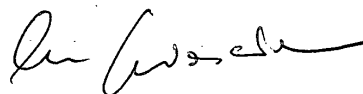


presidente, ma si è limitato a fissare contestualmente i procedimenti per la loro disciplina; in seguito alla definizione delle suindicate procedure, previste per la determinazione degli aspetti retributivi, contrattuali e normativi dovrà pronunciarsi il consiglio di amministrazione nella sua composizione collegiale.

In tale quadro dal 2002 è stato eliminato in via generale il sistema di retribuzione accessoria per gettoni di presenza, che ha l'oggettivo pregio di sollecitare ulteriormente le presenze alle riunioni collegiali e di collegare i compensi all'effettivo lavoro ed impegno profuso.

La Corte conclude ribadendo la necessità che, su tutti i punti su esaminati, la gestione della CON.SA.P. venga improntata a criteri di sempre maggiore oculatezza e prudenza sia nel contenimento delle spese di amministrazione sia in particolare nell'utilizzazione di professionisti esterni, siano essi singoli o societari, che deve essere limitata ai casi di stretta indispensabilità e comunque predeterminata nella disciplina degli instaurandi rapporti .



CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI
(CONSAP) S.p.A.

BILANCIO D'ESERCIZIO 2001

INDICE

Bilancio d'Esercizio

Composizione degli Organi Statutari

Convocazione di assemblea

Relazione sulla gestione

Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2001 (valori in Lire)

Stato Patrimoniale (valori in Lire)

Conto Economico (valori in Lire)

Nota integrativa al bilancio dell'esercizio 2001

Forma e contenuto del Bilancio d'Esercizio

Parte A: Criteri di valutazione

Parte B: informazione sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico

Parte C: Altre informazioni

Allegati alla Nota integrativa

Altri allegati al bilancio

Relazione del Collegio dei Sindaci

Relazione di certificazione

Relazione dell'Attuario

Sintesi delle deliberazioni dell'Assemblea dei Soci

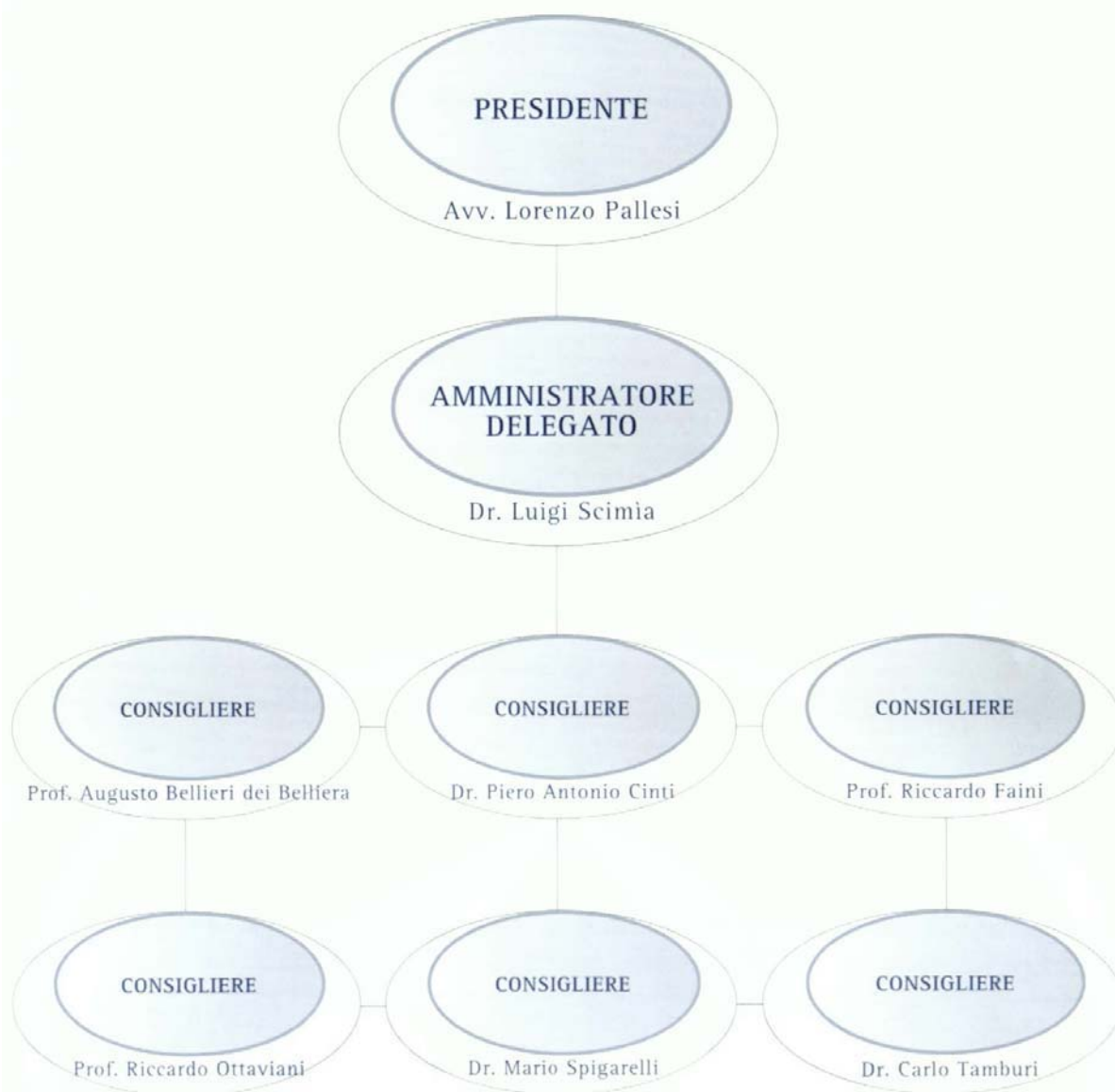
Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2001 (valori in Euro)

Stato patrimoniale (valori in Euro)

Conto Economico (valori in Euro)

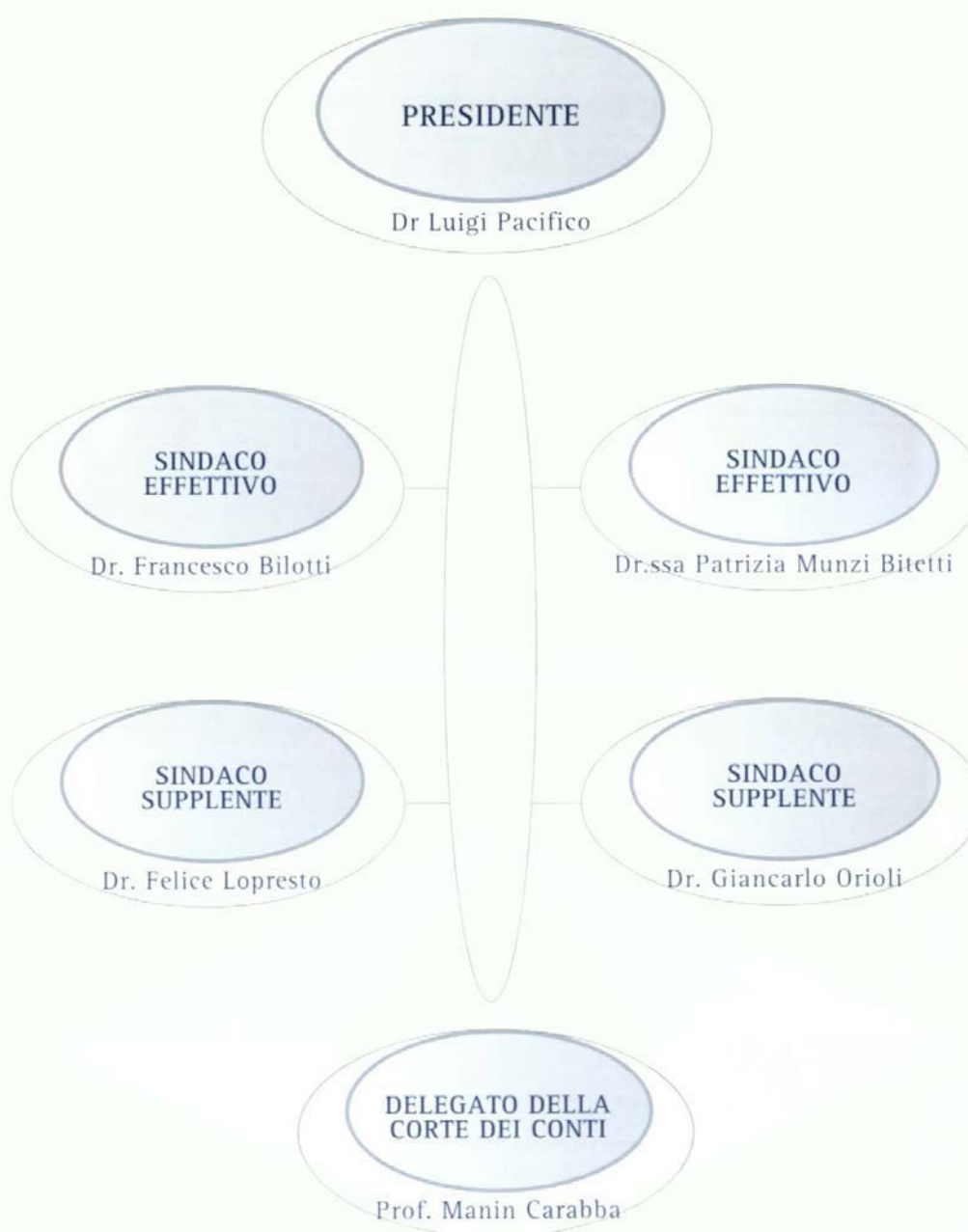
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Alla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2001



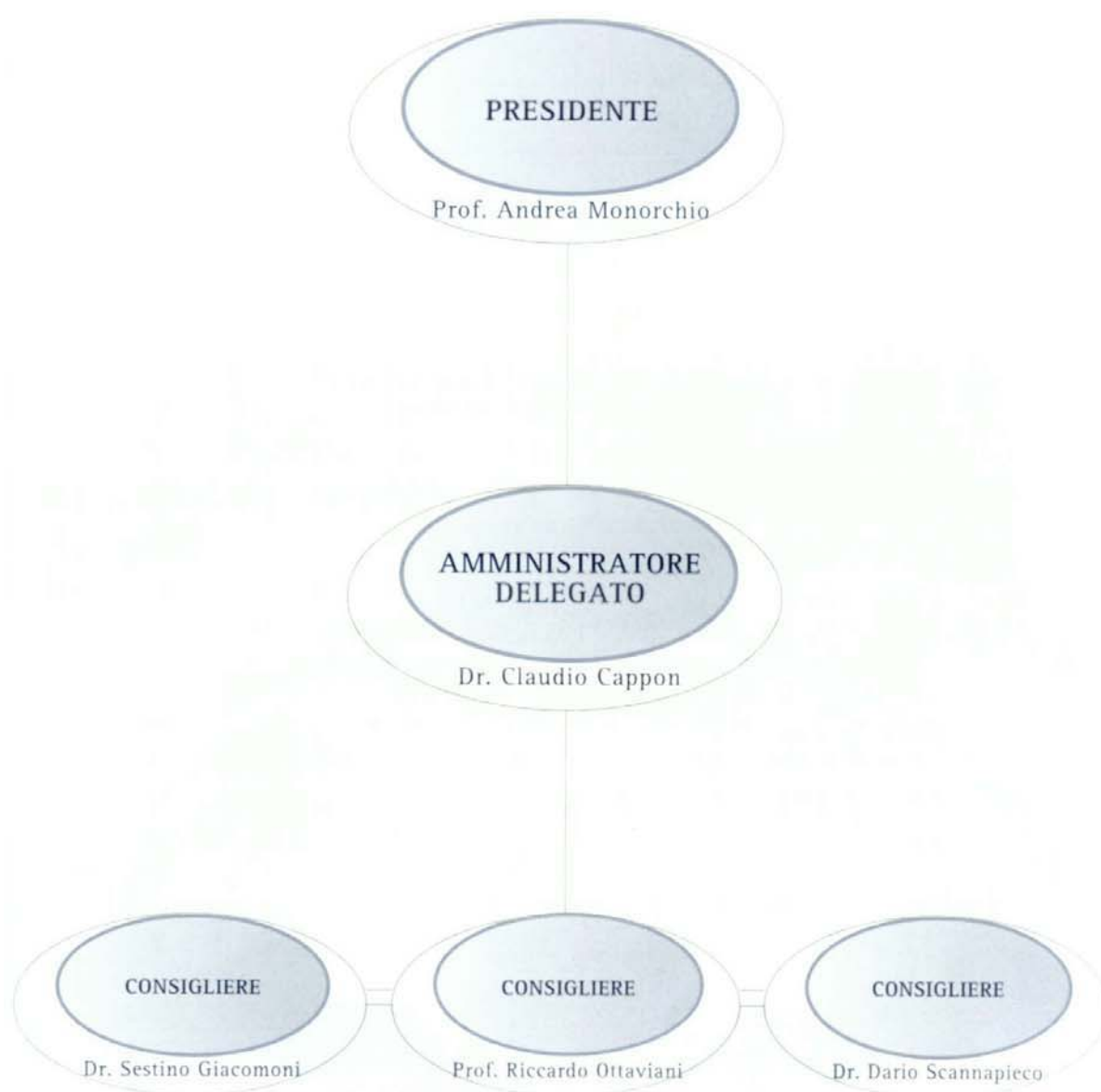
COLLEGIO SINDACALE

Alla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2001



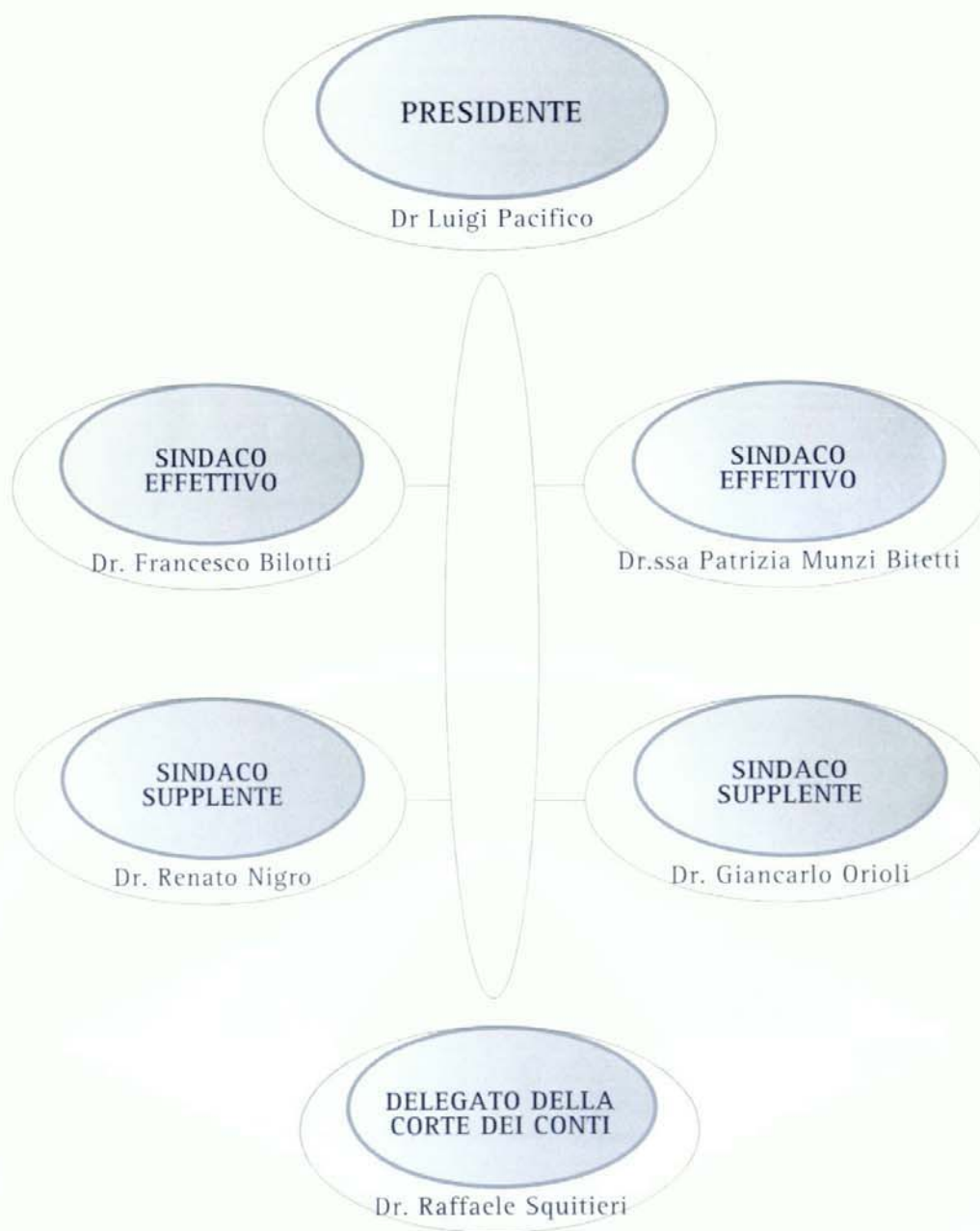
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° luglio 2002
per gli esercizi 2002, 2003 e 2004 (scadenza approvazione bilancio 2004)



COLLEGIO SINDACALE

Nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 1° luglio 2002
per gli esercizi 2002, 2003 e 2004 (scadenza approvazione bilancio 2004)



AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

(pubblicato sulla G.U. – Foglio delle inserzioni n.122 del 27 maggio 2002)

Gli azionisti della CONSAP Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. sono convocati in Assemblea ordinaria presso la sede sociale in Roma, Via Yser n. 14 per il giorno 28 giugno 2002 alle ore 12,00, in prima convocazione, ed occorrendo, per il giorno 1° luglio 2002, in seconda convocazione, stessi luogo ed ora, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

1. Bilancio al 31 dicembre 2001, relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del suo Presidente: deliberazioni inerenti e conseguenti;
3. Nomina del Collegio Sindacale e del suo Presidente: deliberazioni inerenti e conseguenti;
4. Conferimento dell'incarico di certificazione del bilancio della Società per il triennio 2002/2004;
5. Varie ed eventuali.

Per l'intervento in Assemblea valgono le norme di legge e di statuto.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Avv. Lorenzo Pallesi)



Relazione sulla gestione

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO
DELLA GESTIONE NELL'ESERCIZIO SOCIALE 2001**

Durante i primi otto mesi dell'anno 2001 l'economia italiana, analogamente a quella dei paesi dell'area euro, ha mostrato concreti segnali di sviluppo che sono, però, rallentati a seguito dell'attentato alle due torri gemelle di New York dell'11 settembre.

Il ciclo economico americano che nei primi mesi del 2001 aveva già manifestato segni di rallentamento, dopo i citati eventi ha visto accrescersi tale andamento, caratterizzato da segnali di recessione, i cui effetti sono stati avvertiti in ogni parte del mondo.

Nel tentativo di porre un argine all'acuirsi della crisi la FED ha proceduto, a più riprese nell'arco dell'anno, ad una consistente riduzione dei tassi di interesse portandoli dal 6,50% all'1,75%.

La BCE, a sua volta, è stata costretta ad intervenire sulla struttura dei tassi europei, ma in misura meno significativa, dal 4,75% al 3,25%, allo scopo di non alimentare processi inflattivi nei paesi dell'area euro.

Tra tali Paesi la Germania ha maggiormente risentito della crisi degli Stati Uniti, mentre tra i Paesi del resto del mondo l'Argentina ha ulteriormente peggiorato la propria situazione economica e finanziaria fino a pervenire ad uno stato di inadempienza nei confronti dei Paesi creditori e ciò principalmente a causa del rapporto di cambio peso-dollaro.

Nei primi mesi del 2002 l'economia americana ha manifestato segni di ripresa, in buona parte legati all'esigenza di ricostituzione delle scorte cui, secondo gli analisti finanziari, potrebbero agganciarsi anche i Paesi dell'area euro. Ove tali previsioni dovessero rivelarsi esatte la FED, verosimilmente, sarà indotta, nella seconda parte dell'anno, a ritoccare in alto i tassi americani, al fine di evitare che si inneschino processi di inflazione. La BCE dovrà seguire le iniziative della FED, ma anche in questa circostanza, le relative decisioni saranno lente e misurate e, comunque, dovrebbero interessare l'ultimo quarto del 2002.

In presenza di un siffatto scenario le aspettative sui titoli di Stato lasciano intravedere un appiattimento della curva dei rendimenti, con rialzi dei tassi a breve e riduzione di quelli a lunga. Di conseguenza, per il 2002 l'attività finanziaria sarà fortemente condizionata dall'atteggiamento delle Banche Centrali.

Malgrado la descritta negativa situazione dell'economia a livello mondiale ed europeo durante il 2001, la CONSAP ha chiuso l'esercizio con un risultato decisamente positivo, grazie sia ai rendimenti derivanti dall'attività finanziaria, sia dalla prosecuzione del trend favorevole della dismissione degli immobili, il cui mercato è stato vivacizzato dai disinvestimenti in titoli e, quindi, dalla ricerca di più proficue forme alternative di collocamento delle disponibilità così realizzate.

L'esercizio 2001 chiude, infatti, con un utile lordo di lire 50.670 milioni circa, con un aumento del 12,8% rispetto al 2000 (lire 39.446 milioni) che, al netto delle imposte dell'esercizio, pari a lire 32.884 milioni circa, si riduce a lire 17.785 milioni circa, maggiore del 21,9% di quello dell'esercizio 2000 (lire 14.592 milioni).

Il tasso di redditività del capitale (return on equity), è stato per l'anno 2001 del 23,15%, contro il 21,76% del 2000 ed il 10,74% del 1999.

Il bilancio relativo al 2001 viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei soci nel pieno rispetto delle norme contenute nel Decreto Legislativo 26 maggio 1997, n. 173 (approvazione della direttiva 91/874/CEE in materia di conti annuali e consolidati delle imprese di assicurazione). Esso, per l'ultima volta, viene redatto in lire. Peraltro, come per l'esercizio precedente, ne viene predisposta una edizione anche in euro. A partire dal gennaio 2002, in base al disposto dell'art.16, comma 8/c, del decreto legislativo n.213 del 24.6.1998, il bilancio sarà redatto esclusivamente in unità di euro.

Prima di passare ad illustrare gli eventi significativi che hanno interessato la Società nell'esercizio 2001, appare doveroso riferire che, a far data dal 3 luglio 2001, sono stati nominati Consiglieri di amministrazione i signori Prof. Riccardo Faini e Dr. Carlo Tamburi in sostituzione, rispettivamente, del Prof. Vittorio Grilli e del Dr. Vincenzo La Via, dimissionari dal 1° dicembre 2000 in quanto chiamati ad altri incarichi nel settore privato.

1. FATTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO INTERESSATO LA CONSAP NEL 2001

1.1 Attività Immobiliare

a) Beni di proprietà della CONSAP

Nell'anno 2001 è proseguita a ritmi serrati l'attività di alienazione del patrimonio immobiliare, nonché quella gestionale finalizzata a creare, laddove possibile, i presupposti per una più agevole e vantaggiosa dismissione degli immobili stessi.

L'importo complessivamente incassato dalle vendite concluse è stato di lire 265.427.140.974, contro lire 337.133.320.834 dell'anno precedente.

Trattasi comunque di un risultato di grande rilievo, in quanto i livelli raggiunti in alcuni esercizi precedenti, soprattutto nel 1999, devono considerarsi eccezionali e difficilmente ripetibili.

I motivi, peraltro ampiamente previsti, che hanno portato a questo minor volume di vendite possono così riassumersi:

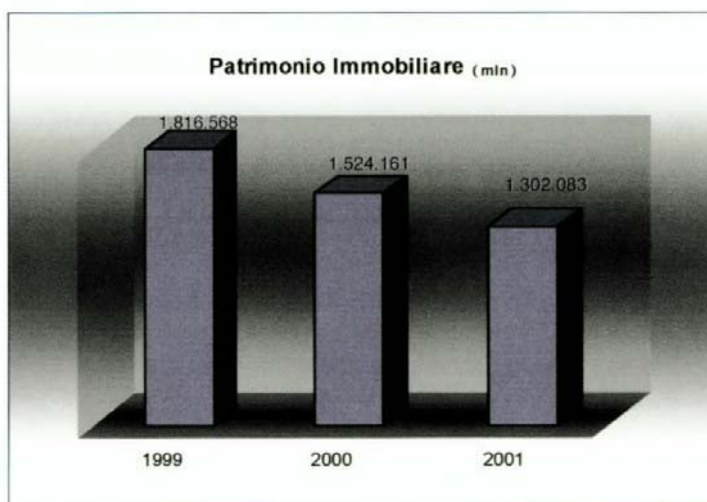
- aumento dei tassi di interesse sui mutui bancari, che proprio nel 1999 avevano toccato il punto di loro maggiore convenienza;
- minore appetibilità commerciale del patrimonio immobiliare residuo (taglio, ubicazione, stato manutentivo, ecc.);
- progressiva riduzione delle vendite in blocco cui hanno contribuito principalmente due fattori: il rapido esaurimento nei primi anni di attività dismissoria degli edifici più appetibili sotto il profilo del grande investimento immobiliare e l'emanazione della legge 488/99 che ha esteso il diritto di prelazione a favore degli inquilini di uno stabile anche in caso di vendita in blocco.

Alle difficoltà di cui sopra si aggiunge quella rappresentata dai ricorsi all'UTE che gli inquilini delle abitazioni continuano a frapporre ai sensi della legge 662/96, una volta ricevuta la notizia del prezzo di acquisto loro offerto, ancorché ridotto del 30% rispetto al valore di mercato a libero, come previsto dalla legge in parola.

Come rappresentato nella Relazione dello scorso anno i ricorsi all'UTE sono stati 1.100 circa. L'attività della CONSAP in questo campo è stata impegnativa ed ha consentito di ridurre i ricorsi ancora pendenti a 250. I rimanenti 850 sono stati risolti o con la rinuncia dei proponenti o con la fissazione di un diverso prezzo compreso tra quello originario CONSAP e quello indicato dall'UTE.

Il risultato ottenuto ha una particolare rilevanza positiva, considerate le varie e difformi sentenze in materia, alcune delle quali considerano vincolanti per la CONSAP le valutazioni dell'UTE, altre esprimono avviso contrario.

Per effetto delle vendite concluse nel 2001 il totale degli immobili alienati, dal momento della scissione della CONSAP dall'INA, è stato di oltre 2.300 miliardi a fronte di un patrimonio immobiliare iniziale valutabile intorno ai 3.600 miliardi. Al 31 dicembre 2001, quindi, era stato venduto il 63,8% del patrimonio originario. Tenuto conto che attualmente esistono prenotazioni o compromessi per circa 300 miliardi, il rapporto tra la dotazione iniziale e le vendite effettuate sale a circa il 72,2%. Si può, dunque, affermare che tale risultato, conseguito in meno di 6 anni dall'inizio delle vendite, è da considerarsi eccezionale.



Nell'anno 2001 è stata accentuata la vendita diretta degli immobili, cioè senza ricorso alle agenzie di intermediazione. Ciò ha comportato concreti vantaggi in termini di risparmio di provvigioni, di accrescimento professionale del personale della Società e di gradimento da parte degli acquirenti perché possono trattare direttamente con la proprietà.

Sono stati destinati alle vendite dirette circa 60 immobili, alcuni dei quali da alienare per interi stabili ed altri rilevati da agenzie immobiliari cui è stato revocato il mandato.

Per oltre 40 dei predetti immobili, per un valore complessivo di circa 300 miliardi di lire, sono state acquisite proposte d'acquisto per un controvalore di circa lire 155 miliardi oltre a rogiti già conclusi per circa lire 80 miliardi.

Relativamente all'ambito locativo nel 2001 sono stati conclusi contratti di locazione per un controvalore di lire 4.380 milioni, così ripartiti:

- rinnovi e nuovi contratti di locazione abitativa per circa lire 580 milioni;
- nuovi contratti di locazione commerciale per circa lire 3.800 milioni.

Le nuove locazioni ad uso commerciale concluse nel 2001 assicurano un rendimento pari al 7,2% in rapporto al valore di vendita a libero delle rispettive unità. Per i rinnovi delle locazioni della specie il rendimento medio è stato dell'8,8% in relazione al valore di vendita ad occupato (normalmente inferiore del 20% rispetto a quello a libero). I risultati conseguiti sono rilevanti anche sul piano delle opportunità che creano per gli investitori, interessati ad immobili ben affittati, come è confermato dal fatto che alcune unità affittate nel corso del 2001 sono state già alienate o impegnate per la vendita.

Nel corso dell'anno sono state svolte lunghe trattative con il Comune di Roma per il rinnovo di contratti di locazione di due grandi complessi siti, rispettivamente, in città e a Monterotondo Scalo che il Comune medesimo subaffitta ai suoi assegnatari.

Il rinnovo di tali locazioni è avvenuto a canoni annui di rispettive lire 1.623.599.000 (contro le attuali lire 700.000.000) e di lire 1.080.000.000 (contro le attuali lire 300.000.000).

Si sta ipotizzando una vendita frazionata di tali edifici direttamente agli assegnatari del Comune, senza escludere la possibilità di cessione a qualche grande investitore che li rilevi in blocco. In ogni caso, fintanto che resteranno nella disponibilità della CONSAP produrranno un reddito triplicato rispetto a quello percepito fino ad oggi.

Attente valutazioni sono state effettuate in ordine alle unità immobiliari abitative tuttora libere, preferendo mantenerle tali per timore di possibili negativi riflessi economici che deriverebbero in caso di affitto da una decisione della Corte di Cassazione che imponga di alienare il bene ai prezzi di stima dell'UTE.

Per le unità destinate ad usi commerciali le difficoltà di locazione sono dovute, da un lato, al generale carente stato manutentivo e, dall'altro, alla necessità di acquisire comunque canoni di elevata redditività che ne agevolino poi la vendita.

Il patrimonio ancora in essere, in attesa che si presentino le opportunità di alienazione o di locazioni finalizzate alla facilitazione delle vendite, ha formato oggetto di una meditata valutazione in ordine alla scelta degli assetti gestionali che possono assicurare i migliori risultati. In tale ottica va ricondotta l'iniziativa di contrarre quanto più possibile il numero degli amministratori locali che, ad oggi, si sono ridotti a 39 unità rispetto alle 120 originarie.

In connessione, poi, con l'entrata in vigore della moneta unica è stato acquistato un nuovo programma informatico per la gestione immobiliare, abbandonando quello ereditato dall'INA, risalente a circa 20 anni