

**Stato Patrimoniale**

(in migliaia di euro)

| <b>Attività</b>                                                       | <b>2006</b>    | <b>2005</b>    | <b>2004</b>    | <b>2003</b>      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Provvigioni di acquisizione da ammortizzare su cessioni legali</b> | <b>1.224</b>   | <b>22.098</b>  | <b>46.100</b>  | <b>150.985</b>   |
| <b>Altri costi pluriennali</b>                                        | <b>143</b>     | <b>336</b>     | <b>652</b>     | <b>946</b>       |
| <b>Totale attività immateriali</b>                                    | <b>1.367</b>   | <b>22.434</b>  | <b>46.752</b>  | <b>151.931</b>   |
| - Immobili destinati all'esercizio dell'impresa                       | 13.575         | 14.006         | 14.509         | 15.012           |
| - Immobili ad uso di terzi                                            | 136.915        | 171.919        | 246.282        | 423.534          |
| <b>Totale immobili</b>                                                | <b>150.490</b> | <b>185.925</b> | <b>260.791</b> | <b>438.546</b>   |
| - azioni quotate                                                      | 0              | 0              | 0              | 295              |
| - azioni non quotate                                                  | 0              | 0              | 0              | 0                |
| <b>Totale partecipazioni</b>                                          | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>295</b>       |
| - Obbligazioni e altri titoli a reddito fisso quotati                 | 112.874        | 287.465        | 503.335        | 1.064.150        |
| - Obbligazioni e altri titoli a reddito fisso non quotati             | 5.139          | 5.139          | 5.139          | 6.635            |
| <b>Totale titoli a reddito fisso</b>                                  | <b>118.013</b> | <b>292.604</b> | <b>508.474</b> | <b>1.070.785</b> |
| <b>Mutui e prestiti a enti pubblici o con garanzia reale</b>          | <b>620</b>     | <b>727</b>     | <b>788</b>     | <b>782</b>       |
| <b>Depositi verso enti creditizi</b>                                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>10.500</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Investimenti finanziari diversi</b>                                | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>4.999</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Totale investimenti</b>                                            | <b>269.123</b> | <b>479.256</b> | <b>785.552</b> | <b>1.510.113</b> |
| <b>Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione</b>          | <b>0</b>       | <b>8</b>       | <b>469</b>     | <b>930</b>       |
| - Crediti verso l'Erario                                              | 1.222          | 12.218         | 27.312         | 32.666           |
| - Affitti in corso di riscossione                                     | 6.836          | 8.496          | 12.058         | 15.242           |
| - Crediti verso Amministratori Immobili                               | 7.527          | 10.561         | 8.144          | 9.900            |
| - Crediti verso INA per TFR in polizza                                | 1.098          | 1.193          | 2.649          | 3.244            |
| - Crediti verso acquirenti immobili                                   | 171            | 172            | 319            | 21.760           |
| - Altri                                                               | 6.467          | 7.192          | 4.130          | 8.279            |
| - Fondo svalutazione crediti                                          | (8.268)        | (8.104)        | (7.528)        | (6.287)          |
| <b>Totale crediti diversi</b>                                         | <b>15.053</b>  | <b>31.728</b>  | <b>47.084</b>  | <b>84.804</b>    |
| <b>Totale Crediti</b>                                                 | <b>15.053</b>  | <b>31.736</b>  | <b>47.553</b>  | <b>85.734</b>    |
| <b>Mobili e macchine d'ufficio</b>                                    | <b>154</b>     | <b>285</b>     | <b>418</b>     | <b>593</b>       |
| - C/C di Tesoreria Centrale                                           | 0              | 0              | 0              | 95.670           |
| - Depositi bancari                                                    | 4.540          | 5.486          | 6.812          | 28.293           |
| - Assegni e consistenza di cassa                                      | 10             | 10             | 8              | 2                |
| <b>Totale liquidità</b>                                               | <b>4.550</b>   | <b>5.496</b>   | <b>6.820</b>   | <b>123.965</b>   |
| <b>Attività diverse</b>                                               | <b>419</b>     | <b>691</b>     | <b>1.258</b>   | <b>1.883</b>     |
| <b>Ratei e risconti attivi</b>                                        | <b>1.281</b>   | <b>2.905</b>   | <b>5.047</b>   | <b>10.767</b>    |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>                                               | <b>291.947</b> | <b>542.803</b> | <b>893.399</b> | <b>1.885.283</b> |

**Stato Patrimoniale***(in migliaia di euro)*

| <b>Passività</b>                                                   | <b>2006</b>    | <b>2005</b>    | <b>2004</b>    | <b>2003</b>      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Capitale sociale e riserve patrimoniali</b>                     | <b>105.570</b> | <b>101.285</b> | <b>46.281</b>  | <b>43.467</b>    |
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>                              | <b>21.637</b>  | <b>49.285</b>  | <b>109.004</b> | <b>47.814</b>    |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                                     | <b>127.207</b> | <b>150.570</b> | <b>155.285</b> | <b>91.281</b>    |
| - Riserve matematiche                                              | 7.699          | 207.042        | 486.000        | 1.484.900        |
| - Altre riserve tecniche                                           | 11.376         | 14.000         | 12.848         | 13.876           |
| <b>Totale Riserve tecniche</b>                                     | <b>19.075</b>  | <b>221.042</b> | <b>498.848</b> | <b>1.498.776</b> |
| <b>Fondi oneri trattamento previdenza personale</b>                | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>304</b>       |
| <b>Fondo imposte</b>                                               | <b>9.365</b>   | <b>13.480</b>  | <b>11.771</b>  | <b>3.154</b>     |
| <b>Altri accantonamenti</b>                                        | <b>105.245</b> | <b>88.140</b>  | <b>81.956</b>  | <b>53.456</b>    |
| <b>Fondi con destinazione specifica</b>                            | <b>114.610</b> | <b>101.620</b> | <b>93.727</b>  | <b>56.914</b>    |
| <b>Debiti verso compagnie assicurazione e riassicurazione</b>      | <b>0</b>       | <b>5.552</b>   | <b>32.390</b>  | <b>103.532</b>   |
| <b>Fondo di indennità di anzianità</b>                             | <b>1.885</b>   | <b>2.065</b>   | <b>2.175</b>   | <b>2.949</b>     |
| <b>Debiti per oneri tributari diversi</b>                          | <b>6.761</b>   | <b>826</b>     | <b>39.503</b>  | <b>2.662</b>     |
| <b>Debiti verso enti assistenziali e previdenziali</b>             | <b>332</b>     | <b>480</b>     | <b>543</b>     | <b>588</b>       |
| - Debiti verso fornitori                                           | 2.685          | 5.760          | 6.891          | 7.669            |
| - Debiti verso amministratori immobili                             | 5.987          | 9.365          | 7.170          | 7.712            |
| - Debiti verso acquirenti immobili                                 | 564            | 737            | 1.122          | 34.003           |
| - Depositi cauzionali                                              | 332            | 1.141          | 2.516          | 2.431            |
| - Previdenza dazieri                                               | 4.105          | 12.461         | 6.991          | 274              |
| - Debiti verso Stato per vendite beni Difesa                       | 0              | 0              | 0              | 5.790            |
| - Debiti diversi                                                   | 7.896          | 8.989          | 13.106         | 10.034           |
| <b>Totale debiti diversi</b>                                       | <b>21.569</b>  | <b>38.453</b>  | <b>37.796</b>  | <b>67.913</b>    |
| - Interessi passivi su debiti Cessioni Legali per il periodo 95-02 | 0              | 6.094          | 16.318         | 43.056           |
| - Somme da pagare per Cessioni Legali                              | 0              | 12.200         | 12.200         | 12.200           |
| - Altre passività diverse                                          | 646            | 3.810          | 4.239          | 4.829            |
| <b>Totale passività diverse</b>                                    | <b>464</b>     | <b>22.104</b>  | <b>32.757</b>  | <b>60.085</b>    |
| <b>Totale Debiti</b>                                               | <b>31.011</b>  | <b>69.480</b>  | <b>145.164</b> | <b>237.729</b>   |
| <b>Ratei e risconti passivi</b>                                    | <b>45</b>      | <b>91</b>      | <b>375</b>     | <b>584</b>       |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>                                           | <b>164.740</b> | <b>392.233</b> | <b>738.114</b> | <b>1.794.002</b> |
| <b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>                        | <b>291.947</b> | <b>542.803</b> | <b>893.399</b> | <b>1.885.283</b> |

**Stato Patrimoniale riclassificato***(in migliaia di euro)*

| <b>Attività</b>                                       | <b>2006</b>    | <b>2005</b>    | <b>2004</b>    | <b>2003</b>      |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| <i>Investimenti</i>                                   |                |                |                |                  |
| Immobili                                              | 150.490        | 185.925        | 260.790        | 438.546          |
| Titoli a reddito fisso                                | 118.013        | 292.604        | 508.474        | 1.070.786        |
| Partecipazioni in società controllate e collegate     | 0              | 0              | 0              | 295              |
| Mutui e prestiti a enti pubblici o con garanzia reale | 620            | 727            | 788            | 782              |
| <i>Liquidità</i>                                      | 4.550          | 5.496          | 22.319         | 123.963          |
| <i>Crediti</i>                                        |                |                |                |                  |
| Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione | 0              | 8              | 469            | 930              |
| Altri crediti e attività diverse                      | 15.472         | 32.419         | 48.342         | 86.687           |
| <i>Ratei e risconti attivi</i>                        | 1.281          | 2.905          | 5.047          | 10.767           |
| <i>Mobili, macchine e costi pluriennali</i>           | 1.521          | 22.719         | 47.170         | 152.524          |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>                               | <b>291.947</b> | <b>542.803</b> | <b>893.399</b> | <b>1.885.283</b> |
| <b>Passività</b>                                      | <b>2006</b>    | <b>2005</b>    | <b>2004</b>    | <b>2003</b>      |
| <i>Riserve tecniche</i>                               | 19.075         | 221.042        | 498.848        | 1.498.776        |
| <i>Debiti</i>                                         |                |                |                |                  |
| Verso enti assistenziali e previdenziali per ctb      | 332            | 480            | 543            | 588              |
| Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione | 0              | 5.552          | 32.390         | 103.532          |
| Per oneri tributari diversi                           | 6.761          | 826            | 39.503         | 2.662            |
| Altri debiti e passività diverse                      | 22.033         | 60.557         | 70.553         | 127.998          |
| <i>Fondi con destinazione specifica</i>               |                |                |                |                  |
| Fondo di indennità di anzianità                       | 1.885          | 2.065          | 2.175          | 2.949            |
| Fondo imposte                                         | 9.365          | 13.480         | 11.771         | 3.154            |
| Altri accantonamenti                                  | 105.245        | 88.140         | 81.956         | 53.456           |
| Fondi oneri trattamento previdenza personale          | 0              | 0              | 0              | 304              |
| <i>Ratei e risconti passivi</i>                       | 45             | 91             | 375            | 584              |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>                              | <b>164.740</b> | <b>392.233</b> | <b>738.114</b> | <b>1.794.002</b> |
| <b>Patrimonio netto</b>                               |                |                |                |                  |
| Capitale sociale e riserve patrimoniali               | 105.570        | 101.285        | 46.281         | 43.467           |
| Utile (perdita) dell'esercizio                        | 21.637         | 49.285         | 109.004        | 47.814           |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                        | <b>127.207</b> | <b>150.570</b> | <b>155.285</b> | <b>91.281</b>    |
| <b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>           | <b>291.947</b> | <b>542.803</b> | <b>893.399</b> | <b>1.885.283</b> |

### **3.1 Le principali poste attive dello stato patrimoniale**

#### **I crediti al 31 dicembre 2005**

L'ammontare dei crediti al 31.12.2005 è pari a € 31,736 milioni.

Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti verso l'Erario" pari a € 12,218 milioni. Trattasi di acconti sulle imposte sul reddito dell'esercizio, nonché crediti per INVIM sulle vendite per istanze di rimborso e da condono. Tale voce risulta notevolmente ridotta rispetto al 2004 a seguito della cessione, perfezionata il 31 gennaio 2005, dei crediti d'imposta richiesti a rimborso inerenti gli anni 1994, 1995 e 1996.

Nella voce crediti sono compresi quelli in corso di riscossione dagli inquilini ammontanti, al 31.12.2005, a € 8,496 milioni, in minima parte relativi al pagamento dei fitti di dicembre 2005, in parte dovuti al ritardo nel pagamento degli enti pubblici e, per circa € 6,8 milioni, relativi a morosità accertate per le quali è stato costituito un Fondo svalutazione. Tale Fondo comprende, inoltre, € 1,3 milioni circa a fronte dei crediti vantanti nei confronti del Ministero della Difesa per le provvigioni e il recupero delle spese inerenti le vendite degli immobili di proprietà di detto Dicastero.

#### **I crediti al 31 dicembre 2006**

Nel corso dell'esercizio sono state definite partite debitorie e creditorie, per cui l'ammontare dei crediti al 31.12.2006 è pari ad € 15,053 milioni.

Nella voce crediti sono compresi quelli in corso di riscossione dagli inquilini ammontanti, al 31.12.2006, a € 6,836 milioni, in minima parte relativi al pagamento dei fitti di dicembre 2006, in parte dovuti al ritardo nel pagamento degli enti pubblici e, per € 6,355 milioni, relativi a morosità accertate per le quali è stato costituito un Fondo svalutazione. Tale Fondo comprende, inoltre, € 1,77 milioni a fronte dei crediti vantanti nei confronti del Ministero della Difesa per le provvigioni e il recupero delle spese inerenti le vendite degli immobili di proprietà di detto Ministero ed € 0,143 milioni a fronte dei crediti acquistati da una società nell'ambito dell'operazione di acquisizione del residuo attivo da liquidare della stessa liquidazione.

### **3.2 Le principali poste passive dello stato patrimoniale**

#### **3.2.1 Le riserve tecniche al 31 dicembre 2005**

La più significativa voce del passivo dello stato patrimoniale è rappresentata dalle riserve matematiche per cessioni legali che, al 31.12.2005, ammontano a € 207 milioni, con una riduzione, rispetto al 2004 di € 279 milioni per effetto della somma algebrica delle seguenti variazioni:

- transazioni effettuate (€ 190,6 milioni);
- rivalutazioni delle riserve tecniche per l'anno 2005 in base ad un tasso di rendimento del 2,60%.

Il 9 gennaio 2006 il Ministero delle Attività Produttive, d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha emanato, ai sensi dell'art.3, comma 110, della legge 662/96, il decreto con il quale è stato fissato nella misura del 2,60% il tasso di rendimento per l'anno 2003 da riconoscere alle imprese di assicurazione cedenti su tutte le obbligazioni derivanti dalle cessate cessioni legali. Gli Organi societari con il conforto degli attuari, hanno ritenuto equo e prudente rivalutare, in via unilaterale e provvisoria, le riserve tecniche residue del 2,60% come effettuato nei due esercizi precedenti.

Tale tasso è stato ritenuto adeguato dal Collegio Sindacale della Società in rapporto all'andamento dei titoli pubblici i cui rendimenti hanno evidenziato un'inversione del trend flessivo solo nell'ultimo trimestre del 2005.

#### **3.2.2 Le riserve tecniche al 31 dicembre 2006**

La posta patrimoniale passiva relativa alle riserve tecniche per le cessioni legali è pari ad € 7,7 milioni (€ 207 milioni nel 2005), ed è relativa, esclusivamente, ai portafogli non associati ad alcuna compagnia di assicurazione, in quanto sussiste la possibilità che alcune imprese, mai costituite in giudizio, possano avanzare richieste di rimborso di quote cedute relative a polizze ad oggi ancora in essere, ma di prossima scadenza ovvero sinistrate.

E' stato pertanto deciso, cautelativamente, di mantenere l'appostazione in bilancio del residuo importo delle Riserve Matematiche.

Le altre riserve tecniche, pari ad € 11,4 milioni, sono relative al Fondo di previdenza del personale addetto alle imposte di consumo ed è stato calcolato, come effettuato nel 2005, come differenza tra il valore attuale dell'esborso futuro per prestazioni assicurative e il valore attuale dei contributi versati dall'INPS.

### **3.2.3 Fondi per rischi ed oneri al 31 dicembre 2005**

E' stato stabilito prudenzialmente dalla Società - in considerazione degli ingenti oneri futuri preventivati dal nuovo piano industriale della Società, relativi principalmente ai costi di manutenzione finalizzati a rendere commerciabile quella parte di patrimonio immobiliare sfitto particolarmente deteriorata, ai costi di riorganizzazione ed altri oneri connessi allo sviluppo del settore assicurativo e alla politica di esodo incentivato - di effettuare, anche nel 2005, cospicui accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri futuri.

I fondi della specie ammontano, a fine 2005, a € 101,620 milioni, tra cui il fondo imposte differite, € 13,480 milioni, che è relativo ad accantonamenti per probabili oneri fiscali futuri derivanti dall'esercizio della facoltà di differire, nei quattro anni successivi a quello di realizzazione, la tassazione delle plusvalenze realizzate attraverso la vendita degli immobili. La principale posta è rappresentata dalla voce "Altri accantonamenti" di € 88,140 milioni che comprende:

- il fondo oneri futuri relativo agli interessi passivi inerenti il ritardato pagamento delle cessioni legali (€ 1,756 milioni) che risulta uguale a quello dell'esercizio precedente;
- il fondo per ristrutturazione aziendale, relativo ai costi stimati per la riorganizzazione della Società (da € 8 a 9 milioni);
- il fondo passività potenziali sul patrimonio immobiliare (€ 62,188 a fine 2005), costituito per far fronte ad attendibili ma non certi eventi futuri relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare; la determinazione tiene conto anche delle indicazioni della Commissione Consultiva Immobiliare; nel corso del 2005 è stato disposto un prelievo dal Fondo in parola di € 1,512 milioni a copertura delle minusvalenze relative a vendite di unità immobiliari inserite nel fondo in quanto realizzate al di sotto dei valori di bilancio;
- il fondo vertenze legali e contenziosi, costituito a fronte del rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi in caso di soccombenza a fronte di vertenze in essere o di addivenire a transazioni future, in particolare legate a cause relative al settore immobiliare (€ 8,196 milioni). Nel 2005 è stato incrementato di € 0,5 milioni a fronte dei rischi connessi all'espletamento delle attività attribuite in regime di concessione, in particolare la gestione del Fondo di

Garanzia Vittime della Strada, e di € 0,696 milioni per una possibile richiesta di rimborso, da parte dell'INPS, a seguito del cambio di modalità di calcolo delle liquidazioni delle prestazioni per l'ex personale addetto alle gestioni delle imposte di consumo;

- il fondo rischi per oneri futuri relativi alle polizze sanitarie a carico della Società, incrementato di € 0,5 milioni (da € 1,5 a 2 milioni);
- il fondo per interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare creato nel 2005 in ottemperanza al nuovo piano industriale della Società al fine di coprire i costi di manutenzione, finalizzati a rendere commerciabile quella parte di patrimoni immobiliare particolarmente deteriorata a causa della mancanza d'uso e di lavori di conservazione (€ 5 milioni).

### **3.2.4 Fondi per rischi ed oneri al 31 dicembre 2006**

In linea con l'evoluzione dell'attività assicurativa pubblica, la Società ha stabilito, sempre prudenzialmente, di effettuare, anche nel 2006, cospicui accantonamenti relativamente ai fondi per rischi ed oneri futuri.

I fondi della specie ammontano, a fine 2006, a € 114,610 milioni, tra cui il fondo imposte differite per € 9,365 milioni, che è relativo ad accantonamenti per probabili oneri fiscali futuri derivanti dall'esercizio della facoltà di differire, nei quattro anni successivi a quello di realizzazione, la tassazione delle plusvalenze realizzate attraverso la vendita degli immobili. La principale posta è però rappresentata dalla voce "Altri accantonamenti" di € 105,245 milioni che comprende:

- il fondo oneri futuri per interessi passivi risulta uguale a quello dell'esercizio precedente (€ 1.756 milioni);
- il fondo per ristrutturazione aziendale, da € 9 a 8,509 milioni;
- il fondo passività potenziali sul patrimonio immobiliare è passato ad € 25,950;
- il fondo vertenze legali e contenziosi, pari ad € 5,056 milioni;
- il fondo rischio polizze sanitarie costituito per la copertura di ogni possibile passività, anche inerenti ad eventuali contenziosi, comunque derivanti dall'assistenza sanitaria dei dipendenti (€ 2 milioni);
- il fondo per interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare ammonta ad € 14,370 milioni;
- il fondo rischi per attività in concessione/convenzione costituito a fronte dei rischi connessi alla gestione delle attività svolte in concessione/convenzione

- ovvero in base a disposizioni normative; l'entità del fondo, pari ad € 46,8 milioni, è stata definita in relazione alle liquidazioni effettuate negli ultimi 10 anni, alle attività finanziarie, ai contributi versati ed ai contenziosi relativi alla gestione del Fondo di Garanzia Vittime della Strada;
- il fondo oneri futuri verso dipendenti copre l'eventuale una tantum ed arretrati relativi al contratto nazionale di categoria giunto a scadenza a fine 2005 e ancora non rinnovato (€ 0,805 milioni).

### **3.2.5 L'indebitamento della Società al 31 dicembre 2005**

I debiti della CONSAP alla fine dell'esercizio 2005, ammontano a circa € 69,5 milioni rispetto a € 145,2 milioni del 2004, e sono composti, oltre che dai debiti verso gli amministratori locali già precedentemente illustrati, dai debiti verso compagnie di assicurazione e riassicurazione, € 5,6 milioni, relativi, principalmente, agli impegni finanziari (pagati nel 2006) concordati con le compagnie di assicurazione a seguito delle transazioni sottoscritte nell'ultimo bimestre del 2005.

Nella voce sono inoltre compresi:

- debiti per € 5,76 milioni nei confronti dei fornitori (che comprendono, per € 3,067 milioni, le fatture da ricevere relative al settore immobiliare principalmente per lavori di ristrutturazione di immobili),
- € 826 mila per oneri tributari (IRPEG e IVA),
- debiti per depositi cauzionali in contanti versati da inquilini che ammontano a € 1,141 milioni,
- debiti verso acquirenti immobiliari per caparre e preliminari che ammontano a circa € 5 milioni,
- oltre € 12 milioni per debiti relativi ai pagamenti agli addetti ex imposte di consumo, liquidati nell'esercizio successivo,
- circa € 18 milioni relativi a poste inerenti le cessioni legali.

### **3.2.6 L'indebitamento della Società al 31 dicembre 2006**

I debiti della CONSAP alla fine dell'esercizio 2006, a seguito delle definizioni di partite debitorie e creditorie, ammontano a circa € 31 milioni rispetto a € 69,5 milioni del 2005, e sono composti, oltre che dai debiti verso gli amministratori locali già precedentemente illustrati, dai debiti per oneri tributari diversi per circa € 6,8 milioni.

Nella voce sono inoltre compresi:

- debiti per € 2,685 milioni nei confronti dei fornitori (che comprendono, per € 0,927 milioni, le fatture da pagare, per € 0,458 milioni le fatture da ricevere inerenti la vendita dei beni del Ministero della Difesa, per 0,391 milioni per fatture da ricevere alle spese generali e, per € 0,909 milioni, le fatture da ricevere relative al settore immobiliare principalmente per lavori di ristrutturazione di immobili),
- debiti per depositi cauzionali in contanti versati da inquilini che ammontano a € 0,332 milioni,
- debiti verso acquirenti immobiliari per caparre e preliminari che ammontano a circa € 5,5 milioni,
- oltre € 4 milioni per debiti relativi ai pagamenti agli addetti ex imposte di consumo, liquidati nell'esercizio successivo.

I debiti della Società sono relativi a partite ricorrenti e non hanno scadenze superiori all'anno.

(in migliaia di euro)

| <b>Profitti e Perdite</b>                                           | <b>2006</b>      | <b>2005</b>      | <b>2004</b>      | <b>2003</b>      |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Premi ed accessori (Dazieri)</b>                                 | <b>775</b>       | <b>445</b>       | <b>519</b>       | <b>958</b>       |
| <b>Proventi derivanti da azioni e quote</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>29</b>        |
| <b>Proventi derivanti dagli investimenti immobiliari</b>            | <b>5.532</b>     | <b>6.262</b>     | <b>12.276</b>    | <b>20.009</b>    |
| - Proventi su obbligazioni e altri titoli a reddito fisso           | 7.090            | 11.575           | 20.684           | 29.666           |
| - Interessi su depositi presso enti creditizi                       | 175              | 199              | 620              | 13.022           |
| - Proventi su investimenti finanziari diversi                       | 606              | 771              | 1.359            | 1.611            |
| <b>Totale proventi da altri investimenti</b>                        | <b>7.871</b>     | <b>12.545</b>    | <b>22.663</b>    | <b>44.299</b>    |
| <b>Profitto sul realizzo di investimenti</b>                        | <b>1.120</b>     | <b>1.771</b>     | <b>3.775</b>     | <b>6.256</b>     |
| <b>Somme pagate nell'esercizio</b>                                  | <b>(148.452)</b> | <b>(192.456)</b> | <b>(751.617)</b> | <b>(621.360)</b> |
| <b>Variazione riserve per somme da pagare</b>                       | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Variazione riserve matematiche</b>                               | <b>201.967</b>   | <b>277.806</b>   | <b>999.928</b>   | <b>739.409</b>   |
| <b>Variazione provvigioni da ammortizzare</b>                       | <b>(20.874)</b>  | <b>(24.002)</b>  | <b>(104.885)</b> | <b>(57.015)</b>  |
| <b>Spese di amm.zione relative alle Cessioni Legali</b>             | <b>(107)</b>     | <b>(267)</b>     | <b>(835)</b>     | <b>(1.337)</b>   |
| - Oneri inerenti gli investimenti in immobili                       | (5.290)          | (7.566)          | (14.611)         | (16.697)         |
| - Spese di amministrazione relative al settore immobiliare          | (1.705)          | (2.405)          | (3.654)          | (2.126)          |
| - Interessi passivi verso compagnie                                 | (0)              | (0)              | (644)            | (9.725)          |
| - Oneri inerenti obbligazioni                                       | (50)             | (62)             | (98)             | (234)            |
| - Oneri relativi agli investimenti finanziari diversi               | (1.665)          | (1.590)          | (1.175)          | (1.263)          |
| <b>Totale oneri di gestione degli investimenti</b>                  | <b>(8.710)</b>   | <b>(11.623)</b>  | <b>(20.182)</b>  | <b>(30.045)</b>  |
| <b>Rettifiche di valore sugli investimenti mobiliari</b>            | <b>(95)</b>      | <b>(240)</b>     | <b>(79)</b>      | <b>(2.390)</b>   |
| <b>Perdite sul realizzo di investimenti</b>                         | <b>(735)</b>     | <b>(963)</b>     | <b>(666)</b>     | <b>(2.756)</b>   |
| - Recupero di spese generali dalle gestioni separate                | 8.504            | 8.633            | 8.009            | 7.766            |
| - Provvigioni e recupero spese Ministero della Difesa               | 0                | 294              | 2.472            | 1.695            |
| - Provvigioni e compensi Enpals                                     | 0                | 0                | 0                | 141              |
| - Ricavi da service Patrimonio dello Stato Spa                      | 0                | 0                | 51               | 245              |
| - Recupero spese non quantificabili dai Fondi                       | 4.161            | 2.406            | 2.207            | 2.199            |
| - Recupero altre spese di amministrazione dai Fondi                 | 0                | 0                | 742              | 0                |
| - Provvigioni Fondo di Ass.za e Prev.za Ministero delle Finanze     | 134              | 206              | 0                | 0                |
| - Ricavi da Service ai Commissari Liquidatori                       | 143              | 63               | 0                | 0                |
| - Altri ricavi e recuperi                                           | 291              | 89               | 121              | 117              |
| <b>Totale altri proventi</b>                                        | <b>13.233</b>    | <b>11.691</b>    | <b>13.602</b>    | <b>12.163</b>    |
| - Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti                         | (633)            | (804)            | (1.493)          | (1.864)          |
| - Interessi su altri debiti                                         | (8)              | (25)             | (255)            | (133)            |
| - Oneri relativi alle gestioni separate                             | (8.504)          | (8.633)          | (8.009)          | (7.766)          |
| - Spese generali di amministrazione                                 | (4.265)          | (4.812)          | (5.584)          | (7.959)          |
| - Oneri diversi                                                     | (1)              | (14)             | (361)            | (568)            |
| - Altre imposte indetraibili                                        | (34)             | (27)             | (106)            | (87)             |
| - Accantonamenti a Fondi specifici                                  | (54.273)         | (10.184)         | (32.557)         | (28.067)         |
| <b>Altri oneri</b>                                                  | <b>(67.717)</b>  | <b>(24.499)</b>  | <b>(48.365)</b>  | <b>(46.444)</b>  |
| - Plusvalenze relative all'alienazione di beni immobili             | 5.678            | 18.949           | 28.739           | 20.486           |
| - Prelievo dal Fondo Svalutazione Crediti                           | 469              | 228              | 251              | 733              |
| - Prelievo da altri Fondi di Accantonamento                         | 33.720           | 0                | 0                | 0                |
| - Sopravvenienze attive su transazioni                              | 21.274           | 13.031           | 53.665           | 29.366           |
| - Sopravvenienze attive                                             | 4.403            | 512              | 5.041            | 1.177            |
| <b>Totale proventi straordinari</b>                                 | <b>65.544</b>    | <b>32.720</b>    | <b>87.696</b>    | <b>51.762</b>    |
| - Minusvalenze relative all'alienazione di beni immobili            | (0)              | (0)              | (6.112)          | (4.002)          |
| - Minusvalenze derivanti da alienazione di beni mobili e altri beni | (0)              | (990)            | (0)              | (0)              |
| - Spese inerenti alla vendita di immobili                           | (376)            | (1.189)          | (2.443)          | (2.535)          |
| - Sopravvenienze passive indeducibili                               | (967)            | (483)            | (613)            | (1.441)          |
| - Perdite su crediti                                                | (289)            | (228)            | (255)            | (733)            |
| - Sopravvenienze passive deducibili                                 | (522)            | (467)            | (473)            | (497)            |
| <b>Totale oneri straordinari</b>                                    | <b>(2.154)</b>   | <b>(3.357)</b>   | <b>(9.896)</b>   | <b>(9.208)</b>   |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>                                | <b>47.199</b>    | <b>85.833</b>    | <b>203.934</b>   | <b>104.329</b>   |
| <b>Imposte sul reddito</b>                                          | <b>(25.562)</b>  | <b>(36.548)</b>  | <b>(94.930)</b>  | <b>(56.515)</b>  |
| <b>Utile netto dell'esercizio</b>                                   | <b>21.637</b>    | <b>49.285</b>    | <b>109.004</b>   | <b>47.814</b>    |

**Conto Economico Riclassificato***(in migliaia di euro)*

| <b>Profitti e Perdite</b>                         | <b>2006</b>   | <b>2005</b>   | <b>2004</b>    | <b>2003</b>    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Premi ed Accessori (Dazieri)                      | 775           | 445           | 519            | 958            |
| Somme pagate nell'esercizio                       | (148.452)     | (192.456)     | (751.617)      | (621.360)      |
| Sopravvenienze attive su transazione              | 21.274        | 13.031        | 53.665         | 29.366         |
| Variazioni riserve matematiche                    | 201.967       | 277.806       | 999.928        | 739.409        |
| Variazioni provvigioni da ammortizzare            | (20.874)      | (24.002)      | (104.885)      | (57.015)       |
| Interessi passivi verso compagnie                 | (0)           | (0)           | (644)          | (9.725)        |
| <b>Risultato tecnico del settore assicurativo</b> | <b>54.690</b> | <b>74.824</b> | <b>196.966</b> | <b>81.633</b>  |
| Reddito netto degli investimenti                  | 8.030         | 11.303        | 24.631         | 49.923         |
| Spese generali di amministrazione a carico CONSAP | (6.483)       | (7.484)       | (9.331)        | (11.422)       |
| Imposte (ICI, IVA indetr., altre)                 | (1.230)       | (1.765)       | (3.266)        | (4.001)        |
| Proventi ed oneri vari                            | 4.692         | 3.044         | 4.490          | 3.829          |
| Prelevi dai fondi                                 | 34.189        | 228           | 253            | 733            |
| Oneri straordinari                                | (2.984)       | (4.561)       | (13.315)       | (14.354)       |
| Proventi straordinari                             | 11.201        | 21.232        | 37.555         | 27.919         |
| Accantonamenti a fondi specifici                  | (54.906)      | (10.988)      | (34.050)       | (29.931)       |
| <b>Risultato prima delle imposte</b>              | <b>47.199</b> | <b>85.833</b> | <b>203.934</b> | <b>104.328</b> |
| Imposte sul reddito                               | (25.562)      | (36.548)      | (94.930)       | (56.515)       |
| <b>Utile netto dell'esercizio</b>                 | <b>21.637</b> | <b>49.285</b> | <b>109.004</b> | <b>47.813</b>  |

### **3.3 Analisi dei ricavi e dei costi del conto economico**

#### **3.3.1 Esercizio 2005**

L'analisi del conto economico dell'esercizio 2005 ed il paragone con i dati degli esercizi precedenti, mostrano gli elementi di novità che hanno contraddistinto la gestione della Società. La principale voce di reddito è costituita dal risultato tecnico del settore assicurativo (partita straordinaria del bilancio) pari ad € 74,824 milioni contro € 196,966 milioni del 2004, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente a seguito della pressoché completa chiusura della vicenda cessioni legali. Gli interessi e premi sui titoli a reddito fisso sono ammontati a € 11,575 milioni (€ 20,684 milioni nel 2004), a causa della netta riduzione della consistenza del portafoglio titoli, mentre i ricavi e recuperi della gestione immobiliare sono risultati pari a € 6,262 milioni (€ 12,276 milioni nel 2004), anch'essi diminuiti per effetto delle vendite immobiliari.

Relativamente a tale ultima voce la Società segnala che l'attività straordinaria di cessione degli immobili è proseguita con buoni risultati, nonostante la consistente diminuzione degli immobili destinati alla vendita e la minore appetibilità commerciale degli immobili ancora disponibili. Il volume complessivo delle vendite, come previsto, ha subito una netta riduzione (€ 92 milioni nel 2005 contro € 200 milioni del 2004); le strutture dell'azienda hanno tuttavia, nel corso dell'anno, acquisito nuovi impegni in grado di generare, nel 2006, livelli di fatturato ancora apprezzabili. Al riguardo viene segnalato che l'attuale consistenza del portafoglio titoli garantisce il pagamento di tutte le transazioni con le Compagnie, conseguentemente, la strategia delle dismissioni immobiliari, secondo la Società, sarà orientata, in particolare, all'alienazione di quegli immobili che non garantiscono un rendimento analogo a quello del portafoglio titoli e che, per dislocazione geografica, non consentono una gestione efficiente.

Quanto alle intese con le compagnie assicurative, si fa presente che nel 2005 sono stati raggiunti 13 accordi (19 nel 2004) per un ammontare complessivo di € 191 milioni (€ 749 milioni nel 2004) ed una plusvalenza di € 89 milioni (€ 211 milioni nel 2004). Da segnalare, la conclusione della complessa trattativa con AXA e Milano Assicurazioni che hanno determinato una riduzione delle riserve nette di circa € 185,6 milioni, pari, da sola, a circa il 70% del volume dell'attività dell'anno.

La variazione delle riserve matematiche per effetto delle transazioni sottoscritte, della remunerazione delle stesse nella misura del 2,60% per l'anno

2005, ha comportato una riduzione dell'ammontare del debito per riserve matematiche di € 277,8 milioni.

Le spese generali a carico della CONSAP sono risultate pari a € 7,484 milioni, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 1,847 per effetto delle politiche di contenimento dei costi e di esodo incentivato del personale, iniziate negli anni precedenti e proseguite anche nel 2005.

### **3.3.2 Esercizio 2006**

L'analisi del conto economico dell'esercizio 2006 evidenzia che la principale voce di reddito è costituita dal risultato tecnico del settore assicurativo (partita straordinaria del bilancio) pari ad € 54,690 milioni contro € 74,824 milioni del 2005 ed € 196,966 milioni del 2004. Il trend in diminuzione è conseguente alla progressiva chiusura della vicenda cessioni legali. Gli interessi e premi sui titoli a reddito fisso sono ammontati a circa € 8 milioni (€ 11,575 milioni nel 2005 ed € 20,684 milioni nel 2004), a causa della continua riduzione della consistenza del portafoglio titoli, mentre i ricavi e recuperi della gestione immobiliare sono risultati pari ad € 5,532 milioni (€ 6,262 milioni nel 2005 ed € 12,276 milioni nel 2004), anch'essi diminuiti a seguito della riduzione del patrimonio immobiliare.

Relativamente a tale ultima voce la Società segnala che anche nel 2006 l'attività straordinaria di cessione degli immobili è proseguita con buoni risultati.

Il volume complessivo delle vendite, come previsto, ha subito una netta riduzione (€ 38,3 milioni contro € 92 milioni nel 2005 ed € 200 milioni del 2004), mentre le strutture dell'azienda hanno continuato ad acquisire nuovi impegni. Al riguardo viene segnalato che la Società, in considerazione della definizione della materia "cessioni legali" con il connesso fabbisogno di liquidità, intende valutare, in assenza di proposte d'acquisto particolarmente vantaggiose, ipotesi finalizzate alla migliore redditività del patrimonio stesso.

Relativamente alle intese con le compagnie assicurative, la Società fa presente che nel 2006 sono stati raggiunti 6 accordi (13 nel 2005) per un ammontare complessivo di € 146,3 milioni (€ 191 milioni nel 2005) ed una plusvalenza di € 44,8 milioni (€ 89 milioni nel 2005).

Le spese generali a carico della CONSAP sono risultate pari a € 6,483 milioni, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di circa € 1 milione per effetto delle politiche di contenimento dei costi e di esodo incentivato di personale, iniziate negli anni precedenti e proseguite anche nel 2006.

## **4) LA GESTIONE PATRIMONIALE**

### **4.1 L'attività immobiliare**

Le dismissioni immobiliari hanno rappresentato sinora l'attività prioritaria del comparto immobiliare della CONSAP.

Attraverso l'alienazione del patrimonio immobiliare acquisito a seguito della scissione dell'INA (306 immobili per un valore nominale di oltre 1.500 €/mln.), la Società doveva infatti far fronte alla restituzione delle "cessioni legali" verso le compagnie di assicurazione vita creditrici, adempimento, questo, espressamente posto a carico della CONSAP dalla Legge 403/94. Esigenza questa peraltro esaurita, nel corso del 2006, con l'avvenuta definizione dell'ultima transazione con le compagnie che avevano promosso azione legale nei confronti della CONSAP.

La gestione locativa, tecnica e manutentiva del patrimonio immobiliare, sono altre attività ugualmente espletate con la massima attenzione dalla Società, anche se necessariamente orientate alle primarie esigenze di alienazione.

La CONSAP ha iniziato nel frattempo a svolgere attività di Service Providing immobiliare per la valorizzazione, gestione ed alienazione dei patrimoni di soggetti terzi soprattutto pubblici, utilizzando l'esperienza e la professionalità maturata in ambito immobiliare.

In tal senso si pone la modifica statutaria del 2004 che ha ridefinito l'oggetto sociale prevedendo "altresì l'assunzione di incarichi da parte di Amministrazioni dello Stato e/o di altri soggetti pubblici o privati per la gestione, valorizzazione e dismissione di beni immobili".

Nel corso degli anni 2005 e 2006 sono state svolte e sono tuttora in corso attività di "service" della specie, per conto di FINTECNA S.p.A. e dei due Fondi di Previdenza ed Assistenza della Guardia di Finanza, oltre alla definizione delle pendenze con il Ministero della Difesa e con la Provincia di Bari.

Inoltre, già dal 2005, tenuto conto della composizione quali/quantitativa del patrimonio residuo, CONSAP ha aggiornato le strategie immobiliari, ritenendo di concentrare le vendite/permute sugli immobili non a reddito, di mantenere le situazioni locative più vantaggiose, iniziando a prendere, eventualmente, in considerazione operazioni di re-investimento immobiliare a limitato rischio.

#### **4.1.1 Dismissioni immobiliari**

Nel biennio 2005-2006 l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare ha fatto registrare, con riferimento ai rogiti perfezionati, una naturale contrazione rispetto ai risultati degli anni precedenti in considerazione del ridotto patrimonio immobiliare restante; il ritmo di acquisizione delle proposte di acquisto, peraltro, è rimasto vivace e costante, ed il valore delle prenotazioni (49 €/mln nel 2005 e 31 €/mln nel 2006) risulta significativo rispetto al patrimonio disponibile (circa 25% dei 196 €/mln. disponibili al 01.01.2005 e circa 21% di 151 €/mln al 01.01.2006).

Il volume di alienazioni, tra vendite frazionate e in blocco, perfezionate nel 2005 è stato di 91 €/mln. e di 38 €/mln nel 2006 e si è mantenuto costante (circa 60%) a fronte di un patrimonio impegnato al 31.12.2004 di 107 €/mln. incrementato nel corso del 2005 a 156 €/mln. e di 64 €/mln al 31.12.2005 incrementato nel corso del 2006 a 95 €/mln.

Il valore fatturato per vendite a tutto il 31.12.2006 ha raggiunto quindi la quota di 1.680 €/mln, che corrispondono al 90% del valore dell'originario patrimonio immobiliare aggiornato al 31.12.2006 (1.857 €/mln.).

Il valore complessivamente "impegnato" alla stessa data, costituito dai suddetti rogiti, nonché dalle proposte di acquisto e dai contratti preliminari di compravendita, ammonta invece a 1.737 €/mln, corrispondenti al 94% del valore dell'originario patrimonio immobiliare.

Di conseguenza, il "valore impegnato" in essere, ancora da trasformare in "valore alienato", è pari a 57 €/mln, mentre il valore del patrimonio immobiliare disponibile al 31.12.2006, perché inoptato, è di circa 120 €/mln.

Viene confermato quanto già osservato circa il progressivo "recupero" del gap che fisiologicamente è sempre stato evidente tra valore "impegnato" e valore "alienato": il valore alienato nel biennio (91 €/mln nel 2005 e 38 €/mln nel 2006) ha infatti superato il valore relativo alle proposte di nuova acquisizione (49 €/mln nel 2005 e 31 €/mln nel 2006).

Pur in presenza di una flessione in termini assoluti, i risultati conseguiti, sia quanto ai rogiti che alle acquisizioni di nuove proposte, possono considerarsi sostanzialmente in linea con le previsioni formulate agli inizi dei rispettivi esercizi.

La Società infatti precisa che gli scostamenti registrati rispetto alle previsioni dal risultato complessivo di chiusura dell'esercizio 2006, soprattutto per quanto attiene alle vendite, è in parte conseguenza di ritardi nelle stipule

dovuti alle implicazioni connesse con l'entrata in vigore della nuova normativa per la regolamentazione del relativo regime fiscale (Legge Bersani).

Il volume delle vendite in blocco, e cioè di fabbricati cielo-terra, si è naturalmente ridotto rispetto agli anni precedenti nella misura di circa il 25% del fatturato nel 2005 e di circa il 12% del fatturato nel 2006.

Tra gli immobili alienati in blocco nel 2005, vanno evidenziati i seguenti da sempre annoverati tra i beni di difficile commercializzazione: il complesso immobiliare residenziale immobiliare in Roma, Via Marcio Rutilio (interamente locato al Comune di Roma: le unità sono assegnate dal Comune ad inquilini appartenenti a fasce socialmente "deboli"), lo stabile destinato ad uffici in Isernia (interamente sfitto), l'edificio commerciale in La Spezia, locato alla Rinascente con contratto in scadenza, il complesso immobiliare residenziale in Galatina, quasi interamente sfitto. Tra quelli alienati nel 2006, va indicata la vendita in blocco dell'immobile in Trieste di Via Cadorna-Via Mercato Vecchio da sempre annoverati tra i beni di difficile commercializzazione, poiché fortemente degradato e quasi interamente sfitto.

Accanto alle alienazioni di edifici "cielo - terra", è proseguita la alienazione di immobili in forma cosiddetta "cumulativa", relativa cioè a stock di unità residue di fabbricati già posti in vendita frazionata, peraltro prevalentemente sfitte, spesso in fase di degrado e con destinazione non residenziale.

Attraverso tali operazioni, per certi versi simili alle vendite in blocco, la Società ha potuto esaurire rapidamente, e spesso in un'unica soluzione, la vendita di interi fabbricati e di azzerare così i relativi oneri gestionali e condominiali.

Con la progressiva riduzione degli incarichi alle Società di intermediazione, avviata quattro anni or sono, al riguardo, anche a seguito di osservazioni contenute nelle relazioni di questa Corte, è stato dato maggiore impulso alle vendite in gestione diretta, visti i risultati positivi raggiunti in precedenza, realizzando economie negli oneri di mediazione.

Per il biennio 2005/2006 l'attività delle Società di intermediazione è stata infatti mantenuta per i soli mandati in fase conclusiva, od espletati in località periferiche (quali le Isole ed alcune località minori), con provvigioni non superiori al 2,5%; mentre per le proposte acquisite senza l'attribuzione di un mandato esclusivo dalle Imprese di intermediazione già incaricate delle vendite, le provvigioni riconosciute sono state contenute entro l'1%.