



Relazione  
sulla gestione

**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO  
DELLA GESTIONE NELL'ESERCIZIO SOCIALE 2002**

**S**ignori azionisti, prima di passare alla trattazione del bilancio, riteniamo opportuno richiamare l'attenzione sui principali elementi di novità che hanno contraddistinto la gestione della società nell'anno trascorso. In relazione ai nuovi indirizzi dell'azionista Ministero dell'Economia, è stato infatti avviato un processo di ridefinizione della missione della società volto sostanzialmente a:

- accelerare la conclusione delle attività trasferite a Consap all'atto della scissione dell'Ina, con particolare riferimento al tema delle "cessioni legali", anche per dare un quadro di stabilità e certezza al sistema delle imprese di assicurazione;
- ricercare le modalità più opportune per valorizzare, anche in settori e ambiti di attività distinti, l'importante esperienza professionale maturata da Consap nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, di proprietà e pubblico.

In questo contesto, oltre a definire, in costante collegamento con l'azionista, le linee-guida di un piano di riassetto che ha identificato le attività da portare a compimento (cessioni legali e immobiliari) e quelle invece da mantenere e valorizzare (gestioni assicurative), l'esercizio è stato caratterizzato da un sostanziale impulso alle attività dei settori aziendali interessati dal progetto. In particolare nel corso dell'anno sono state definite nuove intese transattive con imprese di assicurazione (ben 16) per un importo complessivo di oltre 900 mil di €, ed ulteriori otto intese (per circa 100 mil di €) sono già state siglate nel 1° trimestre 2003. Si è così avviato 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 ed incomprensioni con il sistema assicurativo nazionale. Le intese raggiunte, alcune con compagnie primarie (Generali, Unipol), hanno confermato il clima di fattiva cooperazione tra Consap e settore privato per risolvere una delle problematiche più complesse che erano rimaste irrisolte all'atto della privatizzazione dell'INA. L'attività avviata ed il positivo rapporto creatosi con le compagnie fanno prevedere il progressivo completamento della vicenda in tempi sostanzialmente contenuti.

Contemporaneamente è proseguita favorevolmente l'attività di cessione degli immobili, funzionale ed indispensabile alla creazione della liquidità necessaria a rimborsare i debiti per le "cessioni legali". Nonostante la consistente diminuzione dello stock di patrimonio di proprietà (circa 535 mil di € a fine anno, contro 1.557 mil di € all'atto della scissione), il volume complessivo delle vendite è rimasto sui livelli del precedente esercizio mentre - grazie all'impegno delle strutture commerciali della società - sono stati acquisiti importi considerevoli di nuovi impegni, che determineranno vendite nei prossimi esercizi.

Si sono confermati altresì gli eccellenti risultati della gestione finanziaria della liquidità aziendale che ha potuto realizzare risultati molto positivi pur in un mercato finanziario dai rendimenti nettamente in diminuzione. Su questo fronte si segnala altresì che la ottima situazione economica e finanziaria ha consentito di ottemperare senza difficoltà all'indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze che, con decreto del 14.11.02, ha richiesto il trasferimento di 1 miliardo di € sul c/c di Tesoreria Centrale accesso presso la Banca d'Italia.

Nel quadro delle attività di valorizzazione dell'esperienza immobiliare della società vanno segnalati i contatti avviati con la società Patrimonio dello Stato, costituita il 31 ottobre 2002 per la gestione dei beni immobiliari di proprietà statale; tali contatti hanno dato luogo, in data 2 dicembre 2002, ad un primo accordo per la fornitura, in service, di servizi vari alla nuova struttura con la quale si stanno studiando altresì piani di integrazione dell'attività.

Gli eccellenti risultati delle attività aziendali consentono la chiusura dell'esercizio con un utile lordo di 109,8 mil di € (26,2 mil € nel 2001) che tenendo conto delle imposte differite attive sale a 118 mln di €. L'utile al netto delle imposte risulta pari a 56,3 mil di € (7,5 mil di € nel 2001); il risultato è tanto più significativo in quanto, in relazione al processo di ristrutturazione della società, sono stati stanziati accantonamenti prudenziali per circa 28 mil di € per fronteggiare sia possibili oneri su attività in fase di chiusura (dismissioni cespiti, completamento commesse etc.) sia costi di riorganizzazione relativi al personale ed alle altre attività dell'azienda; sono stati inoltre accantonati 3 mil di € per svalutazione crediti.

Il bilancio relativo al 2002 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).

Prima di passare ad illustrare gli eventi significativi che hanno interessato la Società nell'esercizio 2002, si informa che, a far data dal 1° luglio 2002, è stato nominato il nuovo consiglio di amministrazione che risulta così composto Presidente Prof. Andrea Monorchio, Amministratore Delegato Dott. Claudio Cappon, consiglieri Dott. Sestino Giacomon, Prof. Riccardo Ottaviani e Dott. Dario Scannapieco; e alla stessa data è stato confermato il Collegio Sindacale nelle persone del Presidente Dott. Luigi Pacifico, del Dott. Francesco Biliotti e della Dott.ssa Patrizia Munzi Bitetti.

## **1. FATTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO INTERESSATO LA CONSAP NEL 2002**

### **1.1. Rapporti con le Imprese di assicurazione in tema di cessioni legali**

Nel corso dell'esercizio è stata data piena attuazione all'accordo sottoscritto il 12 ottobre 2001 con l'Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici per la definizione delle obbligazioni nascenti dal cessato istituto delle cessioni legali.

Sono state concluse trattative per un totale di 903 mil di €, con 16 compagnie: Carivita, Compagnia

Unipol di Assicurazione, Nuova Tirrena, Fideuram Vita, Generali Vita, Bipiemme Vita, Assiba, Società Reale Mutua di Assicurazione, Noricum Vita, La Piemontese Vita, Roma Vita, Adria Vita, BNL Vita, Toro Assicurazioni, Augusta Vita, Italiana Assicurazioni. Le ultime quattro transazioni sono state perfezionate nel 2002 e liquidate nei primi mesi del 2003. Da segnalare che in tutti gli anni precedenti erano state raggiunte intese con sole 4 compagnie per un importo pari a 190,8 mil di €.

Di particolare rilievo, per le dimensioni del portafoglio trattato, risultano le intese raggiunte con le compagnie Fideuram Vita, Compagnia Unipol di Assicurazione e Generali Vita, il cui accordo si è concluso dopo una lunga trattativa che ha impegnato le due società fin dal 1998.

Nel corso del 2002 è proseguito, come per gli anni passati, il riconoscimento degli acconti alle imprese che ne hanno avanzato richiesta; nel corso dell'anno l'esborso finanziario è stato pari a 63 mil di €, misura più contenuta rispetto agli analoghi importi degli anni precedenti per effetto degli accordi transattivi già raggiunti o in corso di definizione. Il pagamento delle transazioni e delle anticipazioni alle compagnie ha prodotto uno smontamento delle riserve pari a circa 1.100 mil di € che, con la definizione di tutti gli altri crediti e debiti intercorrenti con le compagnie e l'utilizzo degli accantonamenti, ha reso possibile un utile sostanziale, determinante per il risultato d'esercizio della società.

Nel corso del 2003 già sono state definite ed approvate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze le transazioni con le compagnie: Commercial Union Vita S.p.A., Commercial Union Life S.p.A., Aviva, Sara Vita, Helvetia Life, Montepaschi Vita, Ticino Vita e Vittoria Assicurazioni, per un ammontare di circa 100 mil di €. Alla data del 31 marzo, l'ammontare delle riserve tecniche per "cessioni legali" complessivamente transatto con il sistema delle imprese, risulta pari a circa il 37% di quanto conferito da Ina all'atto della scissione. Mentre le trattative in corso dovrebbero determinare, nell'esercizio corrente, un sostanziale, ulteriore incremento della quota di cessioni legali definita con le imprese.

Sono infatti state avviate trattative con una decina di compagnie (tra le quali Alleanza Assicurazioni e i gruppi SAI e Zurich) mentre è in fase ormai conclusiva l'accordo con il gruppo RAS.

Nel contempo, è rimasta sospesa la controversia giudiziaria connessa, per la quale, come descritto successivamente nel paragrafo delle vertenze in essere, si può pertanto ragionevolmente prevedere, a seguito dell'accordo raggiunto con Ania nell'ottobre 2001, una integrale definizione in via stragiudiziale.

Si fa infine presente che, in data 15 aprile 2003, il Ministero delle Attività Produttive, d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha emanato, ai sensi dell'art. 3 comma 110 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, il Decreto con il quale viene fissato nella misura del 2,85% il tasso di rendimento per l'anno 2001 da riconoscere alle imprese di assicurazione cedenti su tutte le obbligazioni derivanti dalle cessate cessioni legali.

### 1.2 Fondo di previdenza del personale addetto alle imposte di consumo

Nel corso del 2002 sono state effettuate 259 operazioni di liquidazione, l'esborso complessivo è stato di 12,9 mil di €, di cui 1.783 mil di € a carico Consap per contratti di assicurazione mista e 11,1 mil di € a carico del Fondo.

Per il finanziamento della predetta attività liquidatoria l'INPS, in ottemperanza al disposto dell'art. 4, comma 2, dell'accordo, ha effettuato rimesse per complessivi 7,5 mil di €.

### 1.3 L'Attività Immobiliare

#### 1.3.1. Beni di proprietà della CONSAP

Nell'anno 2002, l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare è proseguita a ritmo serrato. L'andamento delle vendite, sia pure in presenza di un patrimonio che va progressivamente diminuendo e, conseguentemente, presenta aspetti di maggiore complessità, è stato costante e positivo, e sono stati confermati i brillanti risultati economici conseguiti nell'anno precedente.

Il volume del fatturato nel 2002 è stato infatti di 132,7 mil di €, tra vendite frazionate e in blocco, contro i 137 mil di € del 2001. Il valore di libro si è ridotto di 119 mil di € (117 mil di € nel 2001).

Il valore fatturato a tutto il 31.12.2002 ha raggiunto la quota di 1.220 mil di €, che corrispondono al 66% circa del valore commerciale dell'intero patrimonio immobiliare stimato in 1.860 mil di €.

Il valore complessivamente impegnato alla stessa data, sommando al fatturato complessivo il valore delle unità oggetto di proposte di acquisto e di contratti preliminari di compravendita, ammonta invece a 1.409 mil di €, corrispondenti al 76% del suindicato valore dell'intero patrimonio.

Per la migliore e più agevole commercializzazione dei beni residui non prenotati (stimati in circa 450 mil di €), nella metà del secondo semestre il Consiglio di Amministrazione ha rinnovato 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. È stato inoltre 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 il compito di determinare la necessità e l'opportu-

nità di recepire o meno tale aggiornamento, di fronte a variazioni significative dei parametri di mercato. L'attività della Commissione è divenuta operativa dal mese di gennaio 2003 e si prevede di completarla nell'arco di pochi mesi.

In relazione ai positivi risultati conseguiti e nell'ottica di ottimizzare le risorse è stata ampliata, a partire dal dicembre 2002, l'attività di commercializzazione direttamente svolta dalle strutture Consap, senza ricorso a società di intermediazione. Nelle vendite in gestione diretta, comunque, continua a sussistere una collaborazione con le Società di intermediazione e con alcuni Amministratori locali, che contribuiscono validamente al realizzo del patrimonio.

L'attività locativa degli immobili, nel corso del 2002 ha subito un graduale rallentamento, in relazione al progressivo sviluppo delle dismissioni. L'attività si è concentrata prevalentemente sugli immobili ad uso commerciale, nell'ottica di agevolarne la vendita, e, comunque, di conseguire migliori rendimenti economici. 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.

A tale proposito si segnala che, nel quadro del contenzioso in atto con gli inquilini, numerose pronunce giurisprudenziali hanno escluso il carattere vincolante delle stime UTE, confermando quindi l'impostazione operativa da sempre adottata dalla Società, volta a risolvere progressivamente le diverse situazioni locali. Sono aumentati altresì i casi di ricorso risolti (circa il 90% dall'introduzione della Legge 662/96) attraverso intese bonarie con gli inquilini, in tal modo mantenendo inalterato rispetto all'anno precedente il numero dei ricorsi all'UTE.

È proseguita l'opera di concentrazione della rete periferica degli Amministratori locali, i quali, dalle iniziali 120 unità sono passati alle 39 del 2001 e, con il progredire delle vendite ed il supporto del programma informatico di gestione delle spese e della contabilità "Intranet", alle attuali 32.

L'attività di conservazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, gestita dall'Area Tecnico Immobiliare è stata svolta, come di consueto, tenendo conto degli obiettivi aziendali. Pertanto, oltre ad interventi di riqualificazione e di adeguamento degli impianti tecnologici come previsto dalla normativa vigente, sono stati eseguiti od appaltati lavori, preventivamente concordati con il settore commerciale, finalizzati ad agevolare la alienazione del residuo patrimonio immobiliare.

Si segnalano, ad esempio, gli interventi effettuati od in corso di realizzazione in Latina, con l'installazione ex-novo di n. 12 impianti ascensore nel complesso immobiliare di P.zza B. Buozzi, in Lecce e Galatina per la trasformazione degli impianti termici centralizzati in autonomi.

### 1.3.2. Immobili di proprietà SCIP S.r.l. (patrimonio ex ENPALS)

È inoltre proseguito l'impegno relativo all'accordo perfezionato con ENPALS circa la dismissione del patrimonio dell'Ente e la contemporanea manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili affidati a Consap, tra i quali si è aggiunto quello della Direzione Generale e del Compartimento di Roma.

La vendita degli immobili ENPALS oggetto della convenzione dell'11.4.2001 è stata ultimata, realizzando alienazioni per circa 10,5 mil di €.

Nei primi mesi del 2002 è stata avviata la vendita degli immobili oggetto dell'aggiudicazione della gara pubblica europea da parte di CONSAP ed IPI INTERMEDIAZIONE, in associazione temporanea di impresa, immobili successivamente passati in proprietà a SCIP s.r.l. a seguito della cartolarizzazione dei beni degli Enti Previdenziali.

Il valore alienato ammonta a circa 27,5 mil di €, che rappresentano circa l'88% del valore globale di tali beni (circa 31 mil di € ad occupato).

L'attività di vendita dei pochi beni residui a destinazione residenziale sta esaurendosi; peraltro, attualmente, è in piena fase operativa anche la vendita delle unità ad uso commerciale, il cui valore complessivo a libero è di circa 7,5 mil di €.

### 1.3.3. Immobili della Provincia di Bari

In data 18 gennaio 2002 è stata stipulata con la Provincia di Bari la convenzione per la vendita e la provvisoria gestione del patrimonio immobiliare della Provincia. Nel corso dell'anno si è provveduto alla fase propedeutica dell'attività attraverso la ricognizione di tutto il patrimonio della Provincia ed il completamento di perizie, stime, verifiche catastali ed urbanistiche. Per il concreto avvio delle vendite si è in attesa delle necessarie approvazioni da parte degli uffici della Provincia.

### 1.3.4. Beni del Ministero della Difesa

Nel corso del 2002 l'attività di dismissione degli immobili del Ministero della Difesa, che già nell'anno precedente aveva fatto registrare un andamento irregolare, è stata caratterizzata da periodi di impegni non uniformi.

Nel primo trimestre dell'anno si è completata la elaborazione delle stime, che ha riguardato soprattutto quelle dei beni compresi nel secondo D.P.C.M. del settembre 2000, nonché di alcuni beni per i quali si era in attesa di precisazioni di carattere tecnico. Un impegno rilevante ha richiesto altresì la revisione delle stime dei beni per i quali erano state riscontrate, dopo la loro elaborazione, discordanze fra i dati reali e quelli presi a riferimento, nonché di quelle per le quali la Commissione di Congruità operante nell'ambito

del Ministero della Difesa aveva richiesto un supplemento di indagine con eventuale aggiornamento. Contemporaneamente veniva portata avanti l'attività di commercializzazione, che prende avvio dal ricevimento dei decreti di congruità, e che comprende le fasi di messa in vendita (richiesta di prelazione agli Enti locali territoriali e avviso di vendita al pubblico pubblicato su stampa nazionale e locale), di esame e valutazione delle offerte, perfezionamento dell'iter procedurale, fino alla formalizzazione degli atti preliminari di compravendita. Questa attività, peraltro, è stata notevolmente rallentata dalla sospensione di nuovi decreti di congruità, protrattasi per tutto il 2001, in attesa che fosse chiarito se le disposizioni relative alla cosiddetta "cartolarizzazione" avessero impatti anche sulle dismissioni degli immobili della Difesa.

Dopo una promettente ripresa nel primo periodo dell'anno, c'è stato un nuovo rallentamento in concomitanza con la scadenza (2 marzo) della Convenzione a suo tempo stipulata con il Ministero. In data 28 giugno è stato peraltro sottoscritto un nuovo accordo per il completamento delle attività di alienazione, che consente a Consap di proseguire l'attività su un ammontare di beni pari a circa 315 mil di €, che si aggiungono ai beni già alienati con contratti definitivi (circa 23 mil di €).

Il contratto, è stato approvato con successivo decreto del 28 luglio 2002, per cui le attività, in coincidenza anche della pausa estiva, sono riprese di fatto a partire dal mese di settembre.

Nell'ultimo scorso dell'anno è così stato possibile stipulare una serie di contratti preliminari e si è potuto dare avvio ad altre operazioni di commercializzazione a fronte dei decreti pervenuti verso fine anno. Complessivamente, nell'esercizio, sono stati assegnati lotti per complessivi 40,8 mil di € e sottoscritti preliminari per 17,1 mil di €, portando il totale dei beni assegnati a circa il 41% dell'ammontare affidato alla Società.

Il quadro procedurale e normativo in cui si trova ad operare la Società risulta molto complesso e laborioso. Oltre a rendere difficile la individuazione dei possibili acquirenti, esso determina notevoli rallentamenti nella fase della formalizzazione delle compravendite, per le difficoltà operative degli Enti locali e la complessa normativa relativa ai beni di interesse storico-artistico.

Pur in presenza delle difficoltà sopra accennate, i risultati, grazie anche ai buoni rapporti instaurati con il Ministero della Difesa, possono considerarsi positivi, e stanno trovando ulteriore positiva conferma nell'anno 2003, entro il quale, in base al nuovo accordo, le attività di dismissione dovranno essere complete.

#### 1.4. L'Attività Finanziaria

La CONSAP ha sviluppato per l'anno 2002 un'intensa attività di trading, sfruttando l'andamento positivo del mercato obbligazionario, con una politica finanziaria finalizzata a reperire le disponibilità liquide per far fronte agli ingenti pagamenti delle transazioni sottoscritte con alcune Compagnie di Assicurazione e, successivamente, al trasferimento, avvenuto nel mese di novembre, di un miliardo di € 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 dell'anno si è altresì provveduto, in relazione alla riduzione della massa di liquidità disponibile, alla chiusura di alcune gestioni patrimoniali esterne, mentre quelle ancora operative hanno, però, visto progressivamente ridursi il patrimonio affidato attraverso il trasferimento di gran parte dei titoli, sui dossier amministrati direttamente dalla struttura interna. Nell'ultimo trimestre dell'anno si è altresì concretizzata la prima fase di razionalizzazione del numero dei conti correnti bancari della Società, che ha portato alla chiusura di 4 rapporti di c/c.

In considerazione dell'accelerazione intervenuta nelle transazioni relative al rimborso delle obbligazioni facenti capo alle Cessioni Legali, e delle previsioni che avvalorano lo stesso andamento anche nel corso del 2003, si è reso indispensabile disporre con immediatezza di ingenti disponibilità liquide; è stato necessario, pertanto, strutturare 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, determini la contabilizzazione, nel 2003, di possibili minusvalenze su titoli. A tal fine si è sostituito, con decorrenza primo gennaio 2003, il benchmark di riferimento da "60 % EMU6 1-3 anni e 40 % EMU6 3-5 anni", con duration di 2,4, con il nuovo indice di riferimento "100 % EMU6 1-3 anni" che ha una duration più contenuta pari a 1,8, adeguata, quindi, alle nuove esigenze della Società.

L'attività finanziaria della CONSAP (struttura interna e gestori) ha prodotto un rendimento finanziario complessivo del 5,95 %.

Al 31.12.2002 il portafoglio titoli della Società (titoli di Stato ed obbligazioni denominate in euro) ammontava a circa nominali 881 mil di €, con una riduzione rispetto al 31.12.2001, per le motivazioni sopra riportate, di nominali 1.598 mil di €.

Rispetto alla fine dello scorso esercizio i proventi (cedole e interessi da pronti/termine) sono diminuiti di circa 28 mil di € anche a causa della riduzione dei tassi di interesse sul mercato.

Gli utili da negoziazione sono ammontati a poco più di 12 mil di €, mentre le perdite da negoziazione, comprensive delle svalutazioni su titoli, sono risultate pari a circa 4 mil di €.

## 1.5. L'attività dei Fondi di Garanzia e Solidarietà

### 1.5.1. Fondo di garanzia per le vittime della strada:

L'attività del Fondo ha continuato, in linea con i precedenti esercizi, ad essere particolarmente intensa e impegnativa. I sinistri causati da Non Identificati e Non Assicurati di cui alle lettere a) e b) dell'art. 19