

Esercizio 2004

PAGINA BIANCA

1. Premessa

Per quanto concerne lo stadio di operatività di Fintecna, occorre segnalare che la gestione di attività liquidatorie e/o a stralcio e dell'ancora rilevante contenzioso, viene integrata dall'attività di sviluppo, con particolare riguardo ai settori di operatività delle controllate ed a quello immobiliare.

Quanto alla gestione del portafoglio partecipazioni, l'attività si è espressa attraverso mirati interventi di indirizzo, sostegno e controllo finalizzati al costante miglioramento del livello di efficienza e di efficacia delle gestioni, al fine di preconstituire le condizioni atte a favorire una conveniente "riconduzione" al mercato, nella prospettiva di un processo di privatizzazione.

L'ampliamento e il consolidamento della presenza nel settore immobiliare, realizzato negli ultimi due anni, hanno sensibilmente accresciuto il livello di intervento nella specifica area, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi riguardanti l'attività commerciale di "gestore vendite" del patrimonio immobiliare pubblico, nonché all'attenta definizione degli obiettivi per le diverse tipologie di assets presenti in portafoglio e delle iniziative di valorizzazione – propedeutiche anche ad accordi di partnerships – realizzate o avviate a positiva conclusione nel corso dell'anno.

In una linea di continuità operativa con gli esercizi precedenti, è stata rivolta costante attenzione alla gestione ed allo sviluppo dei processi di liquidazione in atto nel Gruppo. In tale ambito ha assunto ulteriore rilievo l'affidamento a Fintecna del mandato a gestire la liquidazione degli Enti disciolti.

E' proseguita infine la gestione delle attività relative alla cura delle problematiche di carattere occupazionale ed alla gestione dei contenziosi e delle partite immobilizzate strettamente correlate con i processi di liquidazione, razionalizzazione ed incorporazione operati nei precedenti esercizi.

Circa la situazione ordinamentale, si rinvia alla esposizione svolta nella prima parte, con riferimento anche alla composizione e alla durata degli organi collegiali, agli emolumenti, al numero di riunioni effettuate negli anni 2003 e 2004, nonché alla situazione dell'assetto organizzativo e del personale.

2. Attività svolta

Nell'anno 2004 Fintecna, oltre a svolgere l'attività attinente alla gestione del portafoglio partecipazioni e del patrimonio immobiliare, è stata impegnata nell'approfondimento e valutazione di importanti progetti quali la prospettata integrazione delle attività civili di Finmeccanica con quelle di Fincantieri ed il suo importante ruolo nell'ambito del riassetto industriale del Gruppo Alitalia.

Tali progetti sono suscettibili di determinare, in prospettiva, significative ricadute sull'assetto societario e sul profilo di operatività, nonché nell'attività di *holding* di partecipazioni.

Quanto al primo progetto, sono intervenuti incontri a livello Ministero dell'Economia e delle Finanze nel corso dei quali è stato confermato l'orientamento di verificare l'ipotesi di fattibilità di una operazione di riorganizzazione e valorizzazione delle attività civili di Finmeccanica e di integrazione con quelle di Fincantieri.

A tal fine, è stato costituito tra le parti (Finmeccanica, Fincantieri, Fintecna) uno specifico gruppo di lavoro che, con l'apporto dei rispettivi consulenti, ha avviato le valutazioni e gli approfondimenti in merito a detta operazione sulla base di un Piano Industriale finalizzato ad individuare le valenze economiche e strategiche della prospettata integrazione di attività, nonché le operazioni societarie e gli interventi finanziari necessari per l'attuazione dell'operazione stessa.

Più in particolare, è stato designato congiuntamente da Finmeccanica e Fincantieri (con il consenso di Fintecna) un selezionato *advisor* per l'elaborazione del Piano Industriale del gruppo integrato. Questo ha concluso l'elaborazione del Piano Industriale 2003 – 2010 che costituisce il presupposto per le successive valutazioni utili anche agli *advisor* finanziari per le esigenze di carattere finanziario-contabile

Restano tuttora da approfondire diversi rilevanti aspetti la cui definizione è pregiudiziale per pervenire ad una valutazione finale in ordine alla prospettata integrazione.

2.1. Eventuale ingresso di Fintecna in Alitalia Servizi

Per quanto concerne il progetto di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo Alitalia, a seguito di incontri tenutisi presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze è stata prospettata l'opportunità di valutare l'eventuale ingresso di Fintecna in Alitalia Servizi, società questa nella quale, a fine aprile 2005, sono confluite attività (Ground Handling, Manutenzione, Information Technology e Shared Services) che, pur connesse e strutturali al trasporto aereo, si prestano ad essere autonomamente sviluppate ed aperte all'integrazione con *partners* industriali, previa razionalizzazione e valorizzazione. L'acquisizione delle quote di maggioranza dovrebbe avvenire mediante rilievo diretto e/o sottoscrizione di aumenti di capitale delle nuove entità societarie da parte di Fintecna, con l'impegno a far fronte alle esigenze finanziarie delle stesse secondo modalità e grandezze indicate nel Piano industriale di Alitalia. L'operazione ha ricevuto l'avallo del Ministero dell'economia e delle finanze (nota del 20 maggio 2004).

In particolare, con una prima "lettera di intenti" del maggio 2004 è stata dichiarata la disponibilità di Fintecna ad acquisire - preferibilmente insieme ad altri soggetti privati e/o a riferimento pubblico - il controllo dell'entità societaria derivante dall'indicato riassetto industriale, al fine di perseguire il processo di efficientamento e valorizzazione della stessa.

Le analisi e gli approfondimenti relativi al Piano Industriale della compagnia di bandiera, svolti con l'ausilio di consulenti finanziari e legali - nonché la concretizzazione di alcuni presupposti fondamentali a base del Piano stesso - hanno consentito di pervenire alla sottoscrizione di una seconda "lettera di intenti" con la quale le Parti hanno condiviso i principi e le condizioni essenziali disciplinanti l'ingresso di Fintecna in Alitalia Servizi, comunque subordinato al nulla osta della Comunità Europea sulla prospettata operazione di riassetto industriale e sull'ingresso di Fintecna nel capitale di Alitalia Servizi, all'approvazione dell'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato, nonché al concretizzarsi di elementi che diano certezza in ordine all'attuazione dell'aumento di capitale Alitalia.

Circa il ruolo di Fintecna nel riassetto industriale del Gruppo Alitalia, si constata l'impegno della prima nell'approfondimento del Piano originario di Alitalia Servizi elaborato da Alitalia, in particolare per quanto concerne la valutazione delle prospettive di conseguimento degli obiettivi di sviluppo e di efficientamento delle attività prefigurati.

Analoga attenzione è stata posta nell'esame del successivo aggiornamento di detto Piano, elaborato anch'esso da Alitalia, conseguente ad una rivisitazione del Piano Industriale della Compagnia resosi necessario in relazione ad una serie di aspetti che hanno caratterizzato la gestione Alitalia sul finire dell'esercizio 2004 e nei primi mesi del 2005.

Il Piano aggiornato conferma, di massima, nonostante i maggiori costi del carburante, la positiva evoluzione dei principali indicatori economici e finanziari del Piano originario, prefigurando un graduale miglioramento del trend gestionale delle attività – servizi di terra – recentemente conferite ad Alitalia Service. Il risultato netto del Piano aggiornato è in linea sostanzialmente con le previsioni iniziali, facendo prevedere, grazie ai miglioramenti gestionali attesi, più contenuti oneri di ristrutturazione.

Va sottolineato che la Commissione Europea ha preso atto del programma che prevede fino al 2008 il termine per il collocamento sul mercato delle attività "business" svolte da Alitalia Service. L'operazione complessiva è stata autorizzata dalla Commissione perché realizzata dallo Stato italiano alla stregua di un investitore operante in economia di mercato e perché *"l'investimento presenta una redditività conforme a quella che può attendersi da un investitore privato"*. Le condizioni poste dalla Comunità riguardano l'impegno degli istituti bancari senza riserve a garantire il buon esito dell'operazione; inoltre, con riferimento ad Alitalia Servizi, Fintecna dovrà attenersi strettamente al piano di investimenti presentato.

Merita anche evidenziare come Fintecna abbia avuto cura di assicurarsi, nell'avvenuta definizione del Contratto che disciplina i rapporti intercorrenti tra Fintecna ed Alitalia – sottoscritto tra le Parti nel maggio 2005 – la più ampia tutela dei propri interessi attraverso il rilascio di adeguate garanzie da parte di Alitalia, coerentemente con la prassi delle operazioni di investimento analoghe a quella in argomento. Al riguardo si richiamano in particolare gli impegni assunti da Alitalia in merito alla gestione interinale di Alitalia Servizi e quelli connessi con accordi sindacali, le garanzie relative alla regolare costituzione di Alitalia Servizi e delle società controllate, alla regolarità dei bilanci e degli altri documenti contabili forniti, all'assunzione del rischio di insolvenza per i crediti scaduti, al legittimo titolo di possesso dei beni, alla consistenza del patrimonio netto e del fondo di ristrutturazione per la gestione degli esuberi, nonché le garanzie giuslavoristiche.

A quest'ultimo riguardo, un elemento di criticità è dato dall'evoluzione, anche recente, degli impegni di Alitalia connessi con gli accordi sindacali. Di qui la cautela di Fintecna a tenersi estranea ad ogni eventuale e maggior onere relativo al costo del personale rispetto alle previsioni di Piano.

Sono stati altresì definiti i testi contrattuali relativi alla fornitura di servizi tecnici e di manutenzione, assistenza a terra, assistenza aeroportuale, di servizi informatici, di servizi condivisi e di *call center*. I contratti di servizio avranno una durata minima di sette anni e saranno rinnovabili di tre anni in tre anni, salvo disdetta; detti contratti prevedono un vincolo di esclusiva a favore di Alitalia Servizi e, in caso di comprovato mutamento delle condizioni di mercato, le Parti dovranno rinegoziare in buona fede le prestazioni e i corrispettivi.

Fintecna sottolinea che adotterà misure per la prudente gradualità dell'ingresso di Fintecna nel capitale sociale di Alitalia Servizi, che avverrà anche con la sottoscrizione di un congruo numero di azioni aventi carattere privilegiato, e quindi in grado di attribuire a Fintecna maggiori benefici patrimoniali; ciò nella prospettiva che Alitalia Servizi, anche in virtù dei processi di efficientamento e di valorizzazione delle relative attività e la conseguente dismissione dei rami di azienda che la compongono, possa esprimere positive risultanze economiche, tali da assicurare a Fintecna un ritorno commisurato al rischio dell'investimento. Fintecna non apporterà comunque altro capitale nel caso in cui la partecipata versi in grave squilibrio economico-finanziario per effetto anche del mancato conseguimento degli obiettivi del Piano.

2.2. Partecipazioni di Fintecna

In ordine alle partecipazioni in portafoglio, l'attività esplicata si è espressa nella *governance* e nel monitoraggio di importanti partecipazioni di controllo, quali essenzialmente la Fincantieri.

Fintecna ha seguito con costante attenzione le attività pianificate dalla società Stretto di Messina sulla base di un programma operativo particolarmente impegnativo comprendente, tra l'altro, l'elaborazione di ulteriori studi ed approfondimenti tecnici e costruttivi del progetto preliminare approvato dal CIPE, nonché la predisposizione della documentazione e l'avvio delle procedure di gara internazionale per l'affidamento ad un *General Contractor* della progettazione definitiva e della realizzazione del collegamento stabile, viario e ferroviario, tra la Sicilia ed il continente.

Nel corso del 2004 sono intervenuti contatti con la soc. Sviluppo Italia volti ad approfondire un'operazione societaria riguardante Nuovi Cantieri Apuania S.p.A., società operante nel settore della cantieristica navale, la cui sede ed insediamento produttivo sono ubicati a Marina di Carrara ed il cui capitale sociale era all'epoca detenuto al 100% da Investire Partecipazioni S.p.A., a sua volta interamente controllata da Sviluppo Italia.

In sostanza, la soc. Sviluppo Italia ha prospettato la possibilità di rilanciare la società attraverso un riposizionamento della stessa sul mercato e, rendendosi necessarie a tal fine consolidate esperienze sia nello specifico settore produttivo che nell'attività di riorganizzazione e ristrutturazione di aziende, ha positivamente valutato l'ingresso di Fintecna.

Questo si è realizzato nel gennaio 2005, con una quota di minoranza nel capitale sociale della Nuovi Cantieri Apuania, contestualmente alla definizione di un accordo di collaborazione con la controllata Fincantieri in grado di trasferire il consolidato *know-how* tecnico, operativo e progettuale nello specifico settore. I soci hanno, altresì, sottoscritto intese riguardanti la gestione della società in coerenza con il piano industriale predisposto per la società stessa ⁽²⁾.

2.3. L'attività di ristrutturazione delle aziende

Altro profilo della gestione Fintecna nell'attività di *holding* di partecipazioni è rappresentato dall'attenzione posta dal *management* all'attività di razionalizzazione di realtà aziendali complesse sia dal punto di vista industriale che organizzativo, con l'obiettivo di guidarle verso il raggiungimento di un equilibrio economico-finanziario limitando le conflittualità a livello sindacale.

In tale contesto Fintecna ha posto particolare attenzione alla ristrutturazione economico-finanziaria delle aziende confluite a seguito di acquisizioni e fusioni al fine di – ove possibile – creare i presupposti per una conveniente dismissione.

Nell'ambito dei processi di razionalizzazione, privatizzazione e liquidazione posti in essere negli anni, Fintecna ha curato con particolare attenzione le problematiche di natura occupazionale nell'ottica di assicurare la gestione non traumatica dei rapporti di lavoro attraverso il ricorso ai possibili strumenti di cui si è fatto precedentemente cenno (in particolare ammortizzatori sociali, lavoro

⁽²⁾ Nel marzo 2005 la compagine azionaria della società si è rafforzata con l'ingresso del Gruppo Monte di Paschi di Siena; allo stato, il capitale sociale di Nuovi Cantieri Apuania ammonta ad € milioni 21 ed è detenuto da Investire Partecipazioni – Gruppo Sviluppo Italia (61%), Fintecna (24%) e MPS Banca per l'Impresa (15%).

interinale e nuove iniziative occupazionali ed incentivi all'esodo, CIG ordinaria e straordinaria, mobilità).

Nell'ambito dell'attività svolta particolare rilievo ha assunto la gestione "specializzata" di complessi processi di liquidazione – secondo le linee di intervento in precedenza rappresentate – nell'ottica di perseguire economie di tempi e di costi, ottimizzando le risorse impegnate e le risultanze complessive delle attività liquidatorie.

2.4. La valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, si segnala che nei primi mesi del 2005 sono state avviate le operazioni propedeutiche al trasferimento del settore immobiliare della Fintecna in una entità giuridicamente autonoma. Le linee di sviluppo prevedono che la razionalizzazione del settore immobiliare venga effettuata mediante un processo di *spin off* (separazione) delle attività e dei servizi immobiliari (immobili e partecipazioni immobiliari) finalizzato all'ampliamento delle possibilità di valorizzazione di tali attività e servizi, da attuare mediante la costituzione di un veicolo societario *ad hoc* (*new-co*) e pertanto dotato di autonomia operativa e gestionale .

Le attività svolte nel corso del 2004 hanno riguardato la valorizzazione e vendita del rilevante portafoglio immobiliare di proprietà – come detto, notevolmente accresciuto negli ultimi due anni a seguito degli investimenti effettuati per l'acquisto di immobili dallo Stato - ed il rafforzamento della presenza nel settore dei servizi immobiliari su portafogli di terzi.

Nell'esercizio si è effettuato un ulteriore investimento di *trading*, dell'ordine di €/milioni 80, per il tramite della società controllata Residenziale Immobiliare che ha acquistato in blocco, partecipando a più aste con offerte residuali relative ai programmi di cartolarizzazione, 450 unità residenziali libere distribuite su tutto il territorio nazionale, per le quali ha avviato le vendite.

Con riferimento all'insieme di immobili acquistati dallo Stato nel dicembre 2002, si sono effettuate importanti cessioni e attuate iniziative di valorizzazione anche per pervenire ad accordi di partenariato. Tali accordi costituiscono una modalità di intervento nel settore immobiliare che permette di sfruttare al meglio le capacità distintive di Fintecna: ruolo di garanzia verso la Pubblica

Amministrazione a cui si assicurano le modalità e la qualità dell'intervento progettuale ed edilizio; offerta ai *partners* privati del richiamato ruolo di garanzia e possibilità di mettere a fattor comune il consolidato know-how di Fintecna nella riqualificazione urbana.

In particolare va segnalato che:

- sono state cedute a Telecom Italia sette centrali telefoniche (cinque a Milano e due a Napoli);
- sono state portate a compimento le procedure di vendita per alcuni cespiti ex ETI (Pontecorvo, Palermo, Pescara, Reggio Calabria) che, sia per le limitate dimensioni che per la situazione di fatto e urbanistica, non necessitavano di preventive azioni di valorizzazione;
- per le Torri dell'Eur a Roma - il complesso immobiliare più rappresentativo dell'acquisto 2002, attualmente utilizzato in locazione transitoria dall'Agenzia delle Entrate e dal Dipartimento delle Politiche Fiscali - è stato presentato al Comune di Roma uno studio di fattibilità per il cambio di destinazione d'uso da uffici pubblici a funzioni diverse incentrate sulla residenza e con quote di commerciale e terziario.

Il percorso per il cambio di destinazione d'uso, che dovrebbe concludersi con la sottoscrizione di uno specifico Accordo di Programma, è già stato avviato con intese intercorse tra il Comune di Roma e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, a cui Fintecna in sede di acquisto si è impegnata a dare seguito. Parallelamente all'iter urbanistico è stata attivata una procedura per l'individuazione e selezione di un *partner* che affianchi Fintecna in tutte le attività (ulteriore valorizzazione, ristrutturazione, promozione etc.) necessarie a collocare sul mercato i nuovi prodotti edilizi;

- per le quattro dismesse manifatture di Milano, Firenze, Verona e Modena - che rappresentano per localizzazione, dimensione e valore la parte principale del portafoglio ex ETI acquistato - sono state presentate alle Amministrazioni Comunali proposte di intervento volte al cambio di destinazione d'uso dalle precedenti attività;
- per l'ex manifattura di Napoli è stato sottoscritto - con il Ministero dell'Interno - Dipartimento della Pubblica Sicurezza, I.N.A.I.L., Regione Campania, Comune di Napoli, Amministrazione Autonoma dei

Monopoli di Stato, Agenzia del Demanio – un Protocollo d’Intesa per la realizzazione di un “Centro Polifunzionale della Polizia di Stato”;

- i residui immobili ricompresi nell’acquisto del dicembre 2002 sono rappresentati dai complessi immobiliari a reddito di Tor Pagnotta e La Rustica a Roma, per i quali proseguono i programmi di manutenzione straordinaria convenuti con i conduttori, e da rimanenti cespiti ex ETI per i quali prosegue l’attività istruttoria con le diverse Amministrazioni Comunali. Sono anche in corso le rinegoziazioni dei contratti di locazione transitoria scaduti o la finalizzazione, ad esito del parere di congruità rilasciato dall’Agenzia del Demanio sulla congruità dei canoni, di contratti di locazione a lunga durata o transitori con l’Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato per i complessi di Trieste, Brescia, Messina e una porzione della ex manifattura di Napoli.

Il portafoglio immobiliare oggetto dell’acquisto dallo Stato del dicembre 2003 è composto dalle seguenti tre tipologie:

- ❖ immobili *a reddito* per i quali, relativamente al compendio di Roma, è stato novato il contratto di locazione con Sogei S.p.A. - alla quale faranno carico tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria – mentre per il Centro servizi di Pescara, ad esito del recente rilascio da parte dell’Agenzia del Demanio del parere di congruità sul canone, si è finalizzato il relativo contratto di locazione con l’Agenzia delle Entrate che già lo utilizzava;
- ❖ compendi *da valorizzare* con cambi di destinazione d’uso (ex Centri servizi di Bergamo, Scandicci, Genova e l’ex colonia marittima di Cervia), anche a seguito di locazione transitoria (compendio di Scalo San Lorenzo a Roma utilizzato dall’Agenzia delle Dogane);
- ❖ unità immobiliari prevalentemente *residenziali* distribuite su tutto il territorio nazionale, già di proprietà dell’Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, per i quali è in corso un programma di attività che condurrà, nella maggior parte dei casi, a determinare le condizioni di vendita agli attuali utilizzatori.

Con riferimento al patrimonio immobiliare “originario” di proprietà – composto

essenzialmente da compendi industriali dismessi da riconvertire con la realizzazione di importanti opere di bonifica, recupero ambientale e infrastrutturazione – si riportano le principali operazioni compiute nell'esercizio:

- la cessione del complesso immobiliare di Arcore (mq. 100.000), con impegno di Fintecna ad attuare il recupero ambientale dell'area;
- il perfezionamento delle intese per due distinte *partnerships* paritetiche, per l'area di Novi Ligure (mq. 210.000) e quella di Milano – Lambrate (mq. 38.000);
- per il complesso immobiliare ICMI di Napoli (mq. 215.000), l'approvazione del piano di caratterizzazione dell'area e del protocollo tecnico d'indagine, con la conseguente effettuazione delle indagini sui terreni e sulle falde acquifere, propedeutiche all'elaborazione del progetto di bonifica.

L'attività di valorizzazione e commercializzazione ha consentito nel 2004 realizzi dalle cessioni di immobili per €/milioni 94,3, mentre i ricavi da locazioni sono stati pari a €/milioni 47,9. Con le anzidette cessioni i realizzi immobiliari di Fintecna negli anni 2002, 2003, 2004 si attestano a circa €/milioni 1.065.

Gli altri principali *assets*, costituiti da aree di rilevanti dimensioni, sono inquadrati in società controllate e sono stati oggetto di *partnership* perfezionate o in corso di procedura:

- le aree in Torino di proprietà della controllata Cimi-Montubi, ricadenti nel comprensorio urbanistico "Spina 3", sono in parte (mq. 49.000 edificabili) già oggetto di un partenariato con un raggruppamento di operatori locali - attuata tramite il veicolo societario Immobiliare Europea (controllato da Cimi-Montubi) - mentre per la residua porzione (mq. 113.000 edificabili) è in corso una procedura per la selezione di un partner secondo le stesse modalità attuative utilizzate da Fintecna;
- per il compendio immobiliare di Castel Romano (mq. 450.000 circa di superficie territoriale con edifici locati per una superficie sviluppata di mq. 20.000 circa) - oggetto di *partnership* paritetica con il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. - sono in fase di realizzazione i lavori di ristrutturazione impiantistica degli edifici e sono in corso approfondimenti

- con Cinecittà Studios Roma, Cinecittà World e Sviluppo Lazio in ordine alla realizzazione di un Parco a tema dedicato all'entertainment e al settore cinematografico. Tale iniziativa potrebbe assorbire parte rilevante (circa il 40%) dei diritti edificatori di proprietà della società (pari a metri cubi 250.000), mentre i restanti sarebbero dedicati a insediamenti produttivi in prevalenza nel settore della tecnologia avanzata;
- per le aree situate in Roma (mq. 670.000 di superficie territoriale), località Torrespaccata, di proprietà della Quadrante S.p.A. (*partnership* al 50% con Brioschi Finanziaria), la proposta d'intervento presentata al Comune di Roma si basa su un'edificabilità di mq. 375.000 ed è incentrata sulla creazione di un polo di aggregazione sociale comprendente attività direzionali, commerciali, ricettive e sportive.

La presenza di Fintecna nel settore dei servizi immobiliari si è accentuata nell'esercizio trascorso per effetto degli accordi intervenuti con Pirelli RE S.G.R. per la fornitura dei servizi di *building management* relativi a uno dei tre *sub-portafogli* del Fondo Immobili Pubblici (FIP). I servizi da fornire si riferiscono a 145 complessi immobiliari circa distribuiti sul territorio nazionale (€/miliardi 1,15 di valore indicativo) e riguardano la presa in consegna ed il presidio del portafoglio; il coordinamento e controllo della corretta gestione e manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorativa eseguita dal conduttore, la gestione della manutenzione a carico del Fondo.

Nell'ambito dei servizi immobiliari è inoltre proseguita nell'esercizio l'attività di Gestore Vendite, insieme alla soc. Lazard, in nome e per conto della Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici (SCIP), di circa 10.000 unità immobiliari non residenziali (valore indicativo di €/miliardi 2,2) diffuse sul territorio nazionale. Tale attività è svolta per il tramite del Consorzio G1.

Nel corso dell'anno il Consorzio ha ricevuto dagli Enti gestori (Agenzia del Demanio, INPS, INPDAl, INAIL, INPDAP, IPSEMA, ENPALS, IPOST) circa 2.400 fascicoli immobiliari che, sommati a quelli pervenuti nell'anno precedente assommano a circa 5.300 fascicoli, pari soltanto a circa il 50% delle complessive unità immobiliari da vendere. Soltanto per il 47% dei fascicoli ricevuti il Consorzio ha avuto a disposizione gli elementi essenziali per avviare, previa ulteriore attività istruttoria, le unità immobiliari alle procedure di vendita. Per effetto di quanto precede:

- alla fine dell'esercizio risultavano offerte in opzione ai conduttori 1.934 unità immobiliari e ne sono state validamente esercitate 944 per un valore complessivo di €/milioni 206;
- alla stessa data risultavano esperite quattro aste, di cui due nel 2004, nell'ambito delle quali sono state offerte in vendita 807 unità e ne sono state aggiudicate 130 per un valore di €/milioni 58.

Il portafoglio di immobili invenduti nelle fasi sopra descritte risulta composto da 670 unità circa che saranno opportunamente aggregate in lotti omogenei da offrire in vendita.

In sintesi, il processo relativo alla fase delle vendite frazionate (opzioni e aste individuali) si è compiutamente svolto per 1.963 unità, con aggiudicazione alla vendita di 1.074 unità (pari a circa il 55%) per un valore complessivo di circa €/milioni 265.

3. Gestione delle partecipazioni ed operazioni di privatizzazione

L'attività di privatizzazione svolta sia a livello Fintecna che a livello delle Società controllate ha generato nel periodo un effetto finanziario positivo di €/migliaia 125.154, come appare dai dati sintetici riportati nella tabella inserita:

	Privatizzazioni	Indebitamento trasferito	Totale privatizzazioni	Quote minoranza e cespiti	Totale
Fintecna	6.200	0	6.200	94.263	100.463
Soc. controllate	500	0	500	24.191	24.691
Totale	6.700	0	6.700	118.454	125.154

Tali dismissioni hanno riguardato, da parte di Fintecna, il 50% della partecipazione nella Novisi (€/milioni 6,2) nonché unità immobiliari e terreni siti nelle zone di Milano, Napoli, Massa, Nettuno, Taranto, Arcore, Novi Ligure, Riva Trigoso, Monfalcone, Terontola, Ponte Corvo, Pescara, Reggio Calabria e Palermo, ed anche un ramo d'azienda comprendente sei partecipazioni in società minori; da parte di Fincantieri, il 50% della Lips Italiana (€/milioni 0,5), il 6,2%