

Gli Amministratori locali hanno assicurato il loro ruolo di supporto alla CONSAP nelle vendite dirette, in particolare per le visite degli interessati presso gli immobili, per i rapporti con aspiranti acquirenti, Notai, Banche, ecc., e per eventuali adempimenti tecnici e catastali; il tutto a fronte di un compenso provvisorio pari allo 0,50%.

Tra le iniziative volte ad agevolare la vendita delle unità residue risulta confermata la possibilità accordata in sede di negoziazione della proposta, di procedere a cambi di destinazione d'uso e frazionamenti, il tutto a spese della parte acquirente e con il solo onere per la CONSAP di sottoscrivere, previa verifica tecnica, le istanze di autorizzazione alla Pubblica Amministrazione ai sensi delle normative vigenti.

In tema di ricorsi all'UTE, in considerazione della consolidata giurisprudenza sfavorevole alla CONSAP (vedasi pronunce della Cassazione in merito), la Società ha incrementato i tentativi di transazione con i conduttori, perfezionando la vendita degli immobili ad un prezzo mediato con la valutazione espressa dall'UTE; soluzione quest'ultima spesso accolta con favore da parte degli acquirenti.

4.1.2 Dismissione beni dei Fondi di Assistenza e di Previdenza per i Finanziari

Nel corso del 2005, tra la CONSAP e, rispettivamente, il Fondo di Assistenza per i Finanziari ed il Fondo di Previdenza per i Finanziari, sono state sottoscritte tre distinte convenzioni per l'attività di alienazione di n. 3 beni immobili cielo-terra, siti in Roma, di proprietà degli Enti suddetti.

Inoltre sono stati acquisiti due ulteriori incarichi per la valutazione di immobili, per un possibile acquisto da parte dei Fondi stessi, per un compenso complessivo di € 605.000,00.

Durante l'anno 2005 sono state ultimate le fasi propedeutiche dell'attività di vendita (ricognizione del patrimonio, elaborazione delle perizie estimative, verifiche catastali ed urbanistiche).

Nel corso dell'anno 2006, ricevuta la congruità delle stime da parte dei Fondi proprietari e superate le difficoltà di carattere legale insorte fra la proprietà e gli inquilini-acquirenti, la Società ha potuto dare concreto avvio alle vendite.

Al 31.12.2006 risultavano svolte attività per un fatturato di € 341.250,00 pari al 56% del compenso pattuito.

4.1.3 Attività tecniche e gestionali propedeutiche alla vendita delle unità immobiliari dell'IGED per conto di FINTECNA

In data 26.07.2006 è stato raggiunto un accordo con FINTECNA per una forma di collaborazione finalizzata allo svolgimento delle attività tecniche e gestionali propedeutiche alla definizione delle procedure di vendita delle unità immobiliari dell'IGED (Ispettorato Generale Enti Disciolti), circa 250 unità immobiliari, cui la FINTECNA stessa è stata chiamata a provvedere.

L'incarico della durata di un anno prevede un compenso di € 325.000,00 fatturabili con cadenza mensile.

4.1.4 Dismissione beni immobili del Ministero della Difesa

Come riferito nella precedente Relazione, l'attività di dismissione dei beni del Ministero della Difesa è cessata in data 30 giugno 2004 per normale decadenza dei termini.

A tale data la CONSAP aveva trattenuto le somme alla stessa dovute per tutti contratti preliminari stipulati fino a quella data, per un ammontare complessivo di € 1.359.691,14.

Sono invece state riversate al Ministero della Difesa, come previsto dalla Convenzione, tutte le caparre giacenti riguardanti i beni assegnati, ovvero i beni per i quali la CONSAP non aveva ancora stipulato il contratto preliminare. Erano stati assegnati n° 20 beni per un valore complessivo di vendita di € 39.541.959,47, per i quali alla CONSAP competeva a titolo di provvigione, a rogito avvenuto, la somma di € 1.087.699,73.

A seguito della firma di n° 3 contratti definitivi, effettuati nel mese di novembre 2005, la CONSAP è stata invitata ad emettere fatture per le sue spettanze per complessivi € 293.822,66 al netto dell'IVA. Tali fatture ad oggi non sono state ancora saldate.

Per quanto riguarda infine l'attività delle stime, svolte e non compensate alla scadenza del contratto, la CONSAP ha richiesto la somma di € 1.180.993,00 a titolo di parcella professionale.

A questo proposito nel 2005 la CONSAP ha avviato una diffida ad adempiere per quanto dovuto nei confronti del Ministero della Difesa, ed attualmente su richiesta del predetto Dicastero si sta procedendo ad un ultimo tentativo di giungere ad un accordo bonario fatto salvo il diritto di azionare il credito vantato in sede arbitrale.

4.1.5 Dismissione beni immobili della Provincia di Bari

Il contratto, sottoscritto in data 18 gennaio 2002 tra la CONSAP e la Provincia di Bari per l'attività di alienazione di n. 9 beni immobili di proprietà dell'Ente, nel corso del 2005 è giunto a scadenza senza che sia stata conclusa alcuna vendita con realizzazione dei previsti compensi pattuiti.

Già nel 2003 erano state svolte e portate a compimento da parte di CONSAP le attività propedeutiche alle vendite di tali beni (ricognizione del patrimonio, elaborazione delle perizie estimative, verifiche catastali ed urbanistiche), non perfezionate a causa della mancata concessione del nulla osta da parte dell'ente circa i valori periziati.

Per tale motivo, nel corso del 2006, la Società ha dovuto avviare le pratiche per l'arbitrato, previste dal contratto, per il riconoscimento delle attività effettivamente svolte e non compensate (richiesta avanzata per € 660.000,00), senza peraltro trascurare altre soluzioni al fine di evitare, per quanto possibile, le spese per un eventuale giudizio.

4.2 Gestione delle locazioni

L'attività locativa degli immobili, già ridottasi negli anni precedenti per effetto delle alienazioni e delle prioritarie esigenze di alienazione, si è concentrata sugli immobili ad uso commerciale al fine di agevolarne la vendita.

Quanto alle abitazioni, l'attività locativa è stata praticamente assente, poiché dopo l'esaurimento degli obblighi dei rinnovi contrattuali per i casi previsti dalla legge, la Società ha scelto di escludere la possibilità di perfezionare nuove locazioni ad evitare le pesanti implicazioni indotte dalla Legge 662/96 relative alla determinazione del prezzo di vendita e alla possibilità di un ricorso alla valutazione dell'UTE da parte del conduttore.

Sul piano operativo si segnala che è proseguita l'opera di ottimizzazione e snellimento di molte procedure di lavorazione (ad esempio il pagamento dell'ICI, il monitoraggio delle morosità per le relative azioni di recupero, il controllo delle spese).

E' stato infine ulteriormente ridotto il numero degli Amministratori locali (da 24 a 20 unità), attraverso la concentrazione di più amministrazioni in capo al singolo Amministratore, allo scopo di comprimere i costi ed ottimizzare i flussi di lavoro in funzione del ridotto patrimonio immobiliare residuo.

4.3 Gestione tecnica e lavori di manutenzione

L'attività di conservazione e di manutenzione degli immobili, relativamente ai pochissimi edifici non ancora costituiti in condominio, è stata limitata ad interventi volti ad eliminare stati di pericolo, tenendo conto degli obiettivi di dismissione della Società.

Alcuni interventi di manutenzione straordinaria sono stati effettuati nel quadro di accordi formalizzati con i conduttori finalizzati ad agevolare le vendite.

4.4 Il portafoglio titoli

Il valore nominale del portafoglio titoli della Società a fine 2006, ammontava a circa 118 milioni di euro contro 293 milioni di euro del 2005 e 508 milioni di euro del 2004. Del portafoglio titoli a fine 2006, nominali 35 milioni di euro (30% del portafoglio complessivo) risultano affidati a gestori specializzati; mentre i rimanenti 83 milioni di euro (70% del portafoglio complessivo) sono stati gestiti direttamente dalla struttura interna; la diminuzione del portafoglio, come già ampiamente descritto, è strettamente connessa con la conclusione della vicenda della cessioni legali.

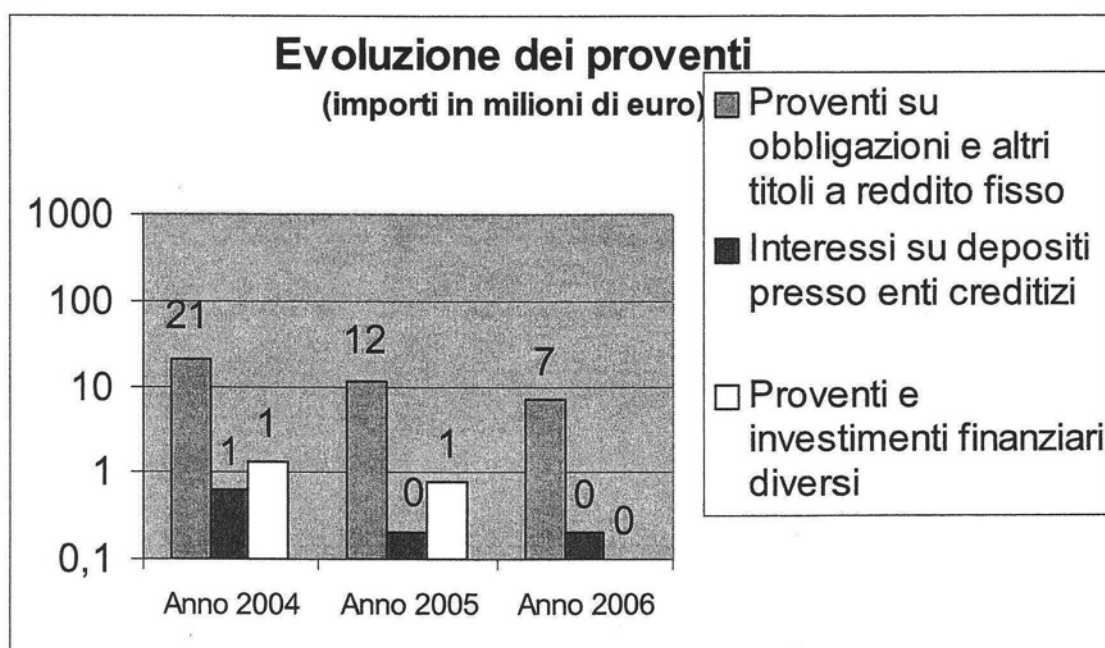
Le componenti principali del patrimonio investito in titoli obbligazionari e la loro evoluzione nel tempo si possono osservare nel grafico seguente.



Gli accordi raggiunti con le compagnie di assicurazione in tema di cessioni legali hanno determinato nel corso del 2005 la liquidazione di n° 14 compagnie, per un totale di 214 milioni di euro e nel 2006 la liquidazione di n. 7 compagnie, per un totale di 140,9 milioni di euro.

Il rendimento finanziario lordo della Società, derivante dall'attività della struttura interna e dei gestori specializzati, è stato nel 2005, del 1,97% e quello contabile è stato del 3,14% mentre, nel 2006 del 2,10% e quello contabile del 3,48%.

I proventi derivanti dagli investimenti di natura finanziaria pari a circa 13 milioni di euro nel 2005 e a circa 7 milioni di euro nel 2006, come mostra il grafico seguente, sono diminuiti a causa della sensibile riduzione delle attività amministrate.



Gli utili da negoziazione, negli anni in esame, sono ammontati a circa 2 milioni di euro nel 2005 ed a circa 1,1 milioni di euro nel 2006, mentre le perdite da negoziazione, comprensive della svalutazione su titoli, sono risultate pari a circa 1 milione di euro nel 2005 ed a circa 0,8 milioni di euro nel 2006.

5) L'ANDAMENTO DELLA GESTIONE PER IL 2007

La conclusione delle "attività a termine" originate dalla scissione dell'Ina ha comportato per la Società la necessità di ridefinire l'orientamento strategico con un aggiornamento, avvenuto nel corso del 2006, del piano industriale predisposto da CONSAP nel 2002, che ha identificato tre linee di evoluzione del business aziendale:

- focalizzazione sul business della gestione delle attività in concessione/convenzione;
- sviluppo di ulteriori ambiti di "attività di servizio";
- valorizzazione del comparto immobiliare.

La gestione 2007, come peraltro già avvenuto nell'esercizio 2006, ha continuato a procedere secondo le linee strategiche indicate dal piano industriale, senza che l'azionista sia stato costretto a considerare opzioni diverse rese necessarie dal mercato.

I vertici aziendali sono stati impegnati in iniziative tese a sviluppare l'operatività della Società nell'ambito delle attività "assicurative" di rilievo pubblicistico e, più in generale, dei servizi, anche di natura non assicurativa, comunque volti a tutelare esigenze ed interessi generali della collettività.

Si sono intensificati contatti con l'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze e con altre Istituzioni governative in relazione alla possibile attribuzione a CONSAP di ulteriori Fondi, già istituiti per legge:

- Fondo per la concessione di garanzia per l'acquisto della prima casa di abitazione;
- Fondo per l'indennizzo delle vittime delle frodi finanziarie;
- Fondo per le politiche giovanili;
- Fondo per lo sviluppo dell'imprenditoria giovanile in agricoltura.

Giova ricordare che tra i Fondi già assegnati a CONSAP assume particolare rilievo quello inerente i Rischi catastrofali il cui decollo –che necessita per altro di un intervento da parte dell'azionista ai fini dell'emanazione del previsto Regolamento di attuazione– potrebbe rappresentare un decisivo apporto al raggiungimento dell'equilibrio economico della Società, al di là dei ritorni della gestione finanziaria ed al netto delle componenti straordinarie del reddito.

Nel corso del 2007 la missione aziendale è stata altresì rivolta all'ottimizzazione dell'attività immobiliare, che può rappresentare un significativo volano economico per la Società, con il venir meno del fabbisogno di liquidità conseguente alla chiusura della vicenda delle cessioni legali.

In attesa di eventuali, future decisioni dell'azionista sulla sistemazione definitiva di questo settore – che vengono sollecitate dalla Corte - la Società intende comunque procedere alla realizzazione di una maggiore efficienza del comparto, in modo da massimizzare, da una parte, la redditività del portafoglio immobiliare residuo –valutando altresì l'opportunità di eventuali, nuove acquisizioni immobiliari finalizzate alla realizzazione di un rendimento maggiore di quello assicurato dalla gestione finanziaria– e da valorizzare, dall'altra, le proprie competenze con la prosecuzione ed il rafforzamento dell'attività di "service" immobiliare per conto terzi, con effetti positivi in termini di ricavi.

In campo finanziario, il risultato economico della gestione del portafoglio titoli dovrebbe confermare il trend discendente degli ultimi anni per il minor volume della liquidità gestita, pur prevedendo rendimenti percentuali in crescita in linea con le previsioni dei mercati finanziari. Peraltro, l'attività finanziaria è stata improntata a cogliere le opportunità che di volta in volta il mercato proporrà.

Nel corso del 2007 si è andato a definire l'orientamento della CONSAP di destinare parte del suo patrimonio mobiliare ad investimenti in titoli con scadenze più lunghe e importi cedolari più elevati, che garantiscono un adeguato "cash flow" necessario a finanziare i costi aziendali.

Nel corso del 2007 la componente straordinaria del reddito è stata costituita dalle vendite immobiliari anche se in maniera non più prevalente rispetto all'attività ordinaria. Non appare nessuna situazione di deficit patrimoniale o di capitale circolante netto negativo, né vi è l'impossibilità di saldare debiti, mentre i crediti in sofferenza, coperti dal fondo svalutazione crediti, sono nella norma; la situazione finanziaria è stata sufficiente a far fronte a tutti gli impegni programmati.

Il consolidarsi e l'ampliarsi delle attività della Società connesse alle convenzioni/concessioni, va divenendo, come detto, prevalente, riducendo ulteriormente i costi di struttura a carico della CONSAP.

Nel complesso il risultato economico per l'esercizio 2007 si presenta con un utile di rilievo, anche se di minore entità rispetto a quello realizzato nell'esercizio precedente, in modo da consentire alla Società di proseguire nella realizzazione delle sue missioni istituzionali.

6) LE GESTIONI SEPARATE

6.1 Il Fondo di garanzia per le vittime della strada ed Organismo di indennizzo

Esercizio 2005

La gestione ha prodotto un avanzo di € 124,6 milioni che conferma il trend in crescita registrato dall'esercizio precedente. L'avanzo del 2005 ha consentito l'innalzamento del patrimonio netto, a fine esercizio, ad € 347,7 milioni.

A) Entrate

Per quanto attiene alle voci più significative del conto economico dell'anno in esame, tra le entrate figurano quelle istituzionali del Fondo, costituite dai contributi dovuti ai sensi degli artt. 40 e 43 del D.P.R. n. 973/70 dalle imprese di assicurazione esercenti il ramo R.C. Auto e Natanti, che sono state pari ad € 444,8 milioni (€ 443,2 milioni nel 2004).

Le entrate per sanzioni amministrative irrogate alle compagnie di assicurazione hanno registrato - come sopra detto - un decremento di circa il 27% rispetto all'esercizio precedente, da attribuirsi principalmente al progressivo adeguarsi delle imprese ai più stringenti obblighi normativi (da € 43,8 milioni nel 2004 ad € 31,8 milioni nel 2005).

Le entrate per riparti ex art. 212 L.F. risultano pari ad € 95,1 milioni con un incremento di € 76,7 milioni (+416,8%) e si riferiscono principalmente ai riparti effettuati dai Commissari Liquidatori delle Imprese del gruppo Nuova Tirrena (€ 84,3 milioni). Il considerevole importo è da ricondursi alla circostanza che la quasi totalità delle Compagnie in l.c.a. si trova ormai in una fase avanzata della procedura liquidatoria.

Al riguardo, per quanto riguarda gli indennizzi provenienti da l.c.a. per i quali il Fondo ha curato direttamente la liquidazione, nonché la relativa richiesta di ammissione al passivo, a tutto il 31 dicembre 2005, sono stati distribuiti dai Commissari Liquidatori acconti e riparti (rispettivamente 2° e 4° comma, art. cit.) per complessivi € 220,2 milioni.

B) Uscite

Per quanto riguarda le uscite, quelle per indennizzi hanno verificato -dopo la contrazione verificatasi lo scorso anno- un aumento di € 17,2 milioni (+4,9%), passando da € 353,2 milioni del 2004 ad € 370,4 milioni del 2005.