

fine 2002, a valere sul pacchetto azionario STET trasferito nel dicembre 1996 dall'IRI al Ministero del Tesoro; ii) la parziale distribuzione all'Azionista, per un importo pressoché corrispondente al suddetto rimborso, della riserva disponibile espressiva dell'avanzo di fusione determinatosi nell'esercizio 2002 con l'incorporazione dell'IRI, conformemente alla decisione assunta dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società il 20 maggio 2003.

Signori Azionisti,

prima di illustrare i fatti salienti e le risultanze che hanno caratterizzato l'esercizio 2003 desideriamo ringraziarVi per il Vostro fondamentale supporto.

Un vivo ringraziamento esprimiamo, altresì, a tutto il personale che ha operato con elevato senso di responsabilità e spirito di collaborazione.

SINTESI DELLA GESTIONE

Analisi dei risultati reddituali e della situazione patrimoniale e finanziaria

L'esercizio 2003 evidenzia, sotto il profilo economico, un utile netto di oltre 167 €/milioni, risultato questo che esprime il dato di sintesi della composita e complessa attività svolta dalla Società la cui gestione, ancorché denoti un trend di graduale crescita nelle sue componenti ordinarie, è ancora caratterizzata da un rilevante apporto di componenti "straordinarie" di reddito, comunque "tipiche" relativamente ad alcune linee di attività della Società.

All'utile netto consuntivato nell'esercizio hanno concorso in particolare le seguenti componenti:

- Valore della produzione per circa 52 €/milioni, che ricomprende tra l'altro ricavi da locazioni (circa 38 €/milioni) e plusvalenze su cessione di immobili (circa 3 €/milioni).
- Plusvalenze su cessioni di partecipazioni dell'ordine di 34 €/milioni, costituite principalmente dai proventi realizzati sulla cessione, tramite adesione all'OPA, delle residue azioni Autostrade in portafoglio.
- Proventi derivanti essenzialmente dalla positiva chiusura di contenziosi (circa 50 €/milioni).
- Margine positivo della gestione finanziaria (dell'ordine di 116 €/milioni) che include gli interessi maturati sul credito Telecom (16 €/milioni) e quelli verso l'Erario (circa 17 €/milioni).

A fronte delle suddette componenti di reddito positive, l'andamento economico ha registrato costi di struttura ed operativi della Società (dell'ordine di 90 €/milioni), nonché oneri rivenienti da minusvalenze su crediti, contenziosi post contrattuale, esodi e rettifiche di valore di attività finanziarie (per circa 190 €/milioni); l'ammontare complessivo dei citati oneri (dell'ordine di 280 €/milioni) è stato parzialmente fronteggiato dall'utilizzo (per 202 €/milioni) di fondi precostituiti.

In particolare si evidenzia il miglioramento intervenuto a livello di risultato della gestione ordinaria cui contribuiscono, come detto, componenti "tipiche" dell'attività svolta dalla Società prescindendo dalla loro natura contabile "straordinaria". Tale miglioramento è da correlare allo sviluppo del valore della produzione (soprattutto per i ricavi da locazioni), ai positivi riflessi dell'azione di contenimento dei costi di struttura ed operativi, nonché ai maggiori benefici derivanti in particolare dalla definizione di partite in contenzioso.

Si rappresenta, infine, che non è significativo il raffronto tra l'utile consuntivato nell'esercizio 2003 con quello realizzato nel precedente esercizio, pari ad oltre 1.775

€/milioni che ha beneficiato in misura rilevante (per circa 1.431 €/milioni) anche delle plusvalenze realizzate sulla cessione delle residue azioni Telecom da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle azioni Autostrade (92 €/milioni).

Per quanto concerne gli aspetti patrimoniali-finanziari, i fatti di rilievo intervenuti nell'esercizio si riflettono puntualmente nelle variazioni intervenute tra la struttura patrimoniale della Società al 31.12.2003 con quella in essere a fine 2002, riscontrabili, in particolare, relativamente alle seguenti componenti del capitale investito:

- gli immobili, il cui valore si incrementa per effetto dell'ulteriore operazione di acquisto di un compendio immobiliare dall'Agenzia del Demanio;
- le partecipazioni, che evidenziano un più elevato valore da correlare in particolare al versamento pro-quota sull'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti della Società Stretto di Messina nel novembre 2001, nonché dei primi tre decimi (sia per la quota di competenza che su parte delle azioni rimaste inopertate) a valere sul nuovo aumento di capitale deliberato dall'Assemblea della Società il 28 aprile 2003 (circa 226 €/milioni in totale);
- i crediti, la cui entità si riduce significativamente avendo l'Azionista rimborsato alla Società il credito (circa 1.450 €/milioni, comprensivi di interessi) iscritto nel 2002 a fronte del citato collocamento sul mercato delle azioni Telecom.

Pertanto, nel quadro delineato, il valore complessivo delle attività al 31.12.2003 (escluse le disponibilità monetarie) risulta dell'ordine di 4.100 €/milioni, riferito essenzialmente ad immobili (22%), partecipazioni (26%) e a crediti (51%).

Tra le fonti di copertura si rilevano in particolare:

- l'entità dei mezzi propri (dell'ordine di 3.718 €/milioni) la cui riduzione rispetto al 31.12.2002 (di circa 1.282 €/milioni) riflette essenzialmente la citata, parziale distribuzione della riserva disponibile rappresentata dall'avanzo di fusione;
- l'entità dei fondi per rischi ed oneri (circa 2.447 €/milioni dopo gli utilizzi e gli accantonamenti dell'esercizio) che rappresentano potenziali impegni di carattere finanziario;
- l'ammontare delle disponibilità monetarie (2.694 €/milioni comprensivi del valore dei titoli in portafoglio) che risulta più contenuto rispetto alla consistenza in essere a fine 2002 a seguito degli utilizzi dell'esercizio.

Per quanto concerne l'andamento finanziario, si precisa che il relativo flusso derivante soprattutto da attività di investimento/disinvestimento svolte nell'esercizio ha generato significative risorse (dell'ordine di oltre 1.100 €/milioni) in quanto il valore di realizzo di attività diverse (in particolare crediti) è risultato ben più rilevante rispetto agli impegni sostenuti per la citata operazione di acquisto di beni immobili dello Stato ed a quelli rivenienti da Società partecipate. Peraltro, tenuto conto del cospicuo ammontare delle risorse utilizzate per la parziale distribuzione dell'avanzo di fusione di cui si è fatto precedentemente cenno, si è determinato nell'esercizio 2003 un assorbimento di disponibilità monetarie dell'ordine di 369 €/milioni.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(€/migliaia)

	31.12.2003	31.12.2002 (*)	Variazioni
Immobili	940.496	591.299	349.197
Partecipazioni	1.070.669	754.595	316.074
Crediti	2.078.671	3.556.027	(1.477.356)
Altre attività (al netto di anticipi)	6.081	17.060	(10.979)
TOTALE ATTIVO (escluse disponibilità monetarie)	<u>4.095.917</u>	<u>4.918.981</u>	<u>(823.064)</u>
coperto con:			
A. MEZZI PROPRI			
Capitale Sociale	240.080	240.080	0
Riserve	1.451.813	2.813.733	(1.361.920)
Utili portati a nuovo	1.859.283	191.972	1.667.311
Utili del periodo	167.379	1.755.065	(1.587.686)
	<u>3.718.555</u>	<u>5.000.850</u>	<u>(1.282.295)</u>
B. PASSIVITÀ (dedotte disponibilità monetarie)			
Fondi per rischi ed oneri	2.446.640	2.562.654	(116.014)
TFR	10.828	11.875	(1.047)
Debiti ed altre passività	613.693	406.118	207.575
Disponibilità monetarie (compresi titoli a reddito fisso)	<u>(2.693.799)</u>	<u>(3.062.516)</u>	<u>368.717</u>
	<u>377.362</u>	<u>(81.869)</u>	<u>459.231</u>
TOTALE COPERTURA (A+B)	<u>4.095.917</u>	<u>4.918.981</u>	<u>(823.064)</u>

(*) Riclassificato.

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(€/migliaia)

	2003	2002
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.191	107
Ricavi dei lavori in corso ultimati	76.276	139.622
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(73.172)	(139.906)
Proventi diversi	47.356	11.864
A. VALORE DELLA PRODUZIONE	51.651	11.687
Consumi di materie e servizi esterni	(47.941)	(58.545)
Costo del lavoro	(29.964)	(33.869)
Ammortamenti	(3.908)	(885)
Oneri diversi	(8.604)	(8.723)
Oneri da cessione partecipazioni	(1.430)	(10.262)
Minusvalenze su crediti	(92.251)	(37.219)
Oneri straordinari su contenziosi post contrattuale e esodi	(83.560)	(107.063)
Plusvalenze su partecipazioni	34.171	92.789
Altri proventi straordinari	50.108	14.525
Utilizzo fondi rischi	202.438	162.443
Svalutazioni di attività finanziarie	(13.375)	(7.662)
B. RISULTATO DI GESTIONE	57.335	17.216
Proventi e oneri finanziari	115.930	178.154
Plusvalenze straordinarie da alienazioni di partecipazioni	0	1.430.771
Rivalutazioni di attività finanziarie	1.007	133.545
Svalutazione crediti del circolante	0	(1.077)
Stanzamenti a fondo rischi e oneri	(663)	(1.388)
C. RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	173.609	1.757.221
Imposte sul reddito d'esercizio	(6.230)	(2.156)
D. UTILE DEL PERIODO	167.379	1.755.065

TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

(€/migliaia)

	2003	2002 (*)
A. DISPONIBILITÀ NETTE INIZIALI (compresi titoli a reddito fisso)	3.062.516	1.214.340
Effetto fusione IRI	0	2.084.241
	<u>3.062.516</u>	<u>3.298.581</u>
B. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI ESERCIZIO		
Utile del periodo	167.379	1.755.065
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo partecipazioni e titoli	(35.154)	(82.536)
Plusvalenza Telecom	0	(1.430.771)
Minusvalenza su crediti	92.665	41.779
Rivalutazione credito ex partecipazione Alitalia	0	(133.545)
Ammortamenti, svalutazioni e altre non finanziarie	(34.942)	8.548
Assorbimento e accantonamento fondi	(202.438)	(157.957)
	<u>(12.490)</u>	<u>583</u>
C. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO/DISINVESTIMENTO		
Immobili	(322.125)	(555.927)
Partecipazioni e titoli	(181.163)	(14.257)
Crediti	(28.265)	(14.235)
Incessi per realizzo:		
- immobili	6.282	5.251
- partecipazioni e titoli	41.419	118.805
- crediti	1.578.979	307.686
Altre attività	8.869	10.950
	<u>1.103.996</u>	<u>(141.727)</u>
D. FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITÀ DI FINANZIAMENTO		
Accensione indebitamento	82.299	14.114
Rimborsi indebitamento	(92.848)	(109.035)
	<u>(10.549)</u>	<u>(94.921)</u>
E. DISTRIBUZIONE DI UTILI/RISERVE	<u>(1.449.674)</u>	<u>0</u>
F. FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D+E)	<u>(368.717)</u>	<u>(236.065)</u>
G. DISPONIBILITÀ NETTE FINALI (A+F) (compresi titoli a reddito fisso)	<u>2.693.799</u>	<u>3.062.516</u>

(*) Riclassificato.

ATTIVITÀ SVOLTA

Gestione delle partecipazioni e privatizzazioni

Nell'ambito dell'attività svolta nel corso dell'esercizio la Fintecna ha curato con particolare attenzione i rapporti intrattenuti con le primarie istituzioni finanziarie entrate a far parte della compagine azionaria della controllata Fincantieri mediante la sottoscrizione di quota parte (circa il 16,8%) dell'aumento di capitale deliberato in attuazione dell'intervento di ricapitalizzazione autorizzato dalla Legge 261/97.

Si rappresenta in proposito che le pattuizioni intercorrenti tra Fintecna e i suddetti Azionisti di minoranza prevedevano, tra l'altro, il diritto di questi ultimi di vendere a Fintecna – in qualsiasi momento, a far data dal 1° gennaio 2003 e fino al 31 dicembre 2003 – le azioni di loro pertinenza in caso di mancato avvio delle procedure di privatizzazione di Fincantieri.

Le negoziazioni condotte con gli Azionisti di minoranza hanno portato all'esercizio del diritto di opzione da parte di alcuni di essi (Banca Carige S.p.A., Banca Antonveneta S.p.A., Capitalia S.p.A. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.) con conseguente trasferimento a Fintecna della partecipazione azionaria nella Fincantieri (quota complessiva pari al 9,1%) e al consolidamento da parte degli altri (Unicredito Italiano, Banca Intesa, Citibank International p.l.c. e IMI Investimenti) della presenza nel capitale della società controllata con una partecipazione complessiva pari a circa il 7,7%.

Nel corso dell'esercizio l'attenzione di Fintecna è stata rivolta anche ai riflessi dell'accordo quadro sottoscritto nel giugno 2000 da IRI, Mediobanca e Cofiri, disciplinante termini e condizione dell'operazione finalizzata, in prospettiva, all'ingresso di investitori privati nel capitale della Tirrenia S.p.A..

L'esecuzione delle intese raggiunte avvenne attraverso la cessione da parte IRI e Mediobanca di azioni Tirrenia (15%) poste al servizio di un prestito obbligazionario convertibile, a scadenza triennale, collocato dalla stessa Mediobanca e da Cofiri presso primarie istituzioni finanziarie; contestualmente alla compravendita delle azioni, IRI e Tirrenia formalizzarono la reciproca concessione di un'opzione di vendita (opzione put) e di acquisto (opzione call) su tutte le azioni Tirrenia che fossero risultate ancora di proprietà Mediobanca una volta scaduto il termine ultimo (1° luglio 2003) fissato per la conversione del citato prestito convertibile.

Nel quadro delineato, atteso che nessuno dei portatori dei titoli obbligazionari Mediobanca/Tirrenia ha esercitato, entro la suddetta data, la facoltà di conversione in azioni Tirrenia detenute da Mediobanca, è maturato il diritto di quest'ultima di

vendere a Fintecna, entro il 31 luglio successivo, le partecipazioni ancora possedute ad un prezzo pari ad un ammontare tale da garantire a Mediobanca un rendimento calcolato su base predeterminata; decorso inutilmente detto termine, Fintecna avrebbe potuto esercitare il diritto di acquisto delle medesime azioni Tirrenia di proprietà Mediobanca.

Mediobanca, peraltro, non si è avvalsa della suddetta facoltà avendo concordato con Fintecna il differimento sino al 1° gennaio 2004 del termine iniziale per l'esercizio della opzione di vendita – mantenendo inalterate le relative condizioni a tal fine stabilite – con conseguente e corrispondente spostamento anche del termine iniziale di esercizio dell'opzione di acquisto concessa a Fintecna nell'ambito degli accordi sopra richiamati.

Sulla base di quanto convenuto, Fintecna ha formalizzato, nel gennaio 2004, l'acquisto della partecipazione detenuta da Mediobanca nella Tirrenia di Navigazione S.p.A. (come detto il 15%) risultando, pertanto, titolare del 100% del capitale della società.

L'attività di privatizzazione svolta nell'esercizio 2003, riguardante in gran parte realtà rivenienti da società incorporate negli ultimi anni, ha consentito di procedere alle seguenti dismissioni:

☐ Italeco S.p.A.

Nel mese di marzo 2003, a conclusione della procedura di privatizzazione avviata nel luglio 2002 dopo la chiusura senza esito di precedenti tentativi di dismissione, è stato sottoscritto con Edicomp Holding S.p.A. il contratto di compravendita azionaria dell'intero pacchetto azionario della Italeco S.p.A., società specializzata nello sviluppo di sistemi informativi e banche dati territoriali nei settori dell'agricoltura, forestazione, urbanistica e idraulica, mentre in data 11 aprile 2003 sono stati trasferiti i relativi titoli azionari.

L'acquirente Edicomp Holding S.p.A. è società operante nei settori dell'editoria, stampa, pubblicità e dei servizi per il direct marketing.

L'operazione di dismissione è stata assistita dalla Ernst & Young Financial Business Advisors come advisor finanziario e dalla Clifford Chance quale consulente legale.

Tra le operazioni propedeutiche alla dismissione, si segnala l'enucleazione da parte di Italeco, e conseguente trasferimento ad altra società del Gruppo Fintecna, di un ramo d'azienda non rientrante nella vendita, in quanto relativo a partite diverse, afferenti essenzialmente ad attività in liquidazione e in contenzioso.

Le pattuizioni contrattuali prevedono, tra l'altro, impegni dell'acquirente – assistiti da garanzia bancaria – concernenti l'attuazione del piano industriale pre-

sentato in sede di offerta vincolante, la salvaguardia dell'occupazione del personale trasferito (45 unità) e il mantenimento della localizzazione territoriale per almeno 36 mesi, l'obbligo a subentrare in tutte le garanzie prestate da Fintecna in favore della società, nonché limiti temporali alla alienabilità delle azioni della Italeco.

Fintecna ha prestato a favore della società le consuete garanzie giuslavoristiche, fiscali e previdenziali.

☐ Nuova Servizi Tecnici S.p.A.

Nel giugno 2002 è stata avviata la procedura di privatizzazione della Nuova Servizi Tecnici S.p.A., società originata dal trasferimento di un ramo d'azienda dalla Servizi Tecnici S.p.A., concessionaria di Pubbliche Amministrazioni nel settore dell'edilizia civile che svolge, in particolare, attività inerenti ai servizi di progettazione, direzione lavori, coordinamento, gestione tecnica, economica ed operativa.

Nel corso dello sviluppo di tale procedura, il mutamento del quadro di riferimento e l'emersione di alcuni elementi di criticità ha portato a riscontrare l'interesse di Sviluppo Italia, società a capitale interamente pubblico, ad avvalersi della Nuova Servizi Tecnici quale qualificata struttura operativa nell'ambito di nuove attività e programmi d'intervento definiti dal CIPE.

Nell'aprile 2003 è stato stipulato con la suddetta Sviluppo Italia S.p.A., ad esito di trattativa diretta, il contratto di compravendita riguardante l'intero capitale sociale di Nuova Servizi Tecnici S.p.A., con trasferimento dei relativi titoli azionari nel successivo mese di maggio.

L'operazione di dismissione è stata assistita dalla KPMG BAS come advisor finanziario e dalla Baker & McKenzie quale consulente legale.

Le pattuizioni contrattuali prevedono l'impegno dell'acquirente relativo alla salvaguardia dell'occupazione (37 unità) ed al mantenimento della localizzazione territoriale per almeno 36 mesi, l'obbligo a subentrare entro dodici mesi dal trasferimento azionario nelle garanzie prestate da Fintecna in favore della società, nonché limiti temporali alla alienabilità delle azioni della Nuova Servizi Tecnici S.p.A..

Fintecna, oltre alle consuete garanzie giuslavoristiche, fiscali e previdenziali, ha prestato garanzie a favore della società in ordine a specifiche riserve di appaltatori e contestazioni avanzate da committenti.

☐ Edindustria

Nel corso dell'esercizio (aprile 2003) Fintecna ha deliberato: *i*) di dichiarare chiusa la procedura competitiva a suo tempo attivata dall'IRI per la cessione di

azioni rappresentanti il 96,5% del capitale sociale Edindustria, non essendo pervenute alla scadenza fissata (21 marzo) offerte vincolanti d'acquisto da parte di potenziali acquirenti; ii) di avviare, nella piena salvaguardia delle *par condicio* tra soggetti comunque ancora interessati all'operazione, una trattativa diretta con i medesimi, per verificare le condizioni da questi ritenute essenziali ai fini dell'acquisizione.

A seguito delle risultanze degli incontri a tal fine promossi dall'Advisor KPMG BAS è stata avviata una trattativa privata in esclusiva con la Cordata Tosinvest; gli incontri successivamente avviati hanno fatto emergere, come meglio corrispondente agli interessi delle parti, l'ipotesi di cessione di una quota di maggioranza del capitale Edindustria, con permanenza, quindi, nella platea azionaria dei tradizionali soci, regolata da pattuizioni di corporate governance, prevedendosi altresì la possibilità di una successiva dismissione delle partecipazioni residue in capo ai soci venditori.

Nel mese di luglio, l'Advisor KPMG BAS ha ricevuto da parte della Cordata Tosinvest (Finanziaria Tosinvest S.p.A. e Relais le Jardin S.r.l.) una offerta definitiva vincolante di acquisto del 58% del capitale Edindustria da ripartirsi tra Finanziaria Tosinvest per il 50,5% e Relais le Jardin per il 7,5%.

Tenuto conto della quota azionaria richiesta dalla Cordata Tosinvest, Fintecna e gli altri soci venditori che hanno conferito a quest'ultima specifico mandato per la vendita (Alitalia, Fincantieri, Finmeccanica e Tirrenia), sono stati chiamati a cedere il 77,16% delle proprie azioni, mantenendo, complessivamente, una quota pari a circa il 17,17% nel capitale Edindustria; gli altri soci (Telecom, Autostrade, Aeroporti di Roma e Investire Partecipazioni) non hanno aderito all'operazione ed hanno mantenuto inalterata la quota di partecipazione complessiva (24,83%) nella società.

A seguito dell'approfondita trattazione dei diversi profili contrattuali è stato sottoscritto, in data 30 luglio 2003, il contratto concernente la vendita alla Cordata Tosinvest da parte dei citati azionisti venditori del 58% del capitale Edindustria, mentre in data 2 ottobre sono stati trasferiti i relativi titoli azionari.

A seguito dell'operazione, Fintecna ha mantenuto nel capitale Edindustria una quota azionaria dell'11,229%.

☐ Iter Servizi S.r.l.

Nel corso dell'esercizio Fintecna ha esercitato nei confronti della Siges S.r.l. l'opzione put sul residuo 51% del capitale sociale della Iter Servizi S.r.l., contrattualmente prevista.

La società era stata costituita agli inizi del 1999, insieme al suddetto partner privato Siges S.r.l., che aveva acquisito inizialmente il 49% delle quote societarie,

nell'ambito dei progetti finalizzati a creare prospettive occupazionali per il personale in esubero del Gruppo.

☐ Veneta Infrastrutture S.p.A.

Con riferimento alla procedura di privatizzazione della Veneta Infrastrutture S.p.A. (100%), società concessionaria per la costruzione e gestione di un tunnel di collegamento tra le città di Schio e Valdagno in provincia di Vicenza, il cui capitale è interamente detenuto da Fintecna, si è proceduto nell'esercizio alla selezione dell'advisor finanziario e del consulente legale (rispettivamente Mediobanca e Studio Grimaldi e Associati).

Al momento è stata completata la fase valutativa preliminare.

☐ Quote azionarie di minoranza

Nell'ambito dell'impegno della Fintecna volto a perseguire lo smobilizzo delle residue partecipazioni, nel corso dell'esercizio si è proceduto a cedere a soggetti privati le quote di minoranza detenute in undici società e consorzi.

Detto trasferimento è avvenuto mediante cessione di ramo d'azienda, individuata come la modalità giuridica più idonea a realizzare l'operazione.

Inoltre, nel dicembre 2003, è stata ceduta ad altri soci l'intera quota detenuta da Fintecna nella ASI S.p.A. (5,909%), società che svolge essenzialmente attività di bonifica e riconversione industriale nell'area territoriale di Avenza Carrara, in provincia di Massa.

Nel corso dell'esercizio sono continuate le attività correlate alle verifiche e al rispetto degli adempimenti contrattuali facenti carico alla Fintecna e agli acquirenti delle società privatizzate senza registrare evenienze di particolare rilievo.

Immobiliare e recupero ambientale

Nel corso degli ultimi tre anni ha assunto particolare rilievo nel settore immobiliare lo sviluppo e il consolidamento della presenza di Fintecna, conseguente sia all'attuazione del processo di valorizzazione del patrimonio pervenuto per effetto delle pregresse incorporazioni societarie, sia al consistente incremento dello stesso a seguito di operazioni di acquisto di compendi immobiliari definiti con l'Agenzia del Demanio negli ultimi due anni. A ciò deve essere aggiunta, per rappresentare compiutamente l'impegno organizzativo e gestionale della Società nella specifica area, l'attività che Fintecna sta fornendo, insieme al Gruppo Lazard, nel ruolo di Gestore Vendite, in nome e per conto della Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. (SCIP), di circa 9.800 unità immobiliari non residenziali diffuse su tutto il territorio nazionale.

Le anzidette operazioni hanno contribuito a rafforzare, per qualità e quantità, la vocazione aziendale nell'area immobiliare volta alla gestione, valorizzazione e cessione del patrimonio secondo logiche imprenditoriali che rappresentano un know how della Società.

La richiamata attività di Gestore Vendite per conto di SCIP è svolta per il tramite del Consorzio G1 che nell'esercizio 2003 ha avviato le attività procedurali, di marketing e di vendita. La normativa di riferimento prevede che gli immobili regolarmente condotti in locazione vengano offerti in opzione ai conduttori, mentre quelli liberi vengano offerti in asta individuale, unitamente a quelli non acquistati dai conduttori, mediante la pubblicazione di specifici avvisi sui quotidiani nazionali. Gli immobili non aggiudicati in asta individuale vengono accorpati e successivamente offerti in asta aggregata.

Le procedure di vendita degli immobili occupati – che costituiscono la prevalenza del portafoglio immobiliare – hanno potuto avere inizio solo a seguito della pubblicazione del D.L. n. 269 del 30 settembre 2003, convertito nella Legge n. 326 del 24 novembre 2003. Tuttavia l'attività del Consorzio G1 ha consentito di prendere in carico circa 2.000 unità immobiliari, di cui soltanto 1.100 idonee ad avviare il procedimento di vendita. In particolare, di tali 1.100 unità:

- oltre 300 sono state offerte nelle prime due aste di immobili liberi a partire dal mese di giugno, per un valore a base d'asta di oltre 36 €/milioni ed aggiudicati per oltre il 50% del valore offerto;
- circa 800 sono stati offerti in opzione, a partire dalla citata pubblicazione del D.L. 269/2003, ad altrettanti conduttori per un valore complessivo di oltre 162 €/milioni.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare di proprietà, si specifica che l'operazione del dicembre scorso ha riguardato immobili a reddito o da collocare a reddito per la successiva dismissione (compendio immobiliare in locazione alla SOGEI S.p.A. e Centro di servizio di Pescara in uso all'Agenzia delle Entrate), immobili da valorizzare con modifiche alle destinazioni d'uso (ex centri di servizio tributari, un compendio immobiliare a Roma in località San Lorenzo e alcuni fabbricati e terreni anche complementari ai beni ex Ente Tabacchi Italiani acquistati lo scorso esercizio) nonché unità immobiliari residenziali già di proprietà dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato.

Con riferimento al compendio immobiliare acquistato nel dicembre 2002, sono stati negoziati e sottoscritti contratti di locazione, decorrenti dalla data di acquisto, per tutti gli immobili da collocare a reddito con i diversi utilizzatori.

Si tratta di locazioni a lunga durata (per le sette centrali telefoniche utilizzate da Telecom Italia, cinque a Milano e due a Napoli, in relazione alle quali si è anche sottoscritto con Telecom Italia un contratto relativo alla concessione di opzioni

reciproche di acquisto e vendita degli immobili anzidetti), di locazioni secondo durata ordinaria di legge (per i compendi immobiliari di Tor Pagnotta e La Rustica a Roma utilizzati dall'Agenzia delle Entrate, Secit, Agenzia delle Dogane, Dipartimento delle Politiche Fiscali), di locazioni transitorie (Torri dell'Eur, circa 60.000 mq di superficie edificata, da riconvertire a nuove destinazioni d'uso secondo un percorso di valorizzazione avviato con l'Amministrazione Comunale di Roma).

Con i conduttori dei predetti immobili sono stati anche condivisi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare. Quest'ultimi, ad eccezione dei cespiti locati a Telecom Italia, sono a carico della proprietà.

Per gli immobili già appartenuti all'Ente Tabacchi Italiano (ventisei compendi tra ex manifatture ed ex depositi), nella parte finale dell'esercizio sono state completate le operazioni di presa in carico rese particolarmente complesse dalle necessità dell'ETI di attuare il piano di sgombero di materiali, attrezzature industriali e commerciali di sua proprietà. Per tali motivi sono stati concessi in locazione transitoria all'ETI i due compendi di Piacenza e Catania (deposito), oltre che parte della manifattura di Firenze.

Con la riconsegna dei beni ex ETI sono state avviate le attività di monitoraggio dello stato conservativo e ambientale anche mediante indagini di caratterizzazione concentrate in prevalenza sulle manifatture principali per una loro restituibilità a fini non produttivi.

Per gli immobili in questione si è anche dato corso ad una prima serie di azioni di valorizzazione – interlocuzioni con gli Enti locali, prospezioni commerciali, approfondimento delle situazioni urbanistiche, ipotesi di prefattibilità, ecc. – che hanno consentito di selezionare un gruppo di cespiti (10 compendi) potenzialmente cedibili nell'attuale stato, per i quali sono state avviate le procedure di vendita.

Per la restante parte del patrimonio ex ETI composto in prevalenza dalle ex manifatture di maggiori dimensioni – come Milano, Firenze, Napoli, Verona, Palermo, Modena, Catania, Perugia – è prevedibile, sulla base delle valutazioni finora svolte, un significativo incremento di valore a seguito di perseguibili mutamenti di destinazione d'uso e successiva riqualificazione. Detti compendi costituiscono infatti dei “vuoti urbani” e sono considerati delle “centralità” di trasformazione del tessuto locale dai Comuni dove sono situati.

Pertanto, per una conveniente cessione allo stato appare necessario condividere con gli Enti locali il percorso urbanistico di valorizzazione.

Tale percorso può risultare anche molto diverso da quello già posto in essere sul portafoglio immobiliare di Fintecna antecedente agli acquisti del 2002. Quest'ultimo è infatti rappresentato in larga parte da aree di rilevanti dimensioni (da 50.000 mq a 670.000 mq), nella maggior parte in precedenza utilizzate per

attività siderurgiche, il cui percorso di valorizzazione è stato attuato o è in corso considerando quale vettore principale proprio l'elevata superficie territoriale che, pur in presenza di indici di edificabilità contenuti, consente di realizzare significative superfici sviluppate per nuove destinazioni d'uso, una volta definito il progetto di riconversione e completato l'iter autorizzativo, previa demolizione dei fabbricati esistenti (ad eccezione delle reindustrializzazioni effettuate), l'esecuzione della bonifica dei suoli e la realizzazione di importanti opere infrastrutturali e di urbanizzazione.

Le ex manifatture ETI si estendono invece su superfici territoriali molto più ridotte (intorno ai 30.000/50.000 mq), presentano superfici già edificate rilevanti, che in alcuni casi le competenti Sovrintendenze hanno manifestato interesse a conservare in tutto o in parte per le qualità architettoniche e sono situate dentro i centri urbani. Ne consegue che l'attività di valorizzazione deve essere focalizzata anche sulla possibilità di riuso, con adeguati interventi di ristrutturazione, dei fabbricati/volumi esistenti, per consentirne l'utilizzo per nuove destinazioni d'uso.

L'attività di valorizzazione e commercializzazione ha consentito nel 2003 realizzi dalla cessioni di immobili per 24 €/milioni circa, comprese le cessioni effettuate da controllate, mentre i ricavi da locazioni sono stati pari a 38,4 €/milioni circa. Con le anzidette cessioni i realizzi immobiliari di Fintecna negli ultimi anni si attestano a circa 965 €/milioni.

In relazione al patrimonio immobiliare già in proprietà, proseguono per le grandi aree gli articolati iter urbanistici per approdare a nuove destinazioni d'uso ovvero per l'approvazione di piani urbanistici attuativi – sia per i compendi immobiliari oggetto di accordi di partnership, sia per quelli dove continuano le prospezioni commerciali volte a verificare la convenienza di costituire nuove partnership ovvero di cedere direttamente sul mercato – e nel contempo si realizzano le occorrenti progettazioni e realizzazioni degli interventi di bonifica, recupero ambientale, urbanizzazione e infrastrutturazione.

Con riferimento ai principali cespiti si rappresentano i più rilevanti aspetti delle attività compiute all'esercizio.

- Per i programmi di reindustrializzazione realizzati nei compendi ex siderurgici di Massa Carrara (545.000 mq di superficie circa, suddivisa in 4 lotti con il prevalente riuso di fabbricati esistenti che ospitano alcune decine di imprese, con una forte presenza del settore cantieristico) e Torre Annunziata (360.000 mq di superficie suddivisa in sette diversi compendi produttivi) residuano alcuni adempimenti finali come il collaudo e la consegna delle urbanizzazioni realizzate e la cessione gratuita agli Enti locali di aree da destinare ad uso pubblico, mentre rimangono da commercializzare soltanto due lotti a Massa e alcune porzioni marginali a Torre Annunziata.

- Per i compendi di Milano-Lambrate (38.000 mq di superficie) e Arcore (100.000 mq) sono in corso le procedure per l'individuazione e selezione di potenziali partner. In parallelo sono state sviluppate le attività progettuali per il recupero ambientale dei due siti: per Lambrate è stato approvato dagli Enti di controllo il piano di caratterizzazione proposto e pertanto possono essere iniziate le conseguenti indagini necessarie per la predisposizione del progetto preliminare di bonifica; per l'area di Arcore, interessata da un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, che potrebbe essere oggetto di proposte migliorative da parte della Società, è stato presentato agli Enti competenti il progetto preliminare di bonifica.
- Con riferimento alle aree di Piombino (255.000 mq), rientranti nella perimetrazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 468/2001 che disciplina il Programma Nazionale di bonifica nei siti inquinati, è stato predisposto un piano di caratterizzazione, approvato in Conferenza di Servizi, per la restituibilità dei suoli in coerenza ad un utilizzo per attività portuali.
- In relazione al compendio ICMI di Napoli (215.000 mq), anch'esso ricompreso nella perimetrazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 468/2001, nell'ambito degli accordi intercorsi con un primario operatore industriale sono stati avviati i diversi iter urbanistici, ambientali e di programmazione negoziata finalizzati alla sottoscrizione di un Contratto di Programma e di un connesso Accordo di Programma per la realizzazione di un polo tecnologico di rilevanti dimensioni gestito dall'operatore industriale al quale Fintecna cederebbe fabbricati da costruire e alcuni già esistenti. Al riguardo è stato approvato in Conferenza di Servizi il piano di caratterizzazione dell'area e sono stati avviati i necessari sondaggi (perforazioni, realizzazione piezometri, prelievo campioni, ecc.) e analisi chimiche.

Le altre principali aree sono inquadrare in specifiche società dedicate e sono gestite in partnership con altri operatori, già perfezionate o in corso di finalizzazione, come di seguito riportato:

- Per l'area di Novi Ligure (210.000 mq) - unico cespite della società Novisi - è stata raggiunta con uno dei principali operatori locali un'intesa di partnership che prevede la cessione del 50% del capitale azionario del veicolo societario e opzioni di "put e call" a termine per il residuo 50%. L'intesa si perfezionerà con l'approvazione del progetto definitivo di bonifica e di una variante di piano urbanistico.

In attuazione delle intese, è stato presentato al Comune di Novi Ligure un progetto preliminare di variante urbanistica, esteso anche ad aree limitrofe di proprietà di terzi, approvato dalla Giunta Comunale nel dicembre u.s.. Si è inoltre presentata agli Enti competenti una variante al progetto di bonifica per tenere conto del nuovo assetto urbanistico proposto e delle previsioni restrittive intervenute nella normativa ambientale di riferimento.

- Per le aree in Torino nel comprensorio “Spina 3”, di proprietà della controllata Cimi-Montubi, è intervenuta l’approvazione del progetto definitivo di bonifica dei suoli, del progetto urbanistico ed edilizio definitivo (163.000 mq) di superficie edificabile di pertinenza della proprietà, nonché la stipula della convenzione con il Comune di Torino per la ripartizione degli oneri di preurbanizzazione delle aree. Si sono pertanto verificate le condizioni che hanno portato al perfezionamento di una partnership con un raggruppamento di operatori locali, per il tramite del veicolo societario Immobiliare Europea S.p.A., che hanno acquistato il 49% del capitale azionario della predetta società dove sono state concentrate aree e relativi diritti edificatori per circa un terzo dell’edificabilità complessiva, con opzione a termine a favore dei partner di richiedere il trasferimento al veicolo delle residue aree ed edificabilità a valori predeterminati e con opzioni di “put e call”.
- Per le aree situate in Roma (670.000 mq), località Torrespaccata, inquadrare in uno specifico veicolo societario (Quadrante S.p.A.) partecipato pariteticamente dalla Vostra Società e da Brioschi Finanziaria, sono state presentate al Comune di Roma osservazioni con riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale del marzo 2003 di adozione del Nuovo Piano Regolatore della Città di Roma. Le predette osservazioni sono coerenti con la proposta di riqualificazione del comprensorio già avanzata al Comune di Roma dalla Quadrante – allo stato oggetto di un progetto urbanistico in corso di elaborazione – e fanno perno su un equilibrato mix funzionale di quantità edificabili, di destinazioni d’uso e opere di urbanizzazione reso sviluppabile per i punti di forza del comprensorio: disponibilità globale delle aree per uno sviluppo urbanistico unitario e tale da poter generare un reale “nuovo” centro urbano; elevata dotazione infrastrutturale di mobilità; elevata dotazione di standard all’interno anche attraverso la realizzazione del Parco di Centocelle.
- Per il compendio immobiliare di Castel Romano (450.000 mq circa di superficie territoriale con edifici sviluppati per 20.000 mq circa), oggetto di partnership paritetica con il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A., nel corso dell’esercizio si è dato luogo ad alcune rimodulazioni delle pattuizioni contrattuali con il conduttore degli edifici e per quest’ultimi sono stati elaborati i progetti esecutivi per la realizzazione di nuovi impianti di climatizzazione, distribuzione di energia elettrica, smaltimento acque reflue, nonché per il recupero di porzioni attualmente occupate da impianti tecnologici da rimuovere per disporre di ulteriori superfici da destinare alla locazione per ufficio o laboratori. Per quanto riguarda invece il progetto unitario di intervento edilizio per le nuove edificazioni, che deve essere elaborato di concerto con le altre proprietà ricadenti nel comprensorio, sono state completate le complesse attività tecniche preliminari incentrate sugli accertamenti delle consistenze.