

fa, e pertanto non in linea né con le esigenze di una società che dismette immobili né con la evoluzione della normativa in materia di locazioni.

Il nuovo programma, entrato in funzione nel gennaio 2002, consentirà di gestire unitariamente sia la funzione vendite sia quella locativa (sinora impostate su due programmi differenti) oltre ad assicurare alla gestione quella necessaria flessibilità ed adattabilità anche in vista di una espansione dell'attività di servizio acquisibile attraverso la gestione di patrimoni immobiliari di altri enti pubblici.

A tale proposito si segnala che la CONSAP nel corso del 2001 ha anche proseguito l'attività di Advisor nel campo immobiliare acquisendo, con contratto stipulato l'11 aprile 2001, una nuova commessa da parte dell'ENPALS – Ente Nazionale Previdenza e Assistenza ai Lavoratori dello Spettacolo – per la cessione di unità ad uso residenziale site in quattro diversi stabili per un valore di mercato di circa 30 miliardi, nonché per la manutenzione straordinaria ed urgente di tutti gli immobili di proprietà del citato Ente.

Tale attività è stata efficacemente svolta dalle Aree Gestione Immobiliare e Gestione Tecnico Immobiliare in adempimento della complessa normativa (D.Lgs. 104/96, L. 662/96, Circolari "Salvi", etc.) che disciplina la cessione degli immobili degli Enti previdenziali. Il completamento dell'incarico è stato raggiunto nei tempi previsti con reciproca soddisfazione della Società e del Committente.

Nel contempo la CONSAP, in associazione temporanea d'impresa con l'IPI Intermediazione S.r.l., ha partecipato alla gara pubblica europea indetta in data 31 luglio 2001 dallo stesso Ente per la cessione di altri 7 stabili siti in Roma e 1 in Napoli per un valore di oltre 65 miliardi e per l'affidamento del servizio di consulenza per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli immobili di proprietà dell'E.N.P.A.L.S.

Durante la procedura di aggiudicazione della gara si è, peraltro, innestata l'articolata vicenda della cartolarizzazione degli immobili pubblici con l'emanazione del D.L. 351/2001 convertito con modificazioni nella legge 410/2001 che ha, tra l'altro, disposto il trasferimento della proprietà di un cospicuo numero di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali a favore della cosiddetta "società veicolo" SCIP S.r.l. Gli Enti sono tuttavia rimasti titolari dell'attività di gestione e del processo di dismissione dei suddetti immobili.

La gara è stata aggiudicata alla CONSAP ed all'IPI Intermediazione S.r.l. che hanno prevalso su concorrenti di livello nazionale, quali Romeo S.p.A., Metropolis S.p.A., Pirelli & Co. S.p.A. .

Il successivo 17 dicembre 2001 è stato sottoscritto il contratto di affidamento dell'incarico e la relativa attività sta proseguendo con buoni risultati nell'esercizio in corso.

Va, infine, rilevato che l'attività di conservazione e manutenzione del patrimonio immobiliare di proprietà è stata svolta, nel 2001, tenendo conto degli obiettivi della Società, finalizzati principalmente alla dismissione. Anche per prevenire ingiunzioni delle Autorità competenti sono stati eseguiti interventi mirati alla eliminazione di stati di pericolo e all'adeguamento degli impianti tecnologici dei singoli fabbricati come previsto dalla normativa europea vigente.

Specificatamente per alcuni immobili, proseguendo nel progetto di riqualificazione rivolto all'ottimizzazione del processo di dismissione, sono stati espletati lavori di restauro e di risanamento dei prospetti e delle coperture.

Al fine di ridurre ulteriormente i costi di gestione molti di questi interventi sono stati seguiti direttamente dai tecnici interni, dall'elaborazione del capitolato tecnico fino alla resocontazione contabile ed ai relativi pagamenti.

Inoltre sono stati effettuati i necessari interventi volti ad ottimizzare gli impianti e per installare sistemi di sicurezza e di rilevazione presenze nello stabile della sede societaria.

**b) Beni del Ministero della Difesa.**

Nel corso del 2001 l'attività di dismissione degli immobili del Ministero della Difesa è stata caratterizzata da un andamento alquanto irregolare: infatti, nel primo semestre è risultata predominante quella di commercializzazione (messa in vendita dei beni al ricevimento dei decreti di congruità, verifica e valutazione delle offerte pervenute, formalizzazione degli atti di compravendita nei confronti degli assegnatari); nel secondo semestre, invece, questo importante settore ha subito un rallentamento, non essendo qui pervenuto, a partire dal mese di luglio, alcun nuovo decreto di congruità. Si sono così portati avanti gli impegni già avviati, concludendo una serie di contratti preliminari e riuscendo anche - grazie a numerosi contatti con imprenditori locali - ad assegnare alcuni immobili che in precedenti gare non avevano destato interesse.

Di recente è stato pubblicato un nuovo avviso di vendita al pubblico, nel quale sono stati inseriti, oltre ai beni proposti con esito negativo agli Enti locali territoriali, ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione, diversi immobili rimasti "invenduti" a seguito di vecchie gare.

Per quanto riguarda il settore "stime", poiché le incombenze relative agli immobili compresi nel primo D.P.C.M. sono sostanzialmente concluse da tempo, l'attività è stata limitata alla revisione delle stime di alcuni beni per i quali sono successivamente emerse differenze fra i dati presi a riferimento e quelli reali, nonché di quelle per le quali la Commissione di Congruità ha chiesto integrazioni o chiarimenti.

In data 4 giugno 2001 è stato sottoscritto un apposito atto aggiuntivo alla Convenzione del 1998 per l'attribuzione alla Consap anche della dismissione dei 20 beni compresi nel D.P.C.M. del 12 settembre 2000, in aggiunta a quelli contenuti nel primo D.P.C.M. del 1997. La comunicazione formale del Decreto di approvazione dell'atto aggiuntivo è pervenuta in data 18 ottobre 2001, e da quel momento è stato possibile iniziare le procedure propedeutiche all'alienazione, in primis con la elaborazione delle stime degli immobili.

Molti beni, come già fatto presente nella precedente Relazione, sono stati frazionati in più "lotti", onde agevolarne l'alienazione, elaborando pertanto stime separate.

Dieci beni sono stati ritirati dal pacchetto degli immobili da alienare e molti altri sono sospesi, in attesa che il Ministero della Difesa fornisca chiarimenti o indicazioni in merito alla loro immediata dismissibilità ovvero faccia accertamenti sulla loro reale consistenza o su eventuali diritti vantati da terzi.

Pertanto, tenuto conto degli ultimi beni rientranti nel piano di dismissione, del frazionamento degli immobili sopra accennato e del ritiro dei 10 beni disposto dal Ministero, attualmente formano oggetto di dismissione 357 "lotti".

A questi sono da aggiungere i beni rientranti in accordi di programma o di permuta con i Comuni, per un ammontare di circa 25,5 miliardi. Anche per questi la CONSAP ha dovuto provvedere a tutte le incombenze connesse con la relativa valutazione.

Qui di seguito si riportano sinteticamente i risultati dell'attività svolta sino al mese di marzo. I sopralluoghi sono stati tutti effettuati.

Sono state elaborate le stime relative a 332 lotti, 318 delle quali, per un valore di oltre lire 572 miliardi, dopo il vaglio della Commissione Consultiva CONSAP, sono state inoltrate al Ministero della Difesa per l'esame da parte della apposita Commissione di congruità e la successiva emanazione dei relativi decreti. Anche per gli immobili rientranti nel nuovo D.P.C.M. sono già stati effettuati i sopralluoghi propedeutici alla elaborazione delle stime, e molte di queste sono già state trasmesse al Ministero.

A fronte delle stime trasmesse, sono pervenuti decreti di congruità solo per 238 lotti, per un valore complessivo di circa lire 280 miliardi.

Al ricevimento dei decreti è stata avviata la fase di messa in vendita dei beni "congruiti", interpellando preliminarmente gli Enti locali territoriali circa l'intendimento di esercitare il diritto di prelazione previsto per legge e quindi, in caso di risposta negativa, mettendo in vendita i beni mediante avviso al pubblico a mezzo stampa.

Quale risultato di questa attività, sono stati "assegnati" beni per circa 185 miliardi.

Alla data suindicata risultano stipulati contratti "preliminari" relativi a 96 lotti per un valore di circa 130 miliardi di lire. I contratti definitivi sottoscritti dal Ministero si riferiscono a soli 43 lotti, per un totale di poco più di 43 miliardi.

Per numerosi altri beni, ammontanti a circa 55 miliardi, sono stati già individuati gli acquirenti e quanto prima potranno essere stipulati gli atti di compravendita.

Ove infine si tenga conto anche degli accordi di programma già definiti o in via di definizione, il suddetto importo si attesta sui 200 miliardi di lire circa.

Ancora una volta si è avuto modo di constatare quanto sia complesso il quadro di riferimento in cui si collocano le operazioni di vendita.

Perdurano infatti le richieste di acquisizione degli immobili a prezzi molto contenuti da parte dei Comuni, che spesso si appellano a vecchie normative.

Inoltre la procedura introdotta dalla Legge 488/98 che prevede la facoltà per gli Enti Locali di esercitare il diritto di prelazione al prezzo base preventivamente all'offerta al pubblico dell'immobile, determina un rallentamento dell'attività di vendita, poiché spesso gli Enti si limitano a segnalare un interesse generico all'acquisizione, proponendo poi incontri per "concordare" il prezzo di vendita. In altri casi gli Enti, dopo aver esercitato il diritto di prelazione, invitati alla stipula del contratto, precisano di dover ancora avviare le procedure per reperire i fondi necessari.

In presenza delle situazioni più problematiche, si sono dovuti fissare termini ultimativi per la sottoscrizione del contratto preliminare, precisando che, superati tali termini, il diritto di prelazione sarebbe stato considerato scaduto ed i beni sarebbero stati messi in vendita al pubblico.

È anche da segnalare che, in vista dell'emanazione della normativa riguardante la dismissione degli immobili degli Enti pubblici, la cosiddetta cartolarizzazione, la procedura di alienazione ha subito una pausa, avendo lo stesso Ministero della Difesa ritenuto opportuno non avviare nuove attività, ma dar corso unicamente a quelle già avviate, in attesa di disporre di un quadro più chiaro circa l'ambito di applicazione della nuova normativa.

Altri problemi di rilievo sono quelli concernenti i beni gravati da vincolo di interesse storico, artistico o ambientale, per i quali vige tuttora una normativa estremamente complessa e pressoché paralizzante dell'attività dismessa. Ben 102 beni risultano vincolati, pur non avendo molti di essi alcun pregio che ne giustifichi la tutela ed anzi versando gli stessi in uno stato di degrado e di abbandono che verrebbe certamente sanato da eventuali acquirenti.

Come elemento positivo è da segnalare che sono stati elaborati diversi Protocolli di Intesa fra il Ministero e i Comuni, che potrebbero portare in tempi relativamente brevi alla stipula dei conseguenti Accordi di Programma. Fra i più importanti, quelli con i Comuni di Bologna, Brescia, Firenze, Napoli e Roma.

### **1.2 Attività Finanziaria.**

Nel primo trimestre dell'anno 2001 è proseguito il trend rialzista del mercato dei titoli europei, iniziato nell'ultimo periodo del 2000.

L'andamento dei corsi è stato generalizzato ma è risultato più marcato nella parte a breve della curva. I rendimenti dei titoli con scadenza entro i cinque anni si sono ridotti in seguito alla diminuzione di circa 25 basis points dei tassi di riferimento europei decisa dalla BCE per tenere sotto controllo i movimenti inflattivi in Europa.

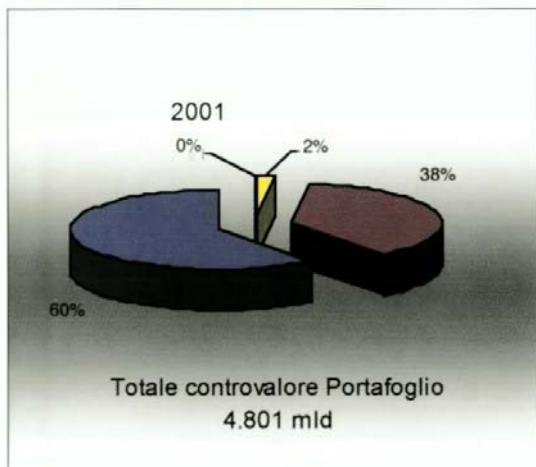
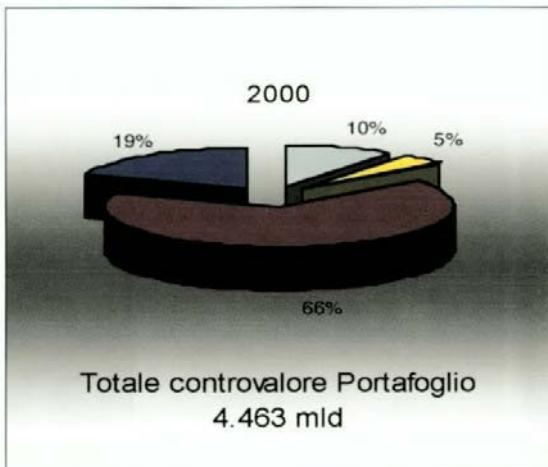
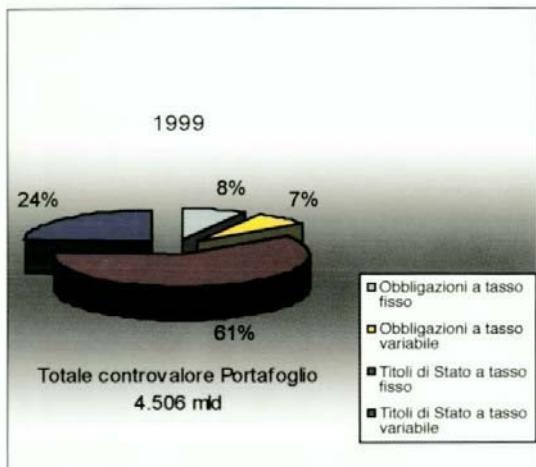
La curva dei rendimenti è divenuta più ripida accentuando i differenziali tra i titoli a lunga e quelli a breve. A partire dal mese di aprile si è verificata una fase difficoltosa per i mercati obbligazionari dovuta principalmente al mancato intervento sui tassi da parte della BCE, come invece previsto dagli operatori ed i titoli con duration più elevata sono risultati i più penalizzati per effetto della accentuazione del differenziale tra il rendimento dei titoli a breve e quelli a lunga.

In tutto il secondo trimestre del 2001 è proseguita la politica espansiva delle Banche Centrali. La BCE ha assunto una posizione di maggiore prudenza rispetto alla FED che per dare ossigeno all'economia americana ha ridotto – nell'arco dei primi sei mesi – i tassi ufficiali dal 6,50% al 3,75%.

Il peggioramento delle aspettative relative al ciclo economico mondiale ha favorito una positiva performance del mercato obbligazionario di cui la CONSAP ha saputo approfittare, attraverso una lunga serie di operazioni di trading, finalizzate alla realizzazione di plusvalenze ed alla ricomposizione del portafoglio titoli sulle aspettative del mercato e sulla duration del nuovo benchmark, variato nel mese di aprile 2001, allo scopo di evitare l'assunzione di posizioni rischiose da parte dei gestori, con negativi riflessi sul bilancio societario. L'attività finanziaria della CONSAP (struttura interna e gestori) ha prodotto un rendimento del 6,42% decisamente superiore all'andamento del mercato, rappresentato dalla performance del benchmark che è stata pari a 5,45%.

A livello contabile la performance è stata mediamente del 6,0%

Al 31.12.2001 il portafoglio della Società (titoli di stato, obbligazioni in lire e in euro) ammontava a nominali lire 4.800 miliardi circa, con un aumento, rispetto al 31.12.2000, di nominali lire 337 miliardi ( $4.800 - 4.463 = 337$ ).



La variazione dell'asset allocation del portafoglio titoli è stata determinata dal modificarsi delle aspettative di crescita del mercato obbligazionario. Nel 2001, considerata terminata la fase di riduzione dei tassi, si è deciso di riallocare il portafoglio in maniera molto prudenziale investendo prevalentemente in titoli di stato a tasso variabile.

Nel corso dell'anno in esame sono state pagate alle Compagnie di assicurazione lire 200 miliardi a titolo di acconto sulle polizze giunte a scadenza e sono state effettuate n. 3 transazioni di cui quella con la C.B.A., per complessive lire 1.450 milioni, si è conclusa in dicembre, mentre quelle con la BIPIEMME VITA E NUOVA TIRRENA, per un totale di lire 45 miliardi, nei primi mesi del 2002.

Rispetto alla fine dello scorso anno i proventi (cedole e interessi da PT) sono aumentati di lire 1 miliardo (222 - 221) e ciò malgrado le consistenti riduzioni dei tassi di interesse (dal 4,75% al 3,25%) disposte dalla BCE. Il minor flusso cedolare è stato contenuto grazie all'aumento del portafoglio titoli.

Gli utili da negoziazione sono ammontati a lire 102,4 miliardi, mentre le perdite da negoziazione sono risultate di lire 49,1 miliardi, dovute quasi esclusivamente alla vendita dei titoli immobilizzati.

Si rammenta, in proposito, che a fine 2000 la Società aveva un portafoglio immobilizzato di circa nominali 786 miliardi con minusvalenze implicite per circa 55 miliardi, mentre al 31.12.1999 i titoli immobilizzati ammontavano a nominali 993 miliardi circa con minusvalenze implicite per oltre 88 miliardi.

Ad inizio del 2001, in relazione all'andamento del mercato obbligazionario, il Vertice aziendale ha disposto il trasferimento dei titoli in parola nell'attivo circolante, allo scopo di conferire maggiore trasparenza e celerità all'operazione di correzione del portafoglio titoli, consistente nella totale eliminazione dei titoli immobilizzati.

L'operazione in parola si è conclusa a fine 2001, con la totale eliminazione dei titoli in parola.

### **1.3 Rapporti con le imprese di assicurazione in tema di cessioni legali.**

A conclusione dei numerosi incontri che hanno visto impegnati esponenti della Società e dell'Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, il 12 ottobre 2001 è stato sottoscritto l'accordo-quadro per la definizione delle obbligazioni nascenti dal cessato istituto delle cessioni legali.

La sottoscrizione di tale accordo tra l'Amministratore Delegato, all'uopo autorizzato dal Consiglio di Amministrazione, ed il Presidente dell'ANIA ha definitivamente individuato un quadro organico di riferimento per la regolamentazione dei rapporti tra la CONSAP e le imprese di assicurazione e risolto ogni pendenza relativa alle cause in corso innanzi all'Autorità giudiziaria.

L'accordo, ratificato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 23 ottobre 2001 è stato sottoposto all'autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art.145, comma 63, della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

Il contenuto di tale accordo può così sintetizzarsi:

- in merito alle operazioni di liquidazione già effettuate dalle imprese fino alla data dell'accordo, la CONSAP provvederà al rimborso della somma a suo carico in relazione alla quota di rischio ceduta, facendo riferimento alla riserva matematica esistente al 31 dicembre 1993 ridotta forfettariamente in relazione agli abbandoni, agli utili derivanti dall'andamento della mortalità e dei riscatti, alle spese di gestione dei contratti ceduti ed alle provvigioni rimaste da ammortizzare. Sulle somme dovute verrà riconosciuto un interesse in base ai tassi interministeriali di cui all'art.3, comma 110, della legge 662/96 ed, in mancanza, il tasso del 4% per gli anni 2000 e 2001 e successivamente il tasso medio netto dei Buoni Ordinari del Tesoro a tre mesi;
- per i contratti che alla data dell'accordo con le singole imprese sono ancora da liquidare, la trattativa è aperta con ciascuna compagnia ai fini di una eventuale transazione risolutiva del rapporto di cessione; detta transazione si baserà ancora sulla riserva matematica alla data del 31 dicembre 1993 ridotta in

relazione agli abbandoni, agli utili relativi ai casi di mortalità e di riscatto, alle provvigioni da ammortizzare; una ulteriore riduzione si avrà per l'attualizzazione degli impegni futuri con riferimento alla capacità di investimento delle singole imprese; in questi casi il recupero delle spese di gestione è limitato al periodo di tempo nel quale esse sono effettivamente sostenute dalla CONSAP.

Pertanto, gli aspetti preminenti dell'accordo sono i seguenti:

- le imprese, sottoscrivendo con CONSAP l'atto di transazione riflettente l'accordo ANIA, rinunciano ad ogni azione giudiziaria in corso ed accettano che agli impegni della CONSAP si applichino i tassi interministeriali stabiliti dall'art.3, comma 110, della legge 662/96;
- la CONSAP, da parte sua, rinuncia alle pretese azionate nei giudizi in corso e si impegna a rimborsare i crediti delle imprese, per quanto concerne le liquidazioni effettuate dalle stesse, riconoscendo gli interessi ai tassi sopraindicati fino alla data di rimborso.

Nel corso del 2001 è proseguita, come per gli anni passati, l'attività di riconoscimento degli acconti alle imprese che ne hanno avanzato richiesta. La somma complessiva degli acconti erogata a partire dal 1994 e fino al 31.12.2001, è pari a lire 1.740 miliardi; nel corso del 2001 l'esborso finanziario è stato pari a lire 200 miliardi.

In seguito al parere favorevole espresso dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 30 luglio 2001 e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con lettera del 1° ottobre 2001, è stato perfezionato l'accordo transattivo con la compagnia C.B.A. Vita S.p.A. Quest'ultima ha rinunciato ad ogni diritto e pretesa azionati nei giudizi pendenti in sede civile ed amministrativa, accettando la quantificazione di ogni ragione di credito derivante dal portafoglio dei contratti ceduti in lire 1.450 milioni, al netto degli acconti erogati negli anni precedenti.

Negli ultimi giorni del 2001 si è conclusa la trattativa per la risoluzione del rapporto di cessione legale con la compagnia BIPIEMME VITA S.p.A. che ha accettato il pagamento di lire 3.300 milioni previa rinuncia al proseguimento delle azioni giudiziarie. Detta transazione, approvata dal Consiglio di amministrazione il 13 dicembre 2001 ed autorizzata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 21 gennaio 2002, si è perfezionata nel mese di marzo 2002 con il pagamento della somma pattuita.

Una intensa attività ha richiesto anche il perfezionamento della transazione con la NUOVA TIRRENA S.p.A. con la quale è stato concordato un pagamento di lire 42 miliardi. L'accordo raggiunto è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 5 febbraio 2002 e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con lettera del 6 febbraio 2002. Nel corso del mese di marzo 2002, secondo gli impegni presi, la NUOVA TIRRENA ha ottenuto il pagamento di quanto stabilito.

Proseguono a ritmo serrato le trattative con le compagnie Generali Vita S.p.A. e FIDEURAM VITA finalizzate al raggiungimento di una soluzione conciliativa; l'accordo-quadro ha indotto numerose imprese, quali ZURICH INVESTMENT LIFE, COMPAGNIA ASSICURATRICE UNIPOL, LLOYD ADRIATICO S.P.A., SOCIETÀ REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI, TORO ASSICURAZIONI, SAI e CARIVITA S.P.A. ad avviare

nei primi mesi dell'anno 2002 la trattativa per la risoluzione dei rispettivi rapporti di cessione, il cui iter di lavorazione è pertanto in corso.

Si fa infine presente che, in data 18 aprile 2002, il Ministro delle Attività Produttive, d'intesa con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha emanato, ai sensi dell'art.3, comma 110, della legge 23.12.1996, n.662, il decreto con il quale viene fissato nella misura del 3,75% il tasso di rendimento per l'anno 2000 da riconoscere alle imprese di assicurazione cedenti su tutte le obbligazioni derivanti dalle cessate cessioni legali.

#### 1.4 Attività delle gestioni separate

Per quanto riguarda l'attività delle gestioni autonome, l'esercizio 2001 ha fatto registrare i seguenti risultati:

- **Fondo di Garanzia per le vittime della strada:** l'attività del Fondo ha continuato, in linea con i precedenti esercizi, ad essere particolarmente intensa ed impegnativa. I sinistri causati da Non Identificati e Non Assicurati di cui alle lettere a) e b) dell'art.19 della Legge 990/1969, definiti dalle imprese designate hanno registrato (seppure in base a dati non ancora definitivi, in relazione alla non coincidenza temporale dell'approvazione del Bilancio della CONSAP rispetto al Rendiconto della Gestione), un aumento complessivo sia nel numero degli indennizzi (circa 13.294 a fronte di 11.762 nel 2000) che nell'ammontare dei relativi importi corrisposti (circa lire 290,9 miliardi, a fronte di 251,2 miliardi nel 2000). Fisiologicamente inverso risulta l'andamento dei sinistri provenienti da Compagnie poste in liquidazione coatta amministrativa di cui alla lettera c) dell'art.19 citato, per i quali nel 2001 sono stati erogati circa n.30.951 indennizzi (41.996 nel 2000) per un importo complessivo di circa lire 433,8 miliardi a fronte di lire 441,8 miliardi nel 2000.

L'esercizio 2001 ha registrato entrate per lire 1.301,9 miliardi ed uscite per lire 934 miliardi con un avanzo, quindi, di lire 367,9 miliardi che, sommato ai risultati degli esercizi precedenti, fa sì che il patrimonio netto risulti positivo per lire 162,6 miliardi.

In particolare, si sono verificate entrate per lire 1.134,5 miliardi per contributi; inoltre, tra le entrate risultano lire 119 miliardi erogati dal Commissario Liquidatore della TIRRENA, della SIDA e della UNIONE EUROAMERICANA quali acconti ex art.212, comma 2° Legge Fallimentare.

Per il 2002, pur in presenza della riduzione dell'aliquota contributiva dal 4% al 3%, è dato prevedere comunque un avanzo di circa lire 20 miliardi che sommato ai risultati degli esercizi precedenti porta il totale delle attività accantonate a circa lire 182,6 miliardi.

In merito alla vicenda THEMIS – in ordine alla quale nella precedente Relazione era stata illustrata la posizione assunta dagli organi del Fondo di promuovere l'azione per l'insinuazione dei crediti del Fondo stesso verso THEMIS nella procedura di liquidazione in corso in Grecia – si segnala che la Gestione ha provveduto, per il tramite del proprio fiduciario, all'insinuazione al passivo del fallimento della società greca dei crediti relativi alle somme rimborsate alle imprese Designate nel triennio 1998/2000.

Per quanto attiene agli indennizzi relativi a sinistri THEMIS erogati nel 2001 dalle imprese Designate (lire