciò anche in relazione all'esperienza oramai consolidata che dimostra che un'offerta a prezzo abbattuto, ancorché controllato, sollecita maggiormente il mercato che risponde quasi sempre con un rialzo del valore del bene posto a base d'asta (es.: PUG 17 prezzo base: € 26.855,76;

abbattuto al 20%: € 21.485,00; venduto: € 32.000,00) che spesso compensa o supera l'abbattimento effettuato.

Peraltro è da evidenziare che l'attività di completamento del programma di dismissione ha subito notevoli rallentamenti per diverse ragioni.

A causa, infatti, del cambio dei membri della Commissione di Congruità, per alcuni mesi non sono state esaminate le stime trasmesse e di conseguenza la CONSAP, non ricevendo i decreti approvativi delle valutazioni, non ha potuto dar corso all'attività di commercializzazione di diversi beni.

A seguito del Decreto-Legge del 9.5.03 n. 102, poi decaduto, la CONSAP ha interrotto fino alla seconda metà del mese di luglio le procedure di valutazione degli immobili e le attività di commercializzazione, annullando fra l'altro un avviso di vendita in corso e sospendendo la sottoscrizione dei contratti preliminari.

Una volta riavviata l'attività, dopo poco più di due mesi, è stato emanato un nuovo Decreto-Legge n. 269 del 30.9.03, che ha causato una ulteriore sospensione delle procedure, per l'esigenza di doversi attenere al nuovo quadro normativo riguardante la materia in corso di definizione con il Ministero circa l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti territoriali.

In ragione di tutto ciò l'attività è stata impedita per la durata di almeno 7/8 mesi, sicché non è più configurabile un esaurimento dell'incarico nel termine del convenuto 31 dicembre 2003.

In relazione a quanto sopra la CONSAP, con lettera del 9.12.03, ha fatto presente al Ministero della Difesa la necessità di una congrua

proroga dell'incarico per condurre a compimento le attività demandate.

In relazione ai vari interventi sopra tratteggiati, sono rimasti affidati alla CONSAP 269 beni derivanti da:

D.P.C.M 1997	n. 302
D.P.C.M. 2000	n. 20
Totale	n. 322
Beni ritirati nel 2000	n. 10
Beni esclusi in occasione del nuovo n. 43 contratto	
o successivamente	n. 53
Beni residui affidati a CONSAP	n. 269

Molti beni, per una più facile alienazione, sono stati frazionati in più lotti, e a questi si fa riferimento in tutte le evidenze e le relazioni informative.

Il totale dei "lotti" ammonta a n. 314

Allo stato attuale la situazione è la seguente:

Lotti rimasti affidati a n. 314	(€ 342.800)
CONSAP	
Beni messi in vendita	n. 274 (€ 229.520)
Decreti da ricevere	n. 40 (€ 113.280)

Dei beni messi in vendita:

Contratti stipulati	n.	184	(€ 130.796)
" definitivi	n.	66	(€ 42.411)
" preliminari	n.	118	(€ 88.385)
Beni assegnati in attesa di stipula ¹	n.	34	(€ 70.250)
Invenduti da "ricommercializzare"	n.	56	(€ 42.474)

Pur in presenza di notevoli difficoltà incontrate nell'attività di vendita, sia per le opposizioni di molti Comuni e di altri Enti Pubblici che pretendevano l'acquisizione dei beni a condizioni molto più favorevoli, sia per il vincolo ex Legge 1089/39 (ora T.U. 490/99) posto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali su ben 106 immobili, l'attività di vendita ha fatto registrare, al di là della dilatazione dei tempi, risultati positivi ottenendo riposte dal mercato o dagli Enti interessati ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, superiori all' 80% dei beni messi in vendita, sia come numero che come importi spuntati.

4.2.7 Valutazioni complessive sull'attività immobiliare

Sull'attività di gestione immobiliare della CON.S.A.P. S.p.A. occorre ricordare che questa deriva dalla gestione delle "cessioni

¹ Per alcuni di questi sono stati avanzati ricorsi di cui si è in attesa dell'esito.

legali" (forma di riassicurazione obbligatoria presso l'INA operante nel ramo vita pari ad una percentuale [variabile dal 10 al 30%] di ogni rischio vita assunto dalle imprese private di assicurazione) e delle conseguenti riserve tecniche che, come si dirà, ha portato la CONSAP S.p.A. ad operare nel panorama immobiliare.

Infatti con la successiva abolizione dell'obbligo delle cessioni, restavano da adempiere le obbligazioni già assunte con le imprese private, in forza dei contratti ancora in vigore.

L'entità di tali obbligazioni, tradotte in riserve tecniche, ammontava al dicembre 1993 a circa 3.350 mil. di € che la CONSAP si obbligava a restituire alle Compagnie di Assicurazioni.

Per fare fronte a tali obbligazioni sono state attribuite alla Società, in sede di scissione, poste patrimoniali attive – tra cui 306 immobili per un valore di circa 1.550 mil. di € – ceduti dall'INA.

Primaria esigenza è stata, quindi, quella di realizzare la liquidità necessaria procedendo all'alienazione di tale patrimonio immobiliare, nel frattempo rivalutato a circa 1.860 mil. di €. A tutto il mese di ottobre 2003, in base agli obiettivi indicati dal Consiglio di Amministrazione sono stati già alienati immobili per circa 1.300 mil. di €., restandone ancora in gestione 550 mil. di €.

Di conseguenza, nel caso in specie, la gestione immobiliare è stata orientata a massimizzare il risultato economico delle locazioni ed i ricavi dalle vendite compatibilmente e nett'ottica di favorire una riduzione dei tempi di realizzo.

Tali presupposti hanno quindi lasciato spazi disponibili per una ottimizzazione della politica gestionale, privilegiando situazioni che agevolassero il processo di vendita.

Pertanto l'attività locativa ha subito un graduale rallentamento connesso, per le unità ad uso residenziale, agli evidenti benefici derivanti (mancata applicazione della riduzione del 30% per le unità occupate, introdotta dalla Legge 662/96, oltre al rischio legato alla possibilità di ricorso all'UTE da parte del conduttore), limitandola ai rinnovi contrattuali per i soli casi previsti dalla legge, escludendo la possibilità di nuove locazioni.

Per gli immobili ad uso commerciale, viceversa, l'attività locativa si è concentrata per conseguire migliori rendimenti economici, nell'ottica, a mezzo di una maggiore redditività, di agevolarne la vendita.

Parimenti l'attività di conservazione e manutenzione, svolta sulla base degli obiettivi aziendali, ha avuto ad oggetto gli immobili di proprietà esclusiva della CONSAP ed ha mirato ad un contenimento dei costi, garantendo esclusivamente il mantenimento e la funzionalità attraverso interventi "fisiologici" ordinari. Giova ricordare che per gli immobili dove sono iniziate le vendite, una volta costituiti in condominio, l'attività manutentiva è demandata al condominio stesso.

Interventi più radicali di ristrutturazione o di valorizzazione del patrimonio immobiliare, che in alcuni contesti avrebbero potuto favorirne l'appetibilità e commercialità sono stati ritenuti non in linea - per motivi di carattere economico-finanziario o soprattutto temporale - con gli orientamenti aziendali.

Oltre ad interventi di riqualificazione e di adeguamento degli impianti tecnologici, come previsto dalla normativa vigente, sono stati eseguiti od appaltati lavori a carattere straordinario, preventivamente concordati con il settore commerciale, finalizzati ad agevolare l'alienazione del residuo patrimonio immobiliare.

La notevole esperienza acquisita nell'attività tecnico-amministrativa oltre che commerciale connessa con l'alienazione dei beni di proprietà, dal 1993 (ad oggi), costituente un prezioso patrimonio aziendale di professionalità, ha permesso l'approfondimento di conoscenze specifiche e la formazione di figure di elevata professionalità in grado di seguire, all'interno della società, l'articolato processo connesso con la gestione e l'alienazione di importanti patrimoni immobiliari .

L'attività avviene attraverso diverse fasi tra cui:

- ricognizione e monitoraggio del patrimonio immobiliare;
- aggiornamento della documentazione a supporto ed analisi tecnica approfondita (rilevazione dello stato di manutenzione, analisi delle consistenze, della situazione urbanistica, catastale, legale, amministrativa e contrattuale);
- analisi valutativa approfondita (esame di singoli cespiti e portafogli immobiliari, a destinazione sia terziaria che residenziale, per determinarne il corretto valore di mercato, attraverso una completa due diligence immobiliare secondo criteri e metodologie consolidati);
- gestione delle locazioni sotto il profilo commerciale, contrattuale, contabile e fiscale;

- gestione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia di conservazione che valorizzazione, e dei vari aspetti procedurali e normativi connessi (definizione e valutazione degli interventi, affidamento dei lavori, direzione e contabilità lavori, D.I.A., ecc.)
- predisposizione di programmi per la sollecitazione di offerte per la vendita;
- avvio e conduzione di procedure di vendita complesse (quali ad esempio aste pubbliche o aste private);
- predisposizione dei contratti di vendita (assistenza tecnica e legale);
- comunicazione (pubblicità, gestione e sviluppo di siti internet dedicati alle particolari operazioni, ecc.).

Inoltre –attraverso la conoscenza ed applicazione di norme, regolamenti e procedure specifiche, la conoscenza delle varie amministrazioni competenti, del mercato e degli operatori immobiliari a livello nazionale e locale, il ricorso a professionisti accreditati, la metodologia adottata secondo i criteri della privacy e della trasparenza– il settore immobiliare della Società si è quindi specializzato nell’attività di consulenza rivolta alla compravendita, locazione, manutenzione, valutazione e valorizzazione di patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale.

La società è stata quindi in grado di offrire un’ampia gamma di servizi –rivolti a clienti pubblici o a partecipazione pubblica, in merito a progetti quali la valutazione, la due diligence, l’acquisizione, la dismissione o la riqualificazione di consistenti patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici– che vanno dall’analisi delle

esigenze del cliente, al monitoraggio del mercato, alla gestione delle trattative ed all'assistenza contrattuale.

In particolare il "Know how" che ha già permesso alla società di svolgere analoghe attività a favore di Amministrazioni Pubbliche, quali il Ministero della Difesa, l'Ente Nazionale di previdenza ed Assistenza per i lavoratori dello spettacolo, la Provincia di Bari.

4.3 Il portafoglio titoli

Il portafoglio titoli della Società, a fine 2001, ammontava a circa nominali 2.470 milioni di euro, con un aumento, rispetto al 31/12/2000, di 157 milioni di euro. Del predetto portafoglio titoli, nominali 616 milioni di euro (25% del portafoglio complessivo) risultavano affidati a gestori specializzati, mentre i rimanenti 1.854 milioni di euro (75% del portafoglio complessivo) erano gestiti direttamente dalla struttura interna. Il graduale ridimensionamento dei portafogli titoli affidati a gestori specializzati, avvenuto nel corso del 2001 (i titoli gestiti dai gestori esterni a fine 2000 rappresentavano circa il 50% del totale portafoglio della Società), è stato finalizzato all'accentramento dei titoli alle dirette disponibilità della struttura interna per rispondere 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.

Nel corso del 2001 sono stati liquidati, alle compagnie di assicurazione, acconti sulle polizze giunte a scadenza per complessivi

103 milioni di euro e sono state perfezionate tre transazioni: quella con la C.B.A., per circa 750 mila euro, si è conclusa in dicembre, mentre quelle con la Bipiemme Vita e la Nuova Tirrena, per un totale di circa 23 milioni di euro, sono state liquidate nei primi mesi del 2002.

Nel 2001 l'attività finanziaria della CONSAP (struttura interna e gestori specializzati) ha prodotto un rendimento finanziario lordo del 6,42% decisamente superiore all'andamento del mercato, rappresentato dal benchmark di riferimento che ha realizzato una performance finanziaria del 5,45%. A livello contabile la performance è stata mediamente del 6,00%.

I proventi (cedole e interessi da PT) sono aumentati di circa mezzo milione di euro (114,6 - 114,1) rispetto al 2000, in considerazione dell'incremento del portafoglio titoli che ha più che compensato le consistenti riduzioni dei tassi di interesse (dal 4,75% al 3,25%) disposte dalla BCE.

Gli utili da negoziazione sono ammontati a circa 53 milioni di euro, mentre le perdite da negoziazione, risultate pari a circa 25 milioni di euro, sono state determinate prevalentemente dalla totale eliminazione dei titoli immobilizzati. A fine 2000, infatti, la Società deteneva in portafoglio titoli immobilizzati per circa 406 milioni di euro con minusvalenze implicite per circa 28 milioni di euro.

A fine 2002 il portafoglio titoli della Società ammontava a circa nominali 861 milioni di euro (di cui 209 affidati a gestori specializzati e 652 amministrati direttamente dalla struttura interna), con una riduzione rispetto all'anno precedente di nominali 1.609 milioni di euro. Tale riduzione è stata determinata dagli ingenti pagamenti

relativi alle transazioni sottoscritte con le compagnie di assicurazione e dal trasferimento, avvenuto verso la fine del mese di novembre, di un miliardo di euro sul c/c di Tesoreria Centrale acceso presso la Banca d'Italia (come disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.22558 del 14/11/02).

Nel corso del 2002 sono state concluse trattative, per un totale di 903 milioni di euro, con n. 16 compagnie di assicurazione per la definizione delle obbligazioni nascenti dal cessato istituto delle cessioni legali. Quattro di queste transazioni, seppur perfezionate nel 2002, sono state liquidate nei primi mesi del 2003.

In considerazione dell'accelerazione intervenuta nelle transazioni con le compagnie di assicurazione, e delle previsioni che indicavano lo stesso andamento anche per l'esercizio 2003, si è reso indispensabile disporre con immediatezza di ingenti disponibilità liquide. È stato, pertanto, strutturato l'intero portafoglio titoli della Società con un profilo di rischio molto contenuto, al fine di evitare che un eventuale inversione del trend ascendente del mercato obbligazionario potesse determinare la contabilizzazione di minusvalenze su titoli. Si è perciò sostituito, con decorrenza primo gennaio 2003, il benchmark di riferimento da "60% EMU6 1-3 anni e 40% EMU6 3-5 anni", con duration pari a 2,4, con il nuovo indice "100% EMU6 1-3 anni" che presentava una duration pari a 1,8, adeguata alle nuove esigenze della Società.

L'attività finanziaria del 2002 ha prodotto un rendimento finanziario del 5,95% e contabile del 4,58%. Rispetto al precedente esercizio, i proventi (cedole e interessi da PT) sono diminuiti di circa 28 milioni di euro, anche a causa della forte riduzione dei tassi di

interesse sul mercato. Gli utili da negoziazione sono ammontati a poco più di 12 milioni di euro, mentre le perdite da negoziazione comprensive della svalutazione su titoli, sono risultate pari a circa 4 milioni di euro.

Alla fine del terzo trimestre 2003 il portafoglio titoli della Società ammontava a nominali 980 milioni di euro (di cui 132 affidati a gestori specializzati e 848 amministrati direttamente dalla gestione interna) con un incremento rispetto al 31/12/2002 di nominali 119 milioni di euro.

Al 30 settembre 2003 sono stati effettuati prelevamenti sul c/c di Tesoreria Centrale acceso presso la Banca d'Italia per complessivi 682 milioni di euro, la maggior parte dei quali utilizzati per il pagamento alle compagnie di assicurazione delle transazioni sottoscritte. Il saldo, alla fine del terzo trimestre 2003, ammontava a circa 320 milioni di euro.

Il rendimento finanziario del portafoglio titoli, relativo ai primi nove mesi dell'anno, è stato del 2,84% (3,79% su base annua), mentre quello contabile si è attestato al 3,03% (4,04% su base annua).

Al 30/09/03 i proventi (cedole e interessi da PT) ammontavano a 22 milioni di euro. Gli utili e le perdite da negoziazione erano pari, rispettivamente, a circa 6 milioni di euro e 350 mila euro.

Nei seguenti prospetti sono riepilogati i valori nominali e patrimoniali nonché gli oneri ed i proventi del portafoglio titoli della CONSAP.

Riepilogo valori nominali e patrimoniali

	val. nom/quant 2001	val.bilancio 2001	val. nom/quant 2002	val bilancio 2002
Titoli di stato	2.348.437.774,43	2.363.041.466,07	724.132.000,00	726.928.657,53
obbligazioni	122.046.294,86	113.860.375,88	136.745.901,03	136.892.720,44
TOTALE	2.470.484.069,29	2.476.901.841,95	860.877.901,03	863.821.377,97
Azioni	126.968,00	333.685,66	119.468,00	294.951,40
TOTALE COMPL.VO	2.470.611.037,29	2.477.235.527,61	860.997.369,03	864.116.329,37

Riepilogo oneri e proventi portafoglio titoli

	interessi e dividendi es. 2001	utili da negoziazione es. 2001	utili da rimborso es. 2001	plus/minus da val.ne es. 2001	Totale es. 2001
titoli di stato e obbligazioni	114.674.866,00	52.536.062,00	-	- 5.945.452,00	161.265.476,00
azioni	54.424,00	53.453,00	-	-	107.877,00
TOTALE	114.729.290,00	52.589.515,00		- 5.945.452,00	161.373.353,00

	interessi e dividendi es. 2002	utili da negoziazione es. 2002	utili da rimborso es. 2002	plus/minus da val.ne es. 2002	Totale es. 2002
titoli di stato e obbligazioni	86.596.222,00	9.203.773,00	-	- 796.000,00	95.003.995,00
azioni	58.897,00	19.307,00	-	-	78.204,00
TOTALE	86.655.119,00	9.223.080,00		- 796.000,00	95.082.199,00

5. *Le gestioni separate*

La CONSAP, ai sensi dell'art. 4 dello Statuto, gestisce, sulla base di apposite concessioni, Fondi di Garanzia ovvero di Solidarietà, dotati di autonomia patrimoniale che, come tali, hanno una separata rendicontazione per le operazioni attinenti alle relative gestioni.

Il bilancio CONSAP recepisce le spese e i rimborsi relativi all'attività di gestione dei Fondi in questione.

5.1 *Fondo di garanzia per le vittime della strada*

Gli esercizi 2001 e 2002 hanno realizzato – rispettivamente – avanzi di € 192,9 milioni ed € 46,2 milioni.

Per il 2002, come evidenziato nel prospetto che segue, si registra una inversione del trend dei risultati del quadriennio precedente.

ESERCIZIO	AVANZI/ DISAVANZI (mln di euro)	PATRIMONIO NETTO (mln di euro)
1998	- 55,0	-186,0
1999	23,0	-163,0
2000	57,0	-106,0
2001	192,9	86,9
2002	46,2	133,1

In particolare:

- il risultato del 2001 tiene conto di un'aliquota contributiva fissata nella misura massima per legge del 4% nonché di entrate straordinarie per € 61,7 milioni a titolo di acconti ex art. 212 Legge Fallimentare erogati dal Commissario Liquidatore delle Imprese Tirrena in I.c.a., Sida in I.c.a. ed Euroamericana in I.c.a.;

- il risultato del 2002 sconta, invece, la riduzione dell'aliquota contributiva dal 4% al 3% - con conseguenti minori entrate per contributi per € 108,9 milioni - pur in presenza di entrate straordinarie per € 13,7 milioni di cui € 3,7 milioni, a titolo di acconti ex art. 212 Legge Fallimentare erogati dai Commissari Liquidatori delle Imprese Globo in I.c.a. e Cosida in I.c.a. ed € 10,0 milioni, per la transazione perfezionata tra CONSAP e la Siarca-Cis-San Martino 11 S.r.l.

Gli avanzi degli esercizi in esame hanno consentito l'innalzamento del patrimonio netto - alla fine degli stessi - rispettivamente, ad € 86,9 milioni ed € 133,1 milioni.

A) Entrate

Per quanto attiene alle voci più significative dei conti economici degli anni in esame, tra le entrate figurano quelle istituzionali del Fondo, costituite dai contributi dovuti ai sensi degli artt. 40 e 43 del D.P.R. n. 973/70 dalle imprese di assicurazioni esercenti il ramo R.C. Auto e Natanti, che sono state:

- per il 2001, pari ad € 584,9 milioni;

- per il 2002, pari ad € 476,0 milioni.

Le entrate per sanzioni amministrative irrogate alle compagnie di assicurazione dall'Isvap hanno registrato un apprezzabile incremento (da n. 763 per € 0,3 milioni nel 2001 a n. 1756 per € 3,4 milioni nel 2002) in conseguenza dell'entrata in vigore della legge 57/01 che, modificando sostanzialmente l'art. 3 della L. 39/77, ha ampliato le fattispecie sanzionabili ed elevato l'importo delle sanzioni comminate.

B) Uscite

Per quanto riguarda le uscite, quelle per indennizzi hanno verificato un incremento di € 0,8 milioni, passando da € 365,6 milioni del 2001 ad € 366,4 milioni del 2002.

Di seguito, si riportano le tabelle concernenti l'andamento degli indennizzi liquidati nel biennio 2001/2002 a seconda delle diverse ipotesi di intervento e della competenza per la liquidazione :

ANNO	NON IDENTIFICATI		NON ASSICURATI		L.C.A.	
	DANNI DA DEFINIRE	INDENNIZZI EROGATI	DANNI DA DEFINIRE	INDENNIZZI EROGATI	DANNI DA DEFINIRE	INDENNIZZI EROGATI
(Importi espressi in milioni di Euro)						
1998	575,1	64,9	236,8	34,2	1.420,8	214,1
1999	738,8	80,7	294,4	41,1	1.310,8	239,8
2000	734,3	83,9	289,8	45,8	902,6	228,2
2001	936,1	90,0	383,4	61,2	811,0	214,4
2002	986,1	113,8	450,1	78,1	823,8	174,5