

La presenza nel settore immobiliare si è significativamente ampliata nel trascorso esercizio, attraverso la crescita e la valorizzazione del portafoglio di proprietà ed il rafforzamento del settore dei servizi immobiliari su portafogli di terzi nonché per l'ulteriore acquisizione dallo Stato di un rilevante compendio immobiliare. Particolare impulso è stato dato alla ricollocazione sul mercato degli immobili nel frattempo messi a reddito ed alla realizzazione di numerosi accordi di partnership societaria aventi ad oggetto complessi immobiliari da valorizzare.

Nel settore dei servizi immobiliari su portafogli di terzi, nel corso del 2005 è proseguita l'attività di "gestore vendite" e di fornitura di servizi di "building management" su patrimonio immobiliare pubblico.

Nell'area della gestione dei processi di liquidazione in atto nel Gruppo, svolta in una linea di continuità operativa con gli esercizi precedenti, è stata perfezionata nell'esercizio 2005 la fusione per incorporazione della ATI in liquidazione nella Fintecna mentre è proseguita la gestione dei contenziosi, delle problematiche di natura occupazionale e delle partite immobilizzate, strettamente correlate con i processi di liquidazione, razionalizzazione ed incorporazione operati negli anni decorsi, con ulteriore sensibile contrazione del numero dei contenziosi in essere e del petitum passivo relativo.

Sono stati altresì definiti i contenuti operativi del mandato conferito alla Vostra Società nel 2004 per la gestione della liquidazione degli Enti Disciolti e del relativo contenzioso, mandato che, dopo le attività propedeutiche svolte nel corso del 2005, diverrà pienamente operativo con l'esercizio 2006.

Signori Azionisti,

prima di illustrare i fatti salienti e le risultanze che hanno caratterizzato l'esercizio 2005, desideriamo ringraziarVi per la Vostra costante attenzione e per il fondamentale supporto.

Un vivo ringraziamento esprimiamo, altresì, a tutto il personale, che ha operato con professionalità e spirito di collaborazione in una fase di sviluppo significativo dell'attività sociale.

Risultati reddituali, situazione patrimoniale e finanziaria

L'esercizio 2005 evidenzia, sotto il **profilo economico**, un utile netto di €/milioni 225,9, in linea con il positivo andamento degli ultimi esercizi, che rappresenta la sintesi della complessa gestione della Vostra Società tuttora caratterizzata, pur con componenti ordinarie di reddito in crescita, da un apporto significativo di componenti "straordinarie", tipiche, peraltro, della composita attività svolta.

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

- Valore della produzione per 183 €/milioni essenzialmente costituito da "plusvalenze" su cessioni immobiliari per 132 €/milioni e da ricavi da locazione per 44 €/milioni;
- Margine positivo della gestione finanziaria per 159 €/milioni, che include per 66 €/milioni la plusvalenza realizzata sulla cessione – a titolo di dividendo in natura – delle azioni Finmeccanica;
- Apporti positivi derivanti in particolare dalla definizione di situazioni di contenzioso, e di partite immobilizzate nell'ordine dei 45 €/milioni comprensivi della "liberazione" di fondi esuberanti per circa 22 €/milioni.

A fronte degli elementi rappresentati si evidenziano costi di struttura e operativi nell'ordine di 80 €/milioni, nonché oneri rivenienti da contenziosi, minusvalenze su crediti, oneri post contrattuali e rettifiche di attività finanziarie per circa 110 €/milioni: l'ammontare complessivo dei citati costi ed oneri, pari a circa 190 €/milioni, è stato solo parzialmente fronteggiato dall'utilizzo (per circa 120 €/milioni) di fondi precostituiti. Il conto economico, infine, sconta nuovi stanziamenti ai fondi per complessivi 38 €/milioni e imposte, essenzialmente per IRES, per 52 €/milioni.

A fronte di una lieve flessione del risultato operativo (da 120 a 103 €/milioni), dovuto al minor beneficio derivante dalla liberazione di fondi esuberanti, particolarmente rilevante nell'esercizio 2004, il risultato prima delle imposte evidenzia un significativo miglioramento (da 200 €/milioni a 278 €/milioni), per il miglior risultato della gestione finanziaria e delle partite straordinarie. Tale miglioramento si presenta più contenuto a livello di risultato netto (da 199

€/milioni a 226 €/milioni) per il maggior onere per imposte (52 €/milioni contro 1 €/milioni del 2004 che aveva beneficiato – con riguardo all'IRES – delle perdite fiscali pregresse).

Sotto il **profilo patrimoniale**, gli effetti più rilevanti della gestione 2005 sono rappresentati dalla riduzione del "capitale investito netto" (per circa €/milioni 500), connessa alla diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie da correlare, in particolare, all'incasso del credito di €/milioni 788 verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze. Tale riduzione è parzialmente controbilanciata dall'incremento del capitale di esercizio che risente delle acquisizioni a fine esercizio di immobili dal Demanio per circa €/milioni 360.

Il suddetto capitale investito, pari a €/milioni 2.925, è costituito da immobilizzazioni (prevalentemente di carattere finanziario) per il 40,6 % (57,4% a fine 2004), da immobili per il 34,4 % (24,5 % a fine 2004) e dal saldo delle altre attività/passività d'esercizio per il 25,0% (18,1% a fine 2004).

Le fonti di copertura sono costituite dal "capitale proprio" (€/milioni 4.038) – la cui variazione rispetto all'anno precedente è determinata dalla corresponsione del dividendo per l'esercizio 2004 e dall'utile dell'esercizio – dai "fondi di accantonamento" a fronte di rischi ed oneri (€/milioni 2.169 dopo gli utilizzi e stanziamenti dell'esercizio) dall'indebitamento bancario a medio/lungo termine nonché dalle disponibilità monetarie nette e dai crediti finanziari a breve (€/milioni 3.284 compresi i titoli in portafoglio).

Per quanto concerne l'**andamento finanziario**, si evidenzia che il flusso complessivo derivante dalle attività di investimento/disinvestimento realizzate nel corso del 2005 ha generato risorse per €/milioni 684, in quanto il valore di realizzo – essenzialmente di crediti – ha ampiamente fronteggiato il fabbisogno per investimenti in immobilizzazioni finanziarie.

A tale positivo flusso finanziario si contrappone, solo parzialmente, l'assorbimento di risorse generato dal flusso monetario di attività d'esercizio (dell'ordine di €/milioni 160) che risente, come detto, dell'acquisto di circa 360 €/milioni di immobili dal Demanio. Al netto di tale partita il flusso monetario da attività d'esercizio avrebbe generato nel 2005 risorse sull'ordine dei 200 €/milioni.

Tavola di analisi dei risultati reddituali

(€/migliaia)

	2005	2004
Ricavi	389.563	164.575
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione semilavorati e finiti	(206.077)	(92.795)
Valore della produzione "tipica"	183.486	71.780
Consumi di materie e servizi esterni	(50.052)	(51.605)
Valore aggiunto	133.434	20.175
Costo del lavoro	(27.234)	(28.288)
Margine operativo lordo	106.200	(8.113)
Ammortamenti	(807)	(814)
Altri stanziamenti rettificativi	(3.100)	–
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(35.634)	(45.401)
Saldo proventi ed oneri diversi	36.373	173.951
Risultato operativo	103.032	119.623
Proventi e oneri finanziari	159.449	80.216
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(368)	(3.278)
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	262.113	196.561
Proventi ed oneri straordinari	15.592	3.930
Risultato prima delle imposte	277.705	200.491
Imposte sul reddito dell'esercizio	(51.758)	(1.158)
Utile del periodo	225.947	199.333

Tavola di analisi della struttura patrimoniale

(€/migliaia)

	31.12.2005	31.12.2004 (riclassificato)	Variazioni
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	232	397	(165)
Immobilizzazioni materiali	7.881	11.618	(3.737)
Immobilizzazioni finanziarie	1.179.481	1.952.498	(773.017)
	1.187.594	1.964.513	(776.919)
B. Capitale di esercizio			
Rimanenze prodotti finiti (compendi immobiliari ex Demanio ed altri)	1.005.093	852.359	152.734
Crediti commerciali	332.086	134.712	197.374
Altre attività	809.510	919.709	(110.199)
Debiti commerciali	(92.458)	(88.952)	(3.506)
Altre passività	(305.489)	(350.563)	45.074
	1.748.742	1.467.265	281.477
C. Capitale investito dedotte le passività d'esercizio (A + B)	2.936.336	3.431.778	(495.442)
D. Fondo TFR	(11.012)	(10.584)	(428)
E. Capitale investito dedotte le passività d'esercizio ed il TFR (C - D)	2.925.324	3.421.194	(495.870)
coperto da :			
F. Capitale proprio			
Capitale versato	240.080	240.080	–
Riserve e risultati a nuovo	3.572.265	3.478.474	93.791
Utile del periodo	225.947	199.333	26.614
	4.038.292	3.917.887	120.405
G. Fondi accantonamento	2.169.153	2.211.189	(42.036)
H. Indebitamento finanziario a M/L termine	2.297	3.674	(1.377)
I. Disponibilità monetarie nette			
Debiti finanziari a breve	168.837	233.298	(64.461)
Disponibilità e crediti finanziari a breve	(2.888.663)	(2.395.543)	(493.120)
Titoli a reddito fisso	(564.592)	(549.311)	(15.281)
	(3.284.418)	(2.711.556)	(572.862)
L. Totale come in E (F+G+H+I)	2.925.324	3.421.194	(495.870)

Rendiconto finanziario

(€/migliaia)

	2005	2004 (riclassificato)
A. Disponibilità nette iniziali (compresi titoli a reddito fisso)	2.711.556	2.632.018
Effetto fusione ATI in liq.	50.469	–
	2.762.025	2.632.018
B. Flusso monetario di attività di esercizio		
Utile del periodo	225.947	199.333
Ammortamenti	807	814
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni (*)	(136.013)	(13.569)
Rivalutazioni / svalutazioni di immobilizzazioni	21.035	3.400
Variazioni del capitale d'esercizio :		
– compendi immob.ex Demanio e altri (acquisizioni)	(360.350)	–
– compendi immob.ex Demanio e altri (realizzi)	339.150	82.847
– altre variazioni del capitale d'esercizio e diverse	(209.506)	84.367
Variazione netta del TFR e dei fondi rischio	(41.608)	(235.695)
	(160.538)	121.497
C. Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Immateriali	(87)	(596)
Materiali	–	(113)
Finanziarie	(134.843)	(69.254)
Prezzo di realizzo e valore di rimborso di immobilizzazioni	819.238	29.265
	684.308	(40.698)
D. Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	–	–
Rimborso di finanziamenti	(1.377)	(1.261)
	(1.377)	(1.261)
E. Distribuzione di Utili/Riserve (**)	–	–
F. Flusso monetario del periodo (B + C + D + E)	522.393	79.538
G. Disponibilità nette finali (compresi titoli a reddito fisso)	3.284.418	2.711.556

(*) Compreso effetto economico su cessione compendi immobilizzazioni del circolante (+ € migl. 131.534 nel 2005 e € migl. 17.335 nel 2004)

(**) La distribuzione dell'utile in natura, mediante assegnazione di n. 143.597.608 Azioni Finmeccanica, non ha comportato esborsi monetari.

Attività Svolta

Partecipazioni e razionalizzazione societaria di Gruppo

Il significativo ampliamento del portafoglio immobiliare e la realizzazione di accordi di partnership volti alla valorizzazione dei vari cespiti ha comportato una intensa attività di razionalizzazione societaria.

A seguito di un'operazione di scissione parziale di Alfiere S.p.A. (già Edilca S.p.A.) sono state costituite due società beneficiarie denominate Giardino Tiburtino S.p.A., proprietaria dell'area situata nel comprensorio SDO ubicato in Roma e Giardini di Lambrate S.p.A. – proprietaria dell'area situata in Lambrate (MI) direttamente partecipate al 100% da Fintecna.

Fintecna ha quindi ceduto il 50% del capitale sociale detenuto in Giardini di Lambrate S.p.A. alla Cigiemme S.p.A., in attuazione degli accordi di partnership sottoscritti con la cordata acquirente per la valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà.

Fintecna ha altresì ceduto il 50% del capitale detenuto in Alfiere S.p.A. – proprietaria del complesso immobiliare denominato – “Torri dell'Eur” – ubicato in Roma, alla Progetto Alfiere S.p.A.

Nel luglio 2005, a seguito di un'operazione di scissione parziale della società Quadrifoglio Immobiliare S.r.l., sono state costituite le seguenti quattro società beneficiarie denominate: Quadrifoglio Milano S.r.l., Quadrifoglio Verona S.r.l., Quadrifoglio Modena S.r.l. e Quadrifoglio Firenze S.r.l.” alle quali sono stati conferiti i complessi immobiliari “ex Manifatture Tabacchi” rispettivamente ubicati a Milano Verona, Modena e Firenze.

Previo trasformazione in società per azioni ed aumento del capitale sociale delle quattro società, Fintecna ha provveduto, poi, in attuazione degli accordi di partnership formalizzati con le rispettive Cordate acquirenti a cedere: i) il 50% del capitale sociale di Quadrifoglio Modena S.p.A. a La Ciminiera S.p.A.; ii) il 50% del capitale sociale di Quadrifoglio Milano S.p.A. a Pirelli Real Estate S.p.A., iii) il 50% del capitale sociale di Quadrifoglio Verona S.p.A. a Holding Partecipazioni Immobiliari S.p.A.

È parallelamente proseguita l'attività di razionalizzazione delle partecipazioni finalizzata alla cessione di quelle non strategiche. In particolare:

- nell'aprile 2005 si è proceduto alla cessione, in esecuzione degli accordi di partnership, dell'intera partecipazione detenuta nella Novisi, pari al 50%, alla Pragadue S.p.A.;

- nel dicembre 2005 Fintecna, Finmeccanica, Fincantieri, Tirrenia e Alitalia hanno esercitato l'opzione di vendita sul residuo pacchetto azionario detenuto nella società Edindustria (Fintecna 11,229%, Fincantieri e Tirrenia 0,799% ciascuna, Alitalia e Finmeccanica 2,170% ciascuna) come previsto nelle pattuizioni contrattuali;
- al fine di favorire il collocamento sul mercato della Società concessionaria della gestione del tunnel Schio – Valdagno, è stata costituita, con efficacia dal 1 dicembre 2005, la Veneta Traforo S.r.l. resasi conferitaria dalla Veneta Infrastrutture – posta in liquidazione – del ramo d'azienda operativo costituito da tutti i rapporti giuridici connessi alla gestione del tunnel.

Nel novembre 2005, in attuazione dell'accordo-quadro sottoscritto con Alitalia in data 26 maggio 2005 finalizzato all'intervento di Fintecna nell'ambito del riassetto industriale di Alitalia, è stata acquisita una partecipazione in Alitalia Servizi S.p.A., pari al 49,36% dell'intero capitale sociale, mediante sottoscrizione, previa rinuncia al diritto di opzione di Alitalia, dell'aumento di capitale sociale di tale società da € 94.392.060,00 ad € 186.392.060,00.

In pari data Fintecna è divenuta titolare di usufrutto, con diritto di voto, su n. 3.059.951 azioni di proprietà di Alitalia, pari al 1,64% del capitale sociale.

In data 16 dicembre 2005 l'Assemblea Straordinaria di Alitalia Servizi ha deliberato di aumentare il capitale sociale da Euro milioni 186,4 ad Euro milioni 218,4 mediante emissioni di n. 32.000.000 di azioni "privilegiate"; Fintecna, a seguito della rinuncia al diritto di opzione da parte di Alitalia, ha integralmente sottoscritto e versato tale aumento.

La suddetta Assemblea ha inoltre deliberato di aumentare il Capitale Sociale di Alitalia Servizi da Euro milioni 218,4 ad Euro milioni 224,4 mediante emissione di n. 6.000.000 azioni ordinarie conferendo mandato al Consiglio di Amministrazione per la relativa esecuzione, con facoltà di determinare termini e modalità per la sottoscrizione e liberazione di tale aumento entro il 31.10.2006.

All'inizio del 2005, nell'ambito di un programma volto alla ristrutturazione di Nuovi Cantieri Apuania S.p.A. – operante nel settore della cantieristica navale di piccole-medie dimensioni – in coerenza con le specifiche esperienze maturate da Fintecna nei processi di ristrutturazione di società ai fini della successiva privatizzazione delle stesse, e tenuto conto del know-how della controllata Fincantieri, è stata acquisita una partecipazione del 23,81% mediante la sottoscrizione di una quota, pari ad Euro/milioni 5, in sede di aumento di capitale.

A fine esercizio si è proceduto alla fusione per incorporazione in Fintecna dell'A.T.I. – Azienda Tabacchi Italiani S.p.A. in liquidazione che aveva pressoché ultimato il processo liquidatorio avviato nel corso del 2001.

Immobiliare

Il settore ha segnato nuovi livelli di crescita sia sotto il profilo quantitativo con la nuova operazione di acquisto, sul finire dell'esercizio, di un compendio immobiliare dallo Stato per il tramite dell'Agenzia del Demanio, sia sotto quello qualitativo attraverso processi di valorizzazione dei cespiti suscettibili di incremento di valore mediante interventi di riqualificazione urbanistica. Il portafoglio recentemente acquisito è costituito da edifici anche di pregio – come il Palazzo di piazza Verdi a Roma, attualmente utilizzato dal Poligrafico dello Stato S.p.A., il Palazzo Medici Clarelli a Roma in via Giulia, porzioni significative del Palazzo Litta a Milano nel corso Magenta – nonché da aree per la maggior parte di rilevante dimensioni. Per questo portafoglio sono in corso le attività di presa in carico e di analisi preliminare dei programmi di valorizzazione.

Nel dicembre 2005 è stato sottoscritto con l'Agenzia del Demanio l'atto di rettifica della compravendita del 23 dicembre 2003, riguardante la sostituzione di taluni cespiti con altri immobili. Con riferimento a tale operazione, è anche pervenuta la prevista determinazione dell'arbitratore indipendente in ordine al prezzo definitivo.

Inoltre, con riferimento ai surrichiamati portafogli immobiliari acquistati dallo Stato nel 2002 e 2003, sono continuate le attività di valorizzazione e vendita incentrate sulle seguenti due diverse modalità di collocazione sul mercato:

- per gli immobili con situazioni urbanistiche potenzialmente interessanti, preliminarmente si è dato corso all'attività di valorizzazione con la definizione di protocolli o accordi di programma e la presentazione alle Amministrazioni Comunali di proposte di intervento per il cambio di destinazione d'uso. Successivamente, con procedure competitive, sono stati selezionati sul mercato i soggetti con i quali condividere i rischi e le opportunità della fase di valorizzazione mediante il trasferimento dei complessi immobiliari a veicoli societari dedicati, il cui capitale azionario è suddiviso in quote paritetiche tra Fintecna e operatori specializzati. Con quest'ultimi vengono sottoscritti specifici contratti di partnership che regolamentano la prosecuzione del percorso di valorizzazione del cespite e la gestione della società. Il modello di partnership paritetica con operatori privati costituisce uno strumento per partecipare all'upside del valore di mercato derivante dalla verticalizzazione, che diversamente non sarebbe conseguibile in una situazione di vendita prima delle attività di costruzione. Le partnership costituiscono anche un'ulteriore linea di attività, in quanto Fintecna può continuare ad apportare le proprie competenze professionali distinte – tecniche, legali e amministrative – al veicolo societario nella fase di progettazione, realizzazione e commercializzazione dei prodotti edilizi;

- per gli immobili da valorizzare con la messa a reddito è stata per tutti completata la negoziazione della locazione. Attese le diverse esigenze dei conduttori sono stati sottoscritti, con decorrenza degli effetti economici dalla data del loro acquisto, contratti di locazione a lunga durata, o a durata di legge, o durata minima garantita. Residua da definire la locazione per il solo Centro Servizi di Porto Marghera utilizzato dall'Agenzia delle Entrate, pervenuto a Fintecna soltanto nel dicembre 2005 con il richiamato atto di rettifica, per il quale l'Amministrazione utilizzatrice si è comunque già obbligata con decorrenza dalla data di acquisto.
- La sottoscrizione degli anzidetti contratti di locazione a canoni di mercato e per la durata di legge ha costituito l'elemento propedeutico all'immissione sul mercato dei cespiti immobiliari; infatti, solo con un chiaro quadro di riferimento che disciplinasse l'uso degli immobili è stato possibile attuare le procedure per la cessione.

Tanto sopra premesso, si rappresentano le principali operazioni realizzate nell'esercizio:

- per le Torri dell'Eur a Roma, già oggetto di contratti di locazione transitoria con l'Agenzia delle Entrate e il Dipartimento delle Politiche Fiscali, ad esito di una procedura competitiva è stato selezionato il partner, costituito da un raggruppamento di operatori privati, e si è trasferito il complesso al veicolo societario dedicato (Alfiere S.p.A.) partecipato con quote paritetiche del 50% da Fintecna e dal partner privato. Nell'ambito dell'iter urbanistico definito da Fintecna, la società veicolo si è impegnata a dare seguito alle intese intercorse con il Comune di Roma anche attraverso una innovativa rimodulazione progettuale, curata dallo Studio Renzo Piano Building Workshop, che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti da sostituire con un nuovo compendio di alta qualità architettonica da destinare in prevalenza a residenza;
- per le ex manifatture tabacchi di Milano, Firenze, Modena, Verona e Genova, che costituiscono la parte più qualificante del portafoglio ex ETI acquistato nel 2002, si sono concluse le procedure per la collocazione sul mercato attraverso la costituzione di società veicolo, a cui sono stati trasferiti i complessi immobiliari, con conseguente cessione del 50% del capitale azionario di ciascuna società veicolo ai partners selezionati.

In ordine agli aspetti urbanistici, per l'ex manifattura di Milano già nel gennaio 2005 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra gli Enti locali e Fintecna, a seguito del quale la società proprietaria del complesso immobiliare ha presentato il progetto attuativo dell'intervento. Anche per l'ex manifattura di Verona è stato presentato dalla società veicolo il progetto attuativo in attuazione di quanto previsto dalla Variante del Piano Regolatore Generale;

- per l'insieme dei nove edifici del compendio di Tor Pagnotta a Roma, dei tre edifici del compendio La Rustica a Roma e del Centro Servizi di Pescara (circa mq. 160.000 di superficie lorda complessiva) – locati ad Agenzie dello Stato (Entrate, Dogane, Dipartimento delle Politiche Fiscali, etc.) – si è conclusa nell'esercizio la procedura competitiva per la cessione in blocco con formalizzazione dell'atto di vendita nel marzo 2006;
- per l'ex Centro Servizi di Morego (Genova) si è raggiunto un accordo con la Regione Liguria che intende acquistarlo per destinarlo a sede dell'Istituto Italiano di Tecnologia, cedendo in permuta a Fintecna altri immobili;
- per l'ex manifattura tabacchi di Napoli (mq. 150.000 di superficie territoriale) – in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto con il Ministero dell'Interno, gli Enti locali, l'I.N.A.I.L. e l'Agenzia del Demanio, per la realizzazione di un "Centro polifunzionale della Polizia di Stato" da parte di Fintecna, di cui è prevista la cessione all'I.N.A.I.L. per la successiva locazione al Ministero dell'Interno – si è completato il quadro esigenziale del Ministero dell'Interno che riguarda nuove realizzazioni per mq. 125.000 e si è avviato il confronto con gli Enti locali per la più complessiva proposta di intervento che prevede circa il 50% dell'ex manifattura da destinare al predetto Centro polifunzionale, il 30% con circa mq. 80.000 da edificare per residenziale e terziario e il residuo 20% da devolvere al Comune per standard urbanistici, quali viabilità, verde e parcheggi pubblici.

Con riferimento al patrimonio immobiliare "originario" di proprietà – rappresentato in larga prevalenza da aree industriali dimesse da riqualificare per nuove destinazioni d'uso, anche con rilevanti interventi di recupero ambientale, urbanizzazione e infrastrutturazione – si riportano di seguito le principali attività compiute nell'esercizio:

- per l'area di Lambrate (mq. 38.000 di superficie territoriale) è stata realizzata una partnership paritetica con operatori privati attraverso la società Giardini di Lambrate. Insieme al partner privato è stato elaborato il progetto preliminare di intervento che prevede il riutilizzo con trasformazione di tre edifici per mq. 22.000 destinati a servizi per l'industria e l'edificazione per residenze di mq. 26.000 di nuovi fabbricati. Parallelamente alla valorizzazione urbanistica è stato elaborato il progetto preliminare di bonifica che individua, ai sensi del D.M. 471/99, livelli di intervento con parametri diversi per il lotto da recuperare a fini industriali e per quello da destinare a insediamenti residenziali. Il progetto preliminare è stato approvato da specifica Conferenza dei servizi nel dicembre 2005;
- per l'area di Novi Ligure (mq. 210.000 di superficie territoriale), già oggetto anch'essa di partnership paritetica nella società Novisi S.p.A., il partner, alla luce del positivo avanzamento sia dei lavori di bonifica che dell'iter urbanistico per l'attuazione del progetto

edilizio, ha esercitato un'opzione "call" per rilevare da Fintecna, secondo condizioni vantaggiose per il venditore, il 50% del capitale azionario. In ordine agli aspetti operativi, l'esecuzione delle opere di bonifica, previsto a cura e spese di Fintecna, ha consentito di svincolare la parte dell'area destinata agli insediamenti commerciali e alle urbanizzazioni primarie. Il recupero ambientale prosegue anche in quanto in corso d'opera sono emerse esigenze aggiuntive;

- per il complesso immobiliare ICMI di Napoli (mq. 215.000 di superficie territoriale) è giunto alla fase di finalizzazione il complesso iter di approvazione di un Contratto di Programma da parte del CIPE, promosso da un primario operatore industriale per la realizzazione di un polo tecnologico su circa la metà dell'area. E' previsto che Fintecna ceda ad un raggruppamento che fa riferimento al predetto operatore alcuni fabbricati esistenti per mq. 17.000 circa ed altri da realizzare a cura di Fintecna per mq. 30.000 circa. La strumentazione urbanistica già permette di rendere attuabile la trasformazione anche dell'altra parte dell'area, sulla base di una proposta unitaria di intervento già presentato al Comune di Napoli e alla Regione Campania.

La definizione della tipologia dell'intervento di trasformazione ha consentito di proseguire nelle attività di recupero ambientale con il completamento delle indagini conoscitive e l'elaborazione del progetto preliminare di bonifica, che dovrà essere approvato da una Conferenza di Servizi.

Per quanto riguarda l'investimento di trading immobiliare effettuato lo scorso esercizio per il tramite della controllata Residenziale Immobiliare – relativo all'acquisto dalla Società di Cartolarizzazione di Immobili Pubblici (SCIP) di 430 unità residenziali libere – è stato ceduto circa il 60% del portafoglio acquistato con un realizzo di circa €/milioni 55.

L'attività di valorizzazione e commercializzazione ha consentito nel 2005 realizzi per €/milioni 755,5 tenuto conto anche delle offerte accettate, mentre i ricavi da locazioni sono stati pari a €/milioni 43,5. Giova ricordare che con le cessioni richiamate i realizzi immobiliari di Fintecna negli ultimi anni ascendono a €/milioni 1.820.

Attività immobiliari delle società controllate direttamente o indirettamente

- con riferimento alle aree di Torino ricadenti nel comprensorio urbanistico "Spina 3", la controllata Cimi-Montubi ha ceduto al partner, a seguito dell'esercizio di un'opzione "call" da parte di quest'ultimo, la partecipazione azionaria detenuta nell'Immobiliare Europea, società che su una quota delle predette aree ha realizzato insediamenti commerciali, residenziali e ricettivi per mq. 50.000 circa, in parte da destinare transitoriamente

per il Villaggio Olimpico degli operatori della comunicazione in relazione alle Olimpiadi invernali 2006.

Per la parte residua delle aree (mq. 113.000 edificabili), ad esito di una procedura competitiva si è selezionata una società partner composta da un raggruppamento di operatori privati. La partnership si svilupperà in tre distinte fasi, aventi ad oggetto tre diversi lotti in cui si articola l'intervento progettuale previsto dallo strumento urbanistico attuativo approvato;

- per le aree di proprietà della controllata So.Te.A. S.p.A. (mq. 180.000 circa in località Casoria (Napoli), oltre mq. 40.000 circa oggetto di un'opzione di acquisto già esercitata da So.Te.A. nei confronti di Autostrade per l'Italia S.p.A.) è stata definita la cessione a terzi a seguito di procedura competitiva con perfezionamento previsto nel primo semestre dell'esercizio in corso;
- per il compendio immobiliare di Castel Romano (mq. 450.000 di superficie territoriale con edifici locati per una superficie sviluppata di mq. 20.000), oggetto di una partnership paritetica con il Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A., proseguono i lavori di ristrutturazione impiantistica degli edifici e sono state avviate trattative per la cessione di parte delle aree di proprietà, con una capacità edificatoria pari a circa il 30% del totale, ovvero di vendita dei manufatti da realizzare su tale parte delle aree;
- per le aree situate a Roma in località Torrespaccata, di proprietà della Quadrante S.p.A. (partnership al 50% con operatori privati), sono intervenute le controdeduzioni del Comune di Roma in relazione all'iter per l'approvazione del nuovo P.R.G. e alla proposta di intervento presentata al Comune dalla Società nella forma dello Schema di assetto preliminare, come previsto dalla normativa vigente per le centralità urbane e metropolitane da pianificare.

Le controdeduzioni aumentano l'edificabilità privata da mc. 400.000 a mc. 600.000 (l'85% circa di pertinenza di Quadrante) e introducono una edificabilità di titolarità pubblica di mc. 500.000.

Sulle aree è stata avviata, d'intesa con la Soprintendenza, una campagna di scavi archeologici e relativi accertamenti geologici, per indagare in modo definitivo il valore dei resti del sito preistorico e le eventuali forme di tutela.

Servizi immobiliari forniti a terzi

Per quanto riguarda i servizi immobiliari forniti a terzi, la principale linea di attività continua ad essere rappresentata dalla gestione delle vendite delle unità immobiliari non residenziali per conto della Società di Cartolarizzazione degli immobili pubblici (SCIP), con la quale sono intervenute nel corso dell'esercizio modifiche al contratto di servizio per semplificare e rendere più efficiente l'intero iter per offrire in vendita le unità immobiliari (circa 10.000 unità non residenziali all'inizio delle attività).

Le attività da svolgere vanno dalla predisposizione del fascicolo dell'unità immobiliare, alla sollecitazione di offerte mediante comunicazioni rivolte al conduttore o al pubblico indistinto, all'attività di vendita e alla gestione dei flussi finanziari connessi alla vendita stessa.

Nel corso della commessa il Consorzio G1 ha lavorato più di 4.300 fascicoli immobiliari; inviato oltre 2.800 lettere di opzione ai conduttori; offerto in asta circa 1.400 unità immobiliari; venduto oltre 1.700 cespiti per un controvalore di €/milioni 400 circa.

Nell'esercizio sono inoltre proseguite le attività relative all'incarico ricevuto dalla Pirelli Real Estate Asset Management per la gestione dei servizi di Building Manager per una quota rilevante del portafoglio Fondi Immobili Pubblici (circa 150 complessi immobiliari, prevalentemente di grandi dimensioni, distribuiti su tutto il territorio nazionale).

Su tale portafoglio Fintecna ha il compito di presidiare le attività di manutenzione e di conservazione dei cespiti, svolgendo sopralluoghi periodici, rappresentando lo stato degli immobili e degli impianti, redigendo piani di intervento a carico della proprietà o del conduttore, controllando la corretta esecuzione delle opere di manutenzione.

Infine, si fa presente che nell'ambito del più ampio incarico svolto da Fintecna in ordine alle attività liquidatorie dell'IGED, sono state avviate le azioni propedeutiche alla fornitura di servizi immobiliari su un portafoglio immobiliare di circa 400 unità immobiliari, distribuite su tutto il territorio nazionale.

Le attività su tale portafoglio assumeranno una configurazione di gestione piena, avendo ad oggetto la conservazione dei cespiti, la gestione delle locazioni, la valorizzazione e le procedure di vendita.

Gestioni liquidatorie e/o a stralcio

È proseguita la gestione delle complesse problematiche che caratterizzano le attività liquidatorie con particolare riferimento alle seguenti realtà:

- **Iged**

Sono proseguite le attività prodromiche al formale assolvimento dell'incarico assegnato a Fintecna – ai sensi della Legge 15 giugno 2002 n. 112 ed in forza della Convenzione stipulata con il Ministero dell'Economia e delle Finanze a fine 2004 – in attesa della sottoscrizione, avvenuta a fine 2005, dell'Atto Aggiuntivo resosi necessario per apportare alla Convenzione le modifiche e le integrazioni introdotte dall'art. 1, commi 224, 225, 226, 227 e 229 della Legge 30 dicembre 2004 n. 311 (Legge Finanziaria 2005). La suddetta Convenzione avrà piena efficacia a decorrere dal 1 gennaio 2006.

Successivamente l'art. 1, commi 89, 90, 91, della legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006) ha disposto che Fintecna da **mandataria** (Leggi 122/02 e 311/04) divenga **acquirente "ex lege"** del complesso di rapporti giuridici attivi e passivi già in capo all'IGED in cambio di un corrispettivo determinato in base ad una stima redatta da primaria società specializzata da individuarsi congiuntamente al Ministero dell'Economia.

Il passaggio del ruolo di Fintecna da **mandataria** ad **acquirente "ex lege"** avverrà alla data stabilita con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze senza soluzione di continuità.

- **Ati S.p.A. in liq.**

Nell'esercizio 2005, tenuto conto della conclusione delle residue attività operative (vendita delle giacenze di tabacco e degli immobili), è giunto al termine il processo di liquidazione di ATI Azienda Tabacchi Italiani S.p.A., sostanzialmente nel rispetto dei tempi previsti alla data di messa in liquidazione risalente al dicembre 2001.

In coerenza con il programma di razionalizzazione delle attività del Gruppo Fintecna che prevede, fra l'altro, l'integrazione nella Capogruppo delle attività liquidatorie in fase di completamento, la chiusura della procedura di ATI è avvenuta mediante fusione per incorporazione della società in Fintecna con atto del 20 dicembre 2005, i cui effetti giuridici sono decorsi dal 31 dello stesso mese e quelli contabili e fiscali dal 1° gennaio 2005.

- **Expo '92**

Nel dicembre 2005 è scaduta la garanzia decennale (art. 1669 C.C.) relativa al contratto Expo '92, il cui ammontare ascendeva a circa 245 milioni di Euro. Il periodo di garanzia si è concluso senza oneri per Fintecna, a fronte del coinvolgimento dei vari subappaltatori che si sono fatti carico per intero dell'esecuzione degli interventi di ripristino in garanzia via via resisi necessari.

Contenzioso

Nel corso dell'esercizio si è registrata una ulteriore riduzione delle controversie, specie di quelle riferibili alle molteplici realtà societarie, già in liquidazione, incorporate nei vari anni, sia per l'intervenuta definizione giudiziale di alcune di esse, sia per la formalizzazione di accordi transattivi con le controparti laddove ne sono ricorsi i presupposti giuridici e di convenienza economica per l'azienda.

Ciò nonostante il livello del contenzioso di pertinenza della Fintecna continua ad essere ancora sostenuto, soprattutto in termini di numero delle controversie, essendosi il valore economico dei complessivi "petita" di causa sensibilmente ridotto.

In questo senso, va segnalato, infatti, come elemento caratteristico del periodo, l'insorgere di svariate vertenze, sia in sede amministrativa che civile, alcune delle quali, peraltro, risoltesi nel corso dell'esercizio per la finalizzazione di intese compositive in *limine litis*.

In termini numerici si evidenzia che il numero complessivo delle vertenze è di circa 1.360 di cui circa 780 costituite da cause di lavoro e le restanti 580 da giudizi civili, arbitrali, amministrativi e fiscali. Come per il passato, le posizioni registrate sono adeguatamente assistite da congrui stanziamenti al fondo rischi ovvero al fondo rettificativo dei crediti.

Si evidenzia che i dati numerici del complessivo contenzioso aziendale registravano al 31.12.2004 un totale di 1.500 controversie, di cui circa 930 di lavoro.

In rapporto all'esercizio precedente, a parte il contenzioso giuslavoristico, sono pervenute a definizione n. 75 controversie in ordine alle principali delle quali si fornisce, di seguito, una sintetica informativa.

Si riporta altresì, oltre ad una menzione degli eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, l'aggiornamento circa l'evoluzione dei contenziosi più significativi, tenendo presente che non viene fatto cenno di quelli, già presenti nella relazione relativa al precedente esercizio, il cui iter processuale non ha subito, nelle more, variazioni.

Controversie definite

- **Contenzioso contro Fallimento Fonderit Etruria S.r.l.**

Nel corso dell'esercizio si è raggiunta la definizione di un annoso e complesso contenzioso che vedeva la società opposta alla curatela del Fallimento Fonderit Etruria S.r.l. in relazione