

**FINANZIARIA PER I SETTORI INDUSTRIALE E DEI SERVIZI
(FINTECNA)**

ESERCIZIO 2004

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premessa

Signori Azionisti,

L'esercizio 2004 si è caratterizzato per l'accresciuta rilevanza del ruolo interpretato dalla Vostra Società nei tradizionali ambiti di operatività, ruolo che, sotto il profilo qualitativo e dimensionale, ha tratto ulteriore slancio dallo sviluppo delle linee di intervento e dall'attuazione delle iniziative programmate nelle diverse aree di presenza.

Il Bilancio che sottoponiamo alla Vostra approvazione evidenzia l'utile di €/milioni 199,3, conseguimento che conferma, migliorandole, le risultanze del precedente esercizio e che permane espressione del concorso di partite ordinarie e di partite straordinarie, tipico della missione sociale.

Alla gestione di attività liquidatorie e/o a stralcio e del contenzioso ancora rilevante si unisce, infatti, l'attività in sviluppo, con particolare riferimento ai settori di operatività delle controllate ed a quello immobiliare.

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

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

Costante attenzione è stata inoltre rivolta, in una linea di continuità operativa con gli anni precedenti, alla "gestione ed allo sviluppo dei processi di liquidazione in atto nel Gruppo". In tale ambito di attività ha assunto ulteriore rilievo l'affidamento alla Vostra Società del mandato a

gestire la liquidazione degli Enti disciolti ed il relativo contenzioso che vedrà un concreto avvio nell'esercizio in corso.

È proseguita la gestione delle attività relative alla "cura delle problematiche di carattere occupazionale" e alla "gestione dei contenziosi e delle partite immobilizzate" strettamente correlate con i processi di liquidazione, razionalizzazione ed incorporazione operati negli anni decorsi.

Per quanto concerne la materia del contenzioso, il numero delle vertenze in atto si presenta in ulteriore sensibile contrazione nonostante l'insorgere di nuove controversie, segnatamente di natura giuslavoristica e relative al settore ex siderurgico.

Prima di esporre i fatti salienti e le risultanze dell'esercizio 2004 – che, si ribadisce, ha delineato interessanti prospettive di ulteriore sviluppo nei settori di presenza – desideriamo ringraziarVi per la Vostra costante attenzione e per il fondamentale sostegno.

Esprimiamo altresì un sentito ringraziamento al personale che, in un contesto di maggiore impegno conseguente alla accentuata connotazione operativa della Società, ha operato con professionalità, senso di responsabilità e spirito di collaborazione.

Analisi della gestione

Risultati reddituali, situazione patrimoniale e finanziaria

L'esercizio 2004 evidenzia, sotto il "profilo economico", l'utile netto di 199,3 €/milioni, risultato questo che rappresenta la sintesi della composita e complessa attività svolta dalla Società, la cui gestione, pur in presenza di significative componenti ordinarie, è ancora caratterizzata da un rilevante apporto di componenti "straordinarie" di reddito, che rientrano comunque nelle linee tipiche di attività.

All'utile netto consuntivato nell'esercizio hanno concorso, in particolare, i seguenti elementi:

- Valore della produzione per 72 €/milioni, che ricomprende, fra l'altro, ricavi da locazioni (48 €/milioni) e "plusvalenze" su cessioni immobiliari (circa 18 €/milioni).
- Margine positivo della gestione finanziaria per 80 €/milioni, che include interessi verso l'Erario per circa 12 €/milioni.
- Apporti positivi derivanti dalla definizione di alcune situazioni di contenzioso, recepiti nel saldo proventi/oneri diversi – che beneficia della "liberazione" di fondi esuberanti per oltre 140 €/milioni – e nel saldo proventi/oneri straordinari per circa 19 €/milioni.

A fronte degli elementi indicati si evidenziano costi di struttura e operativi nell'ordine di 83 €/milioni, nonché oneri rivenienti da contenziosi, minusvalenze su crediti, oneri post-contrattuali, costi di esodi e rettifiche di valore di attività finanziarie per circa 260 €/milioni: l'ammontare complessivo dei citati costi ed oneri (343 €/milioni circa), è stato solo parzialmente fronteggiato dall'utilizzo (per circa 275 €/milioni) di fondi precostituiti. Il Conto economico sconta, inoltre, nuovi stanziamenti ai fondi rischi per 45 €/milioni.

Va evidenziato il significativo miglioramento intervenuto a livello di risultato operativo (da 38 a 120 €/milioni) – rispetto all'esercizio precedente – da correlare allo sviluppo del valore della produzione, in riferimento sia ai maggiori ricavi da locazioni che al più consistente apporto derivante dalle plusvalenze su cessioni immobiliari, nonché ai benefici derivanti dalla definizione di partite in contenzioso con riguardo alla già citata liberazione di fondi risultati esuberanti. Tale miglioramento risulta peraltro più contenuto a livello di risultato netto (da 167 a 200 €/milioni) per la significativa flessione del margine positivo della gestione finanziaria, che ha risentito dell'assenza di partite non ricorrenti che avevano inciso positivamente sull'esercizio 2003, oltre che della riduzione delle disponibilità connessa ai rilevanti investimenti in immobili e partecipazioni.

Sotto il "profilo patrimoniale", i principali effetti determinati dalla gestione 2004 sono rappresentati dalla riduzione del "capitale investito netto" (per circa €/milioni 117) che riflette, in particolare, il contenimento (circa €/milioni 170) del "capitale d'esercizio" – per effetto della cessione di parte dei compendi immobiliari acquisiti a fine 2002 e 2003 dall'Agenzia del Demanio e della diminuzione di crediti commerciali e di altre partite creditorie (essenzialmente in relazione ad incassi di canoni di locazione e crediti tributari) nonché a seguito della definizione di partite residuali connesse ad attività estere – cui si è parzialmente contrapposto l'incremento delle immobilizzazioni (per circa €/milioni 53) sostanzialmente riferibile al riacquisto delle quote di partecipazione in Fincantieri e Tirrenia, già detenute da azionisti terzi, che hanno esercitato nei confronti di Fintecna le rispettive opzioni di vendita.

Detto capitale investito, pari a €/milioni 3.421, è costituito da immobilizzazioni (prevalentemente di carattere finanziario) per il 57,4% (54,0% a fine 2003), da immobili acquisiti dall'Agenzia del Demanio per il 24,5% (25,7% a fine 2003) e dal saldo delle altre attività/passività d'esercizio per il 18,1% (20,3% a fine 2003).

Le fonti di copertura sono costituite dal "capitale proprio" (€/milioni 3.918) la cui variazione rispetto all'anno precedente è unicamente determinata dall'utile consuntivato nell'esercizio, dai "fondi di accantonamento" a fronte di rischi ed oneri (€/milioni 2.211 dopo gli utilizzi e gli stanziamenti dell'esercizio) – che rappresentano potenziali impegni di natura finanziaria – dall'"indebitamento finanziario a medio/lungo termine" (€/milioni 4 circa), nonché dalle "disponibilità monetarie nette e dai crediti finanziari a breve" (€/milioni 2.712 circa, compresi i titoli in portafoglio).

Per quanto concerne l'"andamento finanziario", si evidenzia che il flusso derivante dalle attività di investimento/disinvestimento realizzate nell'esercizio ha generato risorse dell'ordine di €/milioni 53, in quanto il valore di realizzo di immobilizzazioni ha ampiamente fronteggiato il fabbisogno derivante dagli investimenti in immobilizzazioni finanziarie.

A tale positivo flusso finanziario si sono aggiunte le risorse generate dalle attività di esercizio che hanno pertanto contribuito a determinare in circa €/milioni 80 il flusso monetario complessivo generatosi.

Tavola di analisi dei risultati reddituali

(€/migliaia)

	2004	2003
Ricavi	164.575	115.910
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione semilavorati e finiti	(92.795)	(73.172)
Valore della produzione "tipica"	71.780	42.738
Consumi di materie e servizi esterni	(51.605)	(47.941)
Valore aggiunto	20.175	(5.203)
Costo del lavoro	(28.288)	(29.964)
Ammortamenti	(814)	(3.908)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(45.401)	(663)
Saldo proventi ed oneri diversi	173.951	77.904
Risultato operativo	119.623	38.166
Proventi e oneri finanziari	80.216	148.671
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(3.278)	(12.368)
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	196.561	174.469
Proventi ed oneri straordinari	3.930	(860)
Risultato prima delle imposte	200.491	173.609
Imposte sul reddito dell'esercizio	(1.158)	(6.230)
Utile del periodo	199.333	167.379

Tavola di analisi della struttura patrimoniale

(€/migliaia)

	31.12.2004	31.12.2003 (riclassificata)	Variazioni
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	397	–	397
Immobilizzazioni materiali	11.618	12.469	(851)
Immobilizzazioni finanziarie	1.952.498	1.899.297	53.201
	1.964.513	1.911.766	52.747
B. Capitale di esercizio			
Rimanenze:			
• immobili acquisiti dall'Agenzia del Demanio (2002-03)	837.278	910.035	(72.757)
• altre rimanenze (al netto acconti)	13.607	16.460	(2.853)
Crediti commerciali	134.712	173.514	(38.802)
Altre attività	921.183	987.245	(66.062)
Debiti commerciali	(88.952)	(91.054)	2.102
Altre passività	(350.563)	(359.027)	8.464
	1.467.265	1.637.173	(169.908)
C. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	3.431.778	3.548.939	(117.161)
D. Fondo TFR	(10.584)	(10.828)	244
E. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio ed il TFR (C-D)	3.421.194	3.538.111	(116.917)
coperto da:			
F. Capitale proprio			
Capitale versato	240.080	240.080	–
Riserve e risultati a nuovo	3.478.474	3.311.095	167.379
Utile del periodo	199.333	167.379	31.954
	3.917.887	3.718.554	199.333
G. Fondi di accantonamento	2.211.189	2.446.640	(235.451)
H. Indebitamento finanziario a m/l termine	3.674	4.935	(1.261)
I. Disponibilità monetarie nette			
Debiti finanziari a breve	233.298	158.678	74.620
Disponibilità e crediti finanziari a breve	(2.395.543)	(2.257.964)	(137.579)
Titoli a reddito fisso	(549.311)	(532.732)	(16.579)
	(2.711.556)	(2.632.018)	(79.538)
L. Totale come in E (F+G+H+I)	3.421.194	3.538.111	(116.917)

Rendiconto finanziario

(€/migliaia)

	2004	2003 (riclassificato)
A. Disponibilità nette iniziali (compresi titoli a reddito fisso)	2.632.018	3.020.198
B. Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile del periodo	199.333	167.379
Ammortamenti	814	3.908
(Plusvalenze) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	(20.834)	57.511
Rivalutazioni/svalutazioni di immobilizzazioni	3.400	12.313
Variazione del capitale d'esercizio e diverse	81.011	1.286.191
Variazione netta del TFR e dei fondi rischio	(235.695)	(117.061)
	28.029	1.410.241
C. Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Immateriali	(596)	–
Materiali	(113)	(322.125)
Finanziarie	(69.254)	(209.428)
Prezzo di realizzo e valore di rimborso di immobilizzazioni	122.733	193.355
	52.770	(338.198)
D. Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	–	82.299
Rimborso di finanziamenti	(1.261)	(92.848)
	(1.261)	(10.549)
E. Distribuzione di utili/riserve	–	(1.449.674)
F. Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	79.538	(388.180)
G. Disponibilità nette finali (compresi titoli a reddito fisso) (A+F)	2.711.556	2.632.018

Attività svolta

Partecipazioni e razionalizzazione societaria di Gruppo

In relazione a tali attività, hanno comportato considerevole impegno l'approfondimento e la valutazione di importanti progetti – quali la prospettata integrazione delle attività civili di Finmeccanica con quelle di Fincantieri ed il possibile ruolo della Vostra Società nell'ambito del riassetto industriale del Gruppo Alitalia – suscettibili di determinare, lungo un orizzonte prospettico, significative ricadute sull'assetto societario e sul profilo di operatività della Vostra Società.

A seguito dell'esercizio delle opzioni di vendita da parte di Unicredito Italiano, Fintecna ha rilevato la relativa quota azionaria in Fincantieri (3% circa), mentre con gli altri azionisti di minoranza si è convenuto di prorogare per il 2005 l'intesa sottoscritta nel febbraio 2004 alle medesime condizioni. In conseguenza di tale operazione la partecipazione in Fincantieri si è quindi incrementata al 95,31%.

Analogo esercizio del diritto di vendita è intervenuto da parte di Mediobanca, circostanza che ha comportato il riacquisto del 15% del capitale azionario della Tirrenia di Navigazione da parte di Fintecna, e con esso, la riacquisizione del controllo totalitario della Società.

È altresì proseguita l'azione di monitoraggio in ordine allo sviluppo dei programmi elaborati dalle dette due società approfondendo, tra l'altro, le opzioni strategiche finalizzate alla creazione di valore individuate dalla Fincantieri e dalla Tirrenia nonché, relativamente a quest'ultima, le problematiche connesse alla scadenza della Convenzione, fissata al 2008, che ne regola l'attività. Su tali tematiche Fintecna ha avuto cura di tenere costantemente contatti con l'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze al fine di rappresentare elementi utili per le valutazioni e le conseguenti determinazioni che l'Azionista potrà assumere nel quadro della privatizzazione delle due società.

Con riferimento alle consolidate competenze in tema di processi di ristrutturazione e razionalizzazione di aziende finalizzati al successivo collocamento sul mercato sono state, nell'esercizio, analizzate operazioni che potrebbero vedere coinvolte Fintecna, Finmeccanica e Alitalia.

Uno specifico gruppo di lavoro all'uopo costituito tra le parti, con l'apporto dei rispettivi consulenti, ha avviato la valutazione di una ipotizzata operazione di riorganizzazione e valorizzazione delle attività civili di Finmeccanica e della loro integrazione con quelle di Fincantieri sulla

base di lineamenti strategici elaborati dalla McKinsey nella veste di advisor industriale designato congiuntamente da Finmeccanica e Fincantieri.

Restano da approfondire diversi rilevanti aspetti la cui definizione è pregiudiziale per pervenire ad un giudizio finale sull'effettiva valenza industriale della prospettata integrazione.

Sono state altresì seguite con costante attenzione le attività pianificate per l'anno 2004 dalla società Stretto di Messina sulla base di un programma operativo particolarmente impegnativo e 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.

Per quanto concerne il progetto di riorganizzazione e razionalizzazione del Gruppo Alitalia è stato prospettato un intervento di Fintecna in Alitalia Servizi in cui è previsto confluiscano 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 partner industriali, previa razionalizzazione e valorizzazione.

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 nel mese di ottobre alla sottoscrizione di una seconda "lettera di intenti" con la quale le Parti hanno condiviso i principi e le condizioni essenziali che regolamenteranno l'eventuale ingresso di Fintecna in Alitalia Servizi – formalmente costituita all'inizio 2005 –, ingresso che resta comunque subordinato all'approvazione da parte della Commissione Europea ed al concreto avvio della procedura di ricapitalizzazione di Alitalia.

Al riguardo si segnala che la Commissione Europea ha disposto all'inizio del corrente anno l'avvio del procedimento di cui all'art. 88, paragrafo 2 del Trattato CE, volto ad accertare, tramite un esperto indipendente, se nel Piano di ristrutturazione di Alitalia si configurino aiuti di Stato incompatibili con il Trattato stesso e che, favorendo talune imprese o talune produzioni, falsino o minaccino di falsare la concorrenza.

Quanto alla ricapitalizzazione, nella Legge finanziaria 2005 è stato previsto uno specifico stanziamento per l'intervento sul capitale da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Nel corso dell'esercizio sono intervenuti contatti con 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 è detenuto al 100% da Investire Partecipazioni S.p.A., a sua volta interamente controllata da Sviluppo Italia.

Sviluppo Italia ha prospettato la possibilità di rilanciare la società tramite un riposizionamento della stessa sul mercato, rendendosi necessarie a tal fine consolidate esperienze sia nello specifico settore produttivo che nell'attività di riorganizzazione e ristrutturazione di aziende.

In tale prospettiva è stato positivamente valutato l'ingresso di Fintecna, realizzatosi 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.

Il rafforzamento della compagine azionaria della società, anche attraverso la prevista acquisizione di una quota di minoranza da parte del Monte dei Paschi di Siena, consentirà alla società di sviluppare i propri programmi produttivi nel settore della navalmeccanica, avvalendosi, come accennato, della collaborazione tecnico-operativa e progettuale della Fincantieri.

È proseguita l'attività di razionalizzazione delle partecipazioni finalizzata alla cessione di quelle non strategiche o di assoluta minoranza. In particolare sono state cedute a Esaro S.p.A., mediante trasferimento di ramo d'azienda, le seguenti partecipazioni: Cirio Holding S.p.A. in fallimento (0,06%), Costruzioni Viarie S.c.p.A. in liq. (50%), Funivie Gran Paradiso S.p.A. (0,38%), Interporto Toscano A. Vespucci S.p.A. (1,34%), Pila S.p.A. (0,04%) e Soingit S.c.a r.l. in liq. (12%).

Nel corso del 2004 si sono, inoltre, concluse le liquidazioni delle controllate Italcontractors Co. (92%), Leonardo 2000 S.c.a r.l. (70,635%) nonché la liquidazione del Consorzio per il Barocco (33,74%). Sono stati altresì approvati i bilanci finali di liquidazione della GTI - Gruppo Tecnologico Italiano S.r.l. (38,956% e 52,585% in pegno) e del Consorzio Elettrico del Buthier (33,33%) per i quali si è in attesa della cancellazione dal Registro delle Imprese.

Sono state avviate le azioni propedeutiche 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 e approfondite, in particolare, le diverse modalità di rilascio dell'infrastruttura tenuto conto del contesto di riferimento istituzionale e territoriale, mentre sono proseguiti i contatti con gli Enti concedenti volti all'individuazione di una soluzione condivisa.

Per quanto concerne le prospettive di collocamento sul mercato delle controllate Tirrenia e Fincantieri non sono stati emanati indirizzi da parte dell'Autorità di Governo.

La Vostra Società ha inoltre preso in esame alcune tematiche connesse con il rispetto degli impegni contrattualmente assunti con i piani di privatizzazione.

Sotto tale profilo Fintecna ha approfondito specifiche problematiche connesse alla cessione delle partecipazioni in Aeroporti di Roma e in Edindustria relative a profili contrattuali ed aspetti regolamentati nei Patti Parasociali riguardanti, per quanto concerne Aeroporti di Roma prospettate modifiche nei rapporti intercorrenti tra i soggetti presenti nel Consorzio Leonardo e, relativamente ad Edindustria, criticità rivenienti dall'insorgere di contenziosi del lavoro.

Immobiliare

Le attività dell'anno hanno riguardato la valorizzazione e vendita del rilevante portafoglio immobiliare di proprietà – notevolmente accresciuto negli ultimi due anni a seguito degli investimenti effettuati per l'acquisto di immobili dallo Stato – e 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 partnership. 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 partner privati del richiamato ruolo di garanzia e possibilità di mettere a fattor comune il consolidato know-how di Fintecna nella riqualificazione urbana.

In particolare si rappresenta che:

- sono state cedute a Telecom Italia – che ha esercitato un’opzione call concessa in sede di negoziazione dei contratti di locazione nell’esercizio precedente – 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. In termini attuativi, la partnership si realizzerà con la vendita del complesso immobiliare a un veicolo societario interamente controllato da Fintecna e la successiva cessione di una quota pari al 50% del veicolo al partner prescelto. La richiamata procedura è nella fase finale, in quanto sono state ottenute – nell’esercizio in corso – le offerte vincolanti dai candidati selezionati;

- 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 esclusivamente o prevalentemente produttive a funzioni di rango urbano, opportunamente selezionate sulla base della domanda di mercato e delle istanze del territorio. Sulle proposte di intervento è stato avviato il necessario confronto con le Amministrazioni competenti e con le Soprintendenze, vista la valenza storico-architettonica dei compendi immobiliari, con le quali sarà necessario condividere i progetti urbanistici attuativi. Per l’ex manifattura di Milano si è anche pervenuti alla sottoscrizione di un Accordo di Programma con il

Comune, la Provincia di Milano e la Regione Lombardia che prevede tra l'altro la realizzazione della Scuola Nazionale di Cinematografia su una porzione limitata del complesso – interamente finanziata dalla detta Regione – mentre la residua parte (mq 75.000 circa di superficie sviluppata) sarà oggetto di una riqualificazione incentrata sulla residenza e i servizi alle persone. Parallelamente alle iniziative urbanistiche, come per le Torri dell'Eur e secondo le stesse modalità attuative, sono state avviate per le quattro manifatture le procedure per la costituzione di partnership. Sono state ricevute le offerte non vincolanti e sono in corso le attività di *data room* propedeutiche alla richiesta di offerte vincolanti;

- per l'ex manifattura di Napoli è stato sottoscritto – con il Ministero dell'Interno - Dipartimento della Pubblica Sicurezza, INAIL, 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" che costituisca un polo unitario per l'espletamento dei servizi connessi alla funzione di pubblica sicurezza, in modo tale da risolvere le attuali disfunzioni logistiche e garantire un più efficace sistema di controllo del territorio. È attualmente in corso il programma di attività previsto dal Protocollo che contempla le seguenti fasi di intervento: studio di fattibilità e progetto preliminare; progetto definitivo e piano economico finanziario nell'ambito del quale dovrebbero essere perfezionate le intese per la cessione del complesso ristrutturato da Fintecna all'INAIL per la successiva locazione al Ministero dell'Interno; progetto esecutivo e avvio della realizzazione dell'intervento;
- 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 dai rimanenti cespiti ex ETI per i quali prosegue l'attività istruttoria con le Amministrazioni Comunali (Palermo, Perugia, Sansepolcro, Piacenza, Tortona, Catania), ovvero sono in corso le rinegoziazioni dei contratti di locazione transitoria scaduti (con Etinera per un deposito a Catania e una porzione della manifattura di Firenze) 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. Le intese con i Monopoli di Stato permetteranno anche di disciplinare il riconoscimento di un'indennità di occupazione con decorrenza dalla data di acquisto dei relativi cespiti.

Sul finire dell'esercizio sembravano raggiunte intese per la vendita del complesso di Tor Pagnotta al Fondo Patrimonio Uno come da delibera dell'Assemblea ordinaria del 22