

Nel suo nuovo ruolo Fintecna ha potuto far leva sulle competenze maturate in passato nell'attuazione di linee operative strettamente correlate con l'evoluzione dei compiti relativi, inizialmente, al coordinamento ed alla gestione delle partecipazioni rivenienti dalla liquidazione di Iritecna (da ristrutturare e valorizzare ai fini della loro collocazione sul mercato). In una fase successiva, il suo ruolo si è esteso alla gestione di tutte le attività liquidatorie presenti nel Gruppo IRI, comprese quelle del comparto siderurgico incorporate nella stessa Iritecna (con le correlate problematiche occupazionali e di contenzioso), nonché alla progressiva dismissione del patrimonio immobiliare costituitosi nella stessa Fintecna con il progredire dei processi di razionalizzazione delle attività.

L'esercizio 2006 ha visto una fase di sviluppo delle attività svolte dalla Fintecna ed è stato caratterizzato, sul finire dell'anno, da alcuni importanti provvedimenti di carattere normativo che incidono in modo particolare sull'assetto societario del Gruppo.

Le linee di attività sviluppate sono state costantemente orientate alla valorizzazione del patrimonio della Fintecna, mentre in una linea di continuità operativa con gli esercizi precedenti e ferme restando le direttive da parte del MEF, è proseguita l'attività di indirizzo, coordinamento e controllo delle società partecipate. Quanto innanzi, nell'ottica di contribuire a consolidarne i principali fattori di competitività e di accrescere, conseguentemente, il grado di apprezzamento e di interesse del mercato nei confronti delle partecipate stesse.

All'ulteriore sviluppo delle attività registrato nell'esercizio hanno inoltre contribuito gli interventi gestionali posti in essere per la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare.

Al riguardo, attesa la rilevanza crescente assunta dal settore immobiliare e considerate altresì le competenze distintive acquisite nel settore, sul finire dell'anno è stata realizzata, previo studio di fattibilità, l'operazione di societarizzazione dello stesso, già delineata nelle "Linee Guida del Piano Economico Industriale 2004-2006". E' stato quindi conferito l'assetto patrimoniale in un nuovo contesto societario (Fintecna Immobiliare), dotato di autonomia operativa e gestionale, in grado di cogliere in modo appropriato le opportunità di valorizzazione offerte dal mercato.

Nel corso dell'esercizio sono state anche coordinate e monitorate, in un'ottica di gestione imprenditoriale unitaria, le attività liquidatorie e assimilate presenti nel Gruppo, per pervenire all'ottimizzazione degli interventi, delle risorse impiegate e

delle relative risultanze, e con accelerazione dei tempi di completamento delle procedure in atto.

Nel suddetto ambito di attività, e in adempimento allo specifico mandato affidato alla Fintecna, l'esercizio 2006 ha registrato anche il pieno avvio operativo dell'attività oggetto della convenzione stipulata con il Ministero dell'Economia e delle Finanze per la gestione della liquidazione dei c.d. "Enti disciolti". Inoltre, in relazione all'accordo di collaborazione stipulato con l'Agenzia del Demanio, si sono avviate le attività di assistenza e supporto tecnico finalizzate alla gestione/cessazione delle aziende e dei beni confiscati alla criminalità organizzata e devoluti allo Stato ai sensi della Legge 575/1965 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono altresì proseguite le azioni finalizzate alla razionalizzazione della struttura societaria, nonché alla gestione complessa e articolata dell'ancora consistente contenzioso, cui si sono aggiunte vertenze riferibili all'ingente patrimonio immobiliare acquisito negli ultimi anni.

Tra i provvedimenti destinati ad incidere significativamente sull'assetto societario del gruppo e sull'ambito di operatività della Fintecna, si segnalano:

- l'art. 14 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 che dispone il trasferimento della partecipazione (68,85%) detenuta da Fintecna nella Stretto di Messina S.p.a. e la susseguente attribuzione al Ministero dell'Economia e delle Finanze delle risorse finanziarie inerenti gli impegni assunti da Fintecna nei confronti della Società per la realizzazione dell'opera infrastrutturale;
- il decreto del Direttore Generale del Tesoro del 16 novembre 2006, che ha trasferito a Fintecna a titolo gratuito, con effetto dalla data di emanazione del Decreto stesso, la totalità delle azioni di Patrimonio dello Stato S.p.a. detenute dal Ministero medesimo;
- la norma inserita nella legge finanziaria 2007 che dispone il trasferimento a Fintecna – o a società da essa interamente controllata – dei patrimoni di EFIM in liquidazione coatta amministrativa e delle società in liquidazione coatta amministrativa interamente controllate dalla stessa EFIM. Tale ultima norma, allo scopo di accelerare e razionalizzare la prosecuzione delle liquidazioni coatte amministrative delle società non interamente controllate – direttamente o indirettamente – da EFIM in l.c.a., dispone inoltre il subentro di detta

Società trasferitaria nelle funzioni attualmente svolte da Commissari liquidatori delle stesse, i quali decadono pertanto dai rispettivi incarichi.

Nel contesto delineato, la citata operazione di societarizzazione del settore immobiliare e l'inquadramento di Patrimonio dello Stato S.p.a. nell'ambito di Fintecna, accentuano il ruolo di holding di partecipazioni che quest'ultima è andata progressivamente acquisendo negli ultimi anni in linea con le direttive dell'Azionista.

3.2 Partecipazioni e razionalizzazione societaria di Gruppo

La Fintecna segue, con particolare attenzione, le linee di attività sviluppate dalle società controllate al fine di assicurare, attraverso una costante azione di indirizzo e di verifica, che le iniziative promosse dalle medesime si collochino in un quadro di coerenza e di compatibilità con l'obiettivo della privatizzazione e siano pertanto orientate al miglioramento dei livelli di efficienza e di efficacia delle gestioni e, di conseguenza, alla creazione di valore per l'Azionista.

In proposito, assumono particolare rilievo le problematiche più avanti richiamate che caratterizzano la Fincantieri e la Tirrenia – concernenti, rispettivamente, il percorso di quotazione in Borsa e la prossima scadenza dell'attuale regime convenzionale – nonché le prospettive di Alitalia Servizi correlate, come noto, al particolare contesto evolutivo di Alitalia.

Analogo livello di attenzione richiedono, altresì, i profili di criticità che caratterizzano attualmente l'attività svolta da Patrimonio dello Stato S.p.a. – unica controllata di Fintecna avente carattere pubblico – e che attengono, principalmente, alla gestione del patrimonio immobiliare.

Con riferimento alla Fincantieri – che è una tra le più grandi società di costruzioni navali in Europa – Fintecna, preso atto dell'intervenuto esercizio del diritto di opzione di vendita da parte degli Istituti di credito IMI Investimenti e Banca Intesa, in data 10 gennaio 2006 ha proceduto all'acquisto rispettivamente di n. 9.999.999 e n. 12.999.987 azioni della società, pari complessivamente al 3,48% del capitale sociale. Pertanto, a seguito di tale operazione, Fintecna detiene n. 653.000.462 azioni pari al 98,7893% dell'intero capitale sociale della Fincantieri; la partecipazione azionaria residua è detenuta da Citigroup.

Il Governo ha confermato, nel mese di luglio 2007, l'intenzione di collocare in Borsa la società, programmato per i primi mesi del 2008, assicurando il controllo pubblico di almeno il 51% del relativo capitale sociale. A tale collocamento si accompagnerà un aumento di capitale della Fincantieri – in entità da stabilirsi –

destinato a reperire le risorse necessarie a fronteggiare il fabbisogno finanziario prefigurato nel Piano Industriale 2007 – 2010 della società che prevede un impegnativo programma di investimenti finalizzato a rafforzare, anche tramite acquisizioni, la presenza del gruppo sui mercati internazionali.

In linea con l'indirizzo espresso dal Governo, Fintecna sarà chiamata a gestire, di concerto con la Fincantieri, l'intero processo di quotazione in Borsa e di capitalizzazione della società che comporta preliminarmente, come noto, la selezione dei consulenti (advisor finanziario, global coordinator, consulente legale) per lo svolgimento delle procedure finalizzate alla realizzazione dell'operazione.

Per quanto concerne la Tirrenia (controllata al 100%) – che svolge in convenzione con lo Stato, anche tramite quattro società regionali di cui detiene il controllo totalitario, attività di collegamento marittimo in regime di continuità territoriale tra il continente e le isole – particolare attenzione è stata rivolta all'approfondimento delle problematiche connesse alla scadenza della convenzione (fissata al 2008) che ne disciplina l'attività.

Al riguardo, la legge 27 dicembre 2006, n. 296 (art. 1, comma 998) ha disposto la stipula, da effettuarsi entro il 30 giugno 2007, di nuove convenzioni con le società del gruppo Tirrenia aventi scadenza non anteriore al 31 dicembre 2012, al fine di completare il processo di liberalizzazione del settore del cabotaggio marittimo e di privatizzare le società esercenti i servizi di collegamento marittimo che rivestono carattere di pubblica utilità.

Il successivo comma (n. 999) del medesimo articolo ha disposto che *"le convenzioni di cui al comma precedente sono stipulate, sulla base dei criteri stabiliti dal CIPE, dal Ministero dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, e determinano le linee da servire, le procedure e i tempi di liquidazione del rimborso degli oneri di servizio pubblico, introducendo meccanismi di efficientamento volti a ridurre i costi del servizio per l'utenza, nonché forme di flessibilità tariffaria non distorsive della concorrenza. Le convenzioni sono notificate alla Commissione Europea per la verifica della loro compatibilità con il regime comunitario. Nelle more degli adempimenti comunitari si applicano le convenzioni attualmente in vigore"*.

Al riguardo, tenuto anche conto della prevista scadenza a fine 2008 del regime convenzionale attualmente in essere, Fintecna ha tempestivamente attivato gli opportuni contatti con l'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze rendendosi disponibile, insieme con la Tirrenia, ad approfondire i diversi aspetti inerenti la tematica in argomento al fine di delineare le soluzioni più confacenti, correlate

anche con le prospettive di privatizzazione del cabotaggio pubblico e con i possibili riflessi di carattere comunitario.

Nel quadro delineato Fintecna è chiamata a seguire, con particolare attenzione, l'evoluzione della situazione al fine di conseguire, anche sulla base delle indicazioni che perverranno dall'Azionista, l'obiettivo di privatizzare il Gruppo Tirrenia.

Particolare impegno hanno, altresì, richiesto le complesse problematiche attinenti al progetto di riorganizzazione e razionalizzazione del gruppo Alitalia con riferimento all'intervento di Fintecna in Alitalia Servizi, società cui, a suo tempo, Alitalia ha conferito le attività strumentali al trasporto aereo che si prestano ad essere autonomamente sviluppate e aperte all'integrazione con partner industriali privati.

Va rammentato che Fintecna - sulla base dell'invito a suo tempo formulato dall'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze - valutò l'interesse ad assumere una partecipazione nella compagine azionaria di Alitalia Servizi, con l'obiettivo di attivare processi di valorizzazione e di successiva dismissione delle attività nella stessa conferite (servizi di terra a supporto del trasporto aereo).

Nel quadro richiamato, Fintecna - coerentemente con gli impegni assunti - ha sottoscritto i previsti aumenti del capitale sociale di Alitalia Servizi.

L'Assemblea straordinaria degli Azionisti di Alitalia Servizi ha deliberato, in data 10 novembre 2005, un aumento di capitale per l'importo di € milioni 92 (da € 94.392.060 ad € 186.392.060) tramite emissione di azioni di tipo A (ordinarie) che Fintecna ha sottoscritto versando contestualmente l'intero importo; a seguito di detto intervento Fintecna ha acquisito in Alitalia Servizi una partecipazione pari al 49,4% del capitale ordinario. Contestualmente alla sottoscrizione del suddetto aumento di capitale da parte di Fintecna, la Società Alitalia ha costituito a favore della medesima Fintecna usufrutto su azioni ordinarie rappresentative dell'1,6% del capitale sociale; conseguentemente Fintecna è venuta ad acquisire la titolarità della maggioranza dei diritti di voto esercitabili nelle Assemblee ordinarie della società.

Successivamente l'Assemblea straordinaria degli azionisti di Alitalia Servizi ha deliberato, in data 16 dicembre 2005, un aumento del capitale sociale per € milioni 32 (da € 186.392.060 ad € 218.392.060) mediante emissione di azioni di tipo B ("privilegiate") nonché per € milioni 6 (da € 218.392.060 ad € 224.392.060) mediante emissione di azioni di tipo A (ordinarie). L'Azionista Fintecna ha proceduto all'immediata sottoscrizione del capitale sociale di € milioni 32 con contestuale

versamento del corrispondente importo; per quanto concerne l'aumento di capitale di € milioni 6, l'Assemblea ne ha procrastinato la relativa attuazione.

In data 12 marzo 2007 l'Assemblea straordinaria della società ha deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale per € milioni 62,6 (da € 218.392.060 ad € 281.031.164) mediante emissione di azioni privilegiate che Fintecna ha sottoscritto e versato per le quote "richiamate" (80% complessivamente).

Infine l'Assemblea straordinaria degli azionisti, nella riunione tenutasi in data 28 giugno 2007, ha deliberato di prorogare al 31 dicembre 2007 il termine fissato per l'esecuzione dell'aumento di capitale per € milioni 6 mediante emissione di azioni ordinarie.

Sulla base di quanto rappresentato, il capitale sociale risulta essere di € milioni 281 (di cui versato € milioni 268,5); Fintecna detiene pertanto in Alitalia Servizi una partecipazione pari al 49,4% del capitale sociale espresso in azioni ordinarie (più l'usufrutto dell'1,64%), nonché il 100% del capitale sociale espresso in azioni privilegiate.

Peraltro, nel corso dell'esercizio 2006 si sono manifestati alcuni significativi eventi che hanno determinato importanti riflessi sull'evoluzione delle problematiche attinenti Alitalia Servizi, in quanto gli obiettivi produttivi ed economici inizialmente fissati nel business plan di Alitalia Servizi sono stati conseguiti soltanto parzialmente, a seguito del deterioramento del quadro operativo inerente il principale committente Alitalia che si è trovato nella condizione di dover sistematicamente e progressivamente ridurre i target di sviluppo delle attività fissati nel proprio Piano Industriale.

Inoltre Alitalia Servizi, pur avendo definito con qualificati operatori specifiche intese per l'esternalizzazione dei "Servizi condivisi" e dei "Servizi informatici", nonché avviate le prime fasi per la procedura di dismissione del "call center" e delle attività di handling, non ha potuto finalizzare gli accordi convenuti a causa di eventi estranei alla propria sfera decisionale (v. *amplius* sub pgr. 6.3.1).

Con riguardo infine alla controllata Stretto di Messina, si segnala che in conformità al citato dettato normativo della legge 24 novembre 2006 n. 286, l'Assemblea straordinaria degli azionisti Fintecna, tenutasi in data 28 giugno 2007, ha approvato il progetto di scissione parziale della Fintecna medesima mediante assegnazione alla società beneficiaria ANAS del ramo d'azienda denominato "infrastrutture" e costituito, principalmente, dalla partecipazione (68,86%) di Fintecna nella Stretto di Messina, nonché da altri elementi patrimoniali attivi e passivi a quest'ultima afferenti.

Inoltre, le risorse finanziarie inerenti agli impegni precedentemente assunti da Fintecna per la realizzazione dell'opera infrastrutturale (€ milioni 1.515) sono state attribuite nel dicembre 2007 al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Parallelamente sono proseguite le attività volte alla realizzazione del programma di razionalizzazione delle attività del Gruppo Fintecna, finalizzato a pervenire ad una sempre maggiore semplificazione delle realtà ivi presenti, anche mediante operazioni di carattere societario.

In particolare:

- in data 19 dicembre 2006, ad esito del deposito, presso il registro delle imprese di Genova, del Bilancio finale di liquidazione unitamente al Piano di riparto, la Finmare S.p.A. in liquidazione – una delle “grandi” liquidazioni relative alle finanziarie di settore facenti capo all'ex IRI – è stata cancellata dal Registro delle imprese di Genova. La chiusura della liquidazione Finmare, risultata peraltro particolarmente complessa in considerazione della presenza nella compagine azionaria di azionisti di minoranza, è stata resa possibile dalla propedeutica acquisizione, in data 2 agosto 2006, da parte Fintecna dell'azienda residua, atteso che la liquidazione aveva sostanzialmente completato le attività avendo ceduto le proprie partecipazioni e concluso le principali controversie. Tale operazione societaria ha rappresentato lo strumento per abbreviare i tempi di durata della liquidazione con conseguente rilevante contenimento dei costi;
- in data 1° dicembre 2006 si è pervenuti alla fusione in Fintecna di So.Te.A. S.p.A. e Bagnoli S.p.A. in liquidazione sottoscritti in data 21 novembre 2006, tenuto conto della sostanziale conclusione delle attività delle società connesse, per quanto attiene So.Te.A. alla sola gestione dell'unico cespite di proprietà ceduto nel corso dell'esercizio; mentre per quanto attiene Bagnoli S.p.A. ha contribuito alla sostanziale conclusione delle attività liquidatorie la definizione dei rapporti afferenti il subentro di Bagnoli Futura S.p.A. – società appositamente costituita all'uopo dal comune di Napoli, dalla regione Campania e dalla provincia di Napoli – nella proprietà dell'area dell'ex stabilimento siderurgico sito in Bagnoli, ivi compresa, in particolare, l'assunzione da parte di tale società degli oneri inerenti le attività di bonifica di tale area.

Si colloca nell'ambito del programma di attuazione del Piano economico-industriale 2004/2006 di Fintecna – tenuto anche conto della raccomandazione

formulata dall'Assemblea degli Azionisti nella seduta del 20 maggio 2005 – l'operazione di societizzazione del settore immobiliare del Gruppo Fintecna, completata sul finire dell'anno.

Si riportano di seguito le principali fasi di attuazione del progetto:

- in data 12 ottobre 2006, a seguito delle deliberazioni assunte dall'Assemblea dei Soci del 5 ottobre 2006, Valtecna Immobiliare S.r.l. (veicolo societario individuato per l'operazione) ha assunto la denominazione di Fintecna Immobiliare S.r.l.;
- in data 21 novembre 2006 ha avuto efficacia l'atto stipulato in data 14 novembre 2006 fra Cimi-Montubi S.p.A. e Fintecna Immobiliare S.r.l. inerente il conferimento del ramo d'azienda immobiliare operativo Cimi-Montubi, ad integrale sottoscrizione e liberazione dell'aumento di capitale sociale della Fintecna Immobiliare S.r.l. da Euro 10.000,00 ad Euro 21.710.000,00. Da tale data il capitale sociale della Fintecna Immobiliare S.r.l. è risultato pari ad Euro 21.710.000,00 (99,95% Cimi-Montubi S.p.A. e 0,05% Fintecna S.p.A.) e sono state trasferite in capo a detta società le seguenti partecipazioni: Quadrifoglio Immobiliare S.r.l. (100%); Cinque Cerchi S.p.A. (51%); Consorzio Condif (33,33%); Sviluppo Turistico Culturale Golfo di Napoli S.c.a.r.l. (25%);
- in data 27 novembre 2006 si è realizzato l'acquisto da parte di Fintecna S.p.A. della partecipazione detenuta dalla Cimi-Montubi S.p.A. (99,95%) nella Fintecna Immobiliare S.r.l.;
- in data 20 dicembre 2006 è stato sottoscritto l'atto di conferimento del ramo d'azienda di Fintecna denominato "Valorizzazione immobiliare" alla Fintecna Immobiliare S.r.l., con efficacia a far data dal 1° gennaio 2007. Pertanto, da tale data il capitale sociale della Fintecna Immobiliare S.r.l. è di Euro 161.710.000,00 i.v. (100% Fintecna S.p.A.) e sono state trasferite in capo a detta società le partecipazioni: Alfiere S.p.A. (50%); Castel Romano S.p.A. (50%); Giardini di Lambrate S.p.A. (50%); Giardino Tiburtino (100%); M.T. – Manifattura Tabacchi S.p.A. (50%); Quadrifoglio Genova S.p.A. (50%); Quadrifoglio Milano S.p.A. (50%); Quadrifoglio Modena S.p.A. (50%); Quadrifoglio Verona S.p.A. (50%); Residenziale Immobiliare S.r.l. (100%); Valcomp Uno S.r.l. (100%); Valcomp Due S.r.l. (100%); Valcomp Tre S.r.l. (100%); Valcomp Quattro S.r.l. (100%); Consorzio G1 (99,99%).

Si constata, quanto alla situazione patrimoniale e finanziaria della nuova società, che la copertura del capitale investito appare caratterizzata da un finanziamento infruttifero soci di 603 milioni di euro (da rimborsare a scalare in un orizzonte temporale di tre anni) rispetto ai mezzi propri di 161 milioni di euro (rapporto di 3,7 euro di debito per ogni euro di mezzi propri).

In questo contesto sarebbe auspicabile un riequilibrio significativo delle fonti finanziarie di copertura, a favore dei mezzi propri (mediante l'eventuale trasformazione di parte del finanziamento infruttifero del socio Fintecna in capitale sociale), assicurando in tal modo l'equilibrata copertura allo specifico settore di investimento della società, costituito da iniziative di sviluppo riguardanti operazioni di riqualificazione e trasformazione urbana a lungo termine con tassi di redditività attesa elevati.

Con riguardo, infine, all'attività finalizzata alla cessione delle partecipazioni non strategiche, in data 29 dicembre 2006 è stata siglata una lettera di intenti tra Fintecna e il Consorzio per l'Integrazione delle città di Schio e Valdagno concernente la cessione del 100% del capitale sociale di Veneta Traforo, società concessionaria per la costruzione e gestione del tunnel di collegamento tra i due anzidetti Comuni. La finalizzazione dell'operazione con la sottoscrizione del contratto di compravendita è intervenuta a fine giugno 2007.

3.3 Gestione e servizi immobiliari

Fintecna nel corso degli ultimi anni ha notevolmente ampliato e consolidato la propria presenza nel settore, attraverso l'acquisizione di un ulteriore patrimonio immobiliare da parte dell'Agenzia del Demanio (per un controvalore di oltre € milioni 1.200) che si è aggiunto al patrimonio di ex cespiti industriali proveniente dalle liquidazioni incorporate nel corso degli anni.

Come noto, Fintecna Immobiliare S.r.l. (capitale investito di circa € milioni 750; 100% Fintecna S.p.A.) è stata costituita alla fine del 2006 con l'operazione di societizzazione del settore immobiliare del gruppo Fintecna (100% Ministero dell'Economia e delle Finanze).

La struttura operativa della Società è la medesima che ha seguito in precedenza all'interno di Fintecna lo sviluppo del business immobiliare incentrato su un rilevante patrimonio distribuito sull'intero territorio nazionale, in parte proveniente da processi di riqualificazione di aree e complessi industriali dismessi di proprietà di società incorporate e in parte da complessi immobiliari acquistati dallo

Stato (negli anni 2002, 2003 e 2005 per un corrispettivo di circa 1,3 miliardi di euro, in larga prevalenza da valorizzare per nuove destinazioni d'uso trattandosi di complessi dismessi come ex caserme, ex manifatture e depositi tabacchi, ex centri di servizio dell'Agenzia delle Entrate dismessi, edifici per i quali era cessato l'uso governativo, etc.).

Fintecna ha sviluppato nel corso degli anni, in stretta collaborazione con gli enti locali, un'intensa attività di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare finalizzata all'immissione degli immobili sul mercato, anche mediante operazioni in partnership con investitori e promotori privati, attraverso la costituzione di apposite società veicolo.

Fintecna Immobiliare opera su tre linee direttrici: costituzione di partnership, cessioni dirette sul mercato, erogazione di servizi immobiliari a terzi.

Le partnership, paritetiche con operatori privati, riguardano gli immobili che hanno rilevanti potenzialità di valorizzazione, concretamente conseguibili con la maturazione di percorsi urbanistici da condividere con gli Enti locali, l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, la predisposizione delle progettazioni architettoniche, strutturali e impiantistiche, la costruzione/ristrutturazione degli immobili, le attività di marketing e cessione dei prodotti edilizi costruiti (nelle partnership in essere i ricavi di vendita attesi per i prossimi 5/6 anni sono nell'ordine di 4,5 miliardi di euro).

Con gli operatori privati si suddividono i rischi e le opportunità della valorizzazione, partecipando al potenziale rialzo (upside) del valore di mercato derivante dalla verticalizzazione. Nell'ambito delle partnership, Fintecna Immobiliare, insieme ai partner, fornisce alle società veicolo dedicate i servizi di asset management (gestione del patrimonio), project management, agency, nonché quelli amministrativi.

Le cessioni dirette sul mercato, invece, riguardano: immobili convenientemente vendibili dopo la messa a reddito; cespiti ricompresi nel "magazzino in lavorazione" da offrire sul mercato dopo il completamento delle azioni di valorizzazione; unità immobiliari per le quali non si ritiene vantaggioso porre in essere azioni di valorizzazione.

Negli ultimi anni il collocamento sul mercato degli immobili, tramite partnership o cessione diretta, ha dato luogo a un realizzo di circa 2,4 miliardi di euro relativo ad immobili residenziali, commerciali, terziari, produttivi e per servizi alle persone e alle imprese. Tra le cessioni si evidenziano anche 650 unità

residenziali, sia libere che occupate da ex dipendenti dei Monopoli di Stato, ai quali si sono preliminarmente offerte in vendita.

La presenza sul territorio nazionale e lo specifico know-how acquisito, consentono a Fintecna Immobiliare di qualificarsi anche come operatore in grado di prestare servizi immobiliari a terzi. In quest'ambito, Fintecna Immobiliare, attraverso il Consorzio G1, è impegnata nel ruolo di "gestore vendite" degli immobili non residenziali S.C.I.P. (Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici) già di proprietà degli Enti previdenziali (Enpals, Inail, Inpdai, Inpdap, Inps, Ipost, Ipsema) e dello Stato Italiano (Demanio), rientranti nell'operazione S.C.I.P. 2. La collocazione degli immobili sul mercato è prevista dal piano di riordino e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, come delineato dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Si tratta di circa 10.000 unità immobiliari con varie destinazioni d'uso (negozi, uffici, magazzini, autorimesse, box, ecc.) del valore complessivo di oltre 2 miliardi di euro distribuiti su tutto il territorio nazionale. La vendita di tali unità avviene, seguendo le procedure previste per legge, in tre fasi:

- offerta in opzione ai conduttori;
- vendita in asta singola delle unità immobiliari libere o inoptate;
- vendita in asta aggregata di lotti di unità immobiliari non acquistati nelle precedenti fasi.

L'attività del Consorzio G1 non è limitata alla gestione delle procedure di vendita, ma si estende alle fasi di preparazione e verifica della documentazione necessaria per la corretta immissione nella procedura di vendita delle unità. In particolare, il Consorzio si occupa di reperire: la documentazione tecnica catastale, la documentazione amministrativa relativa ai contratti di locazione, le valutazioni di stima. Le informazioni contenute in tali documenti vengono verificate anche in relazione ai risultati dei sopralluoghi e solo ad esito positivo di tali verifiche l'unità immobiliare viene avviata alla vendita. Le vendite finora effettuate dal Consorzio G1 sono pari a circa 1 miliardo di euro.

Fintecna Immobiliare gestisce inoltre i servizi di "building manager" (gestore edilizio) per uno dei tre sub portafogli del Fondo Immobili Pubblici (FIP). Di tale portafoglio (circa 1,1 miliardi di euro) la Società presidia le attività di manutenzione e di conservazione dei cespiti, svolgendo sopralluoghi periodici, verificando lo stato degli immobili e degli impianti, redigendo piani di intervento a carico della proprietà

e del conduttore e controllando la corretta esecuzione delle opere di manutenzione e ristrutturazione.

La specificità distintiva di Fintecna Immobiliare configura per l'azienda un ruolo di "struttura di servizio", che agisce con logiche di mercato, a favore del perimetro immobiliare pubblico, di notevole valore e potenzialità, nel rispetto di procedure competitive e della trasparenza delle informazioni in un mercato complesso.

Nel corso dell'esercizio 2006, oltre a quanto già riferito in merito all'operazione di conferimento del ramo immobiliare, sono proseguite le attività di valorizzazione degli immobili volte al collocamento sul mercato dei cespiti, mediante le due consolidate linee direttrici che riguardano, da un lato, la costituzione di partnership con soggetti terzi e, dall'altro, la cessione diretta sul mercato.

Per quanto concerne la costituzione di partnership per la vendita degli immobili di proprietà, a fine novembre 2006 è stato avviato il Progetto Pentagonogramma volto alla selezione di partner per cinque distinti compendi, attraverso procedure competitive ad evidenza pubblica, in larga parte composti da immobili acquisiti dallo Stato nel dicembre 2005. Tali compendi, rispondenti a esigenze di aggregazione geografica, ma anche volti a migliorare la commerciabilità degli immobili, riguardano:

- il Compendio Roma, che unisce il complesso immobiliare di Piazza Verdi (sede del Poligrafico di Stato), l'immobile ex Istituto Geologico di largo S. Susanna, l'area di San Lorenzo ed il terreno in località Valcannuta;
- il Compendio Lombardia, che include le aree delle ex Caserme Canavese e Bartoli a Milano, l'area di Segrate ex centro intermodale ed altri edifici di pregio sempre a Milano;
- il Compendio Piemonte, che comprende il Palazzo del Lavoro di Torino, l'area edificabile di Carmagnola, il complesso immobiliare di Tortona e l'area edificabile di Asti ex Piazza d'Armi;
- il Compendio Romagna, che unisce l'ex colonia dei Monopoli di Stato a Cervia/Milano Marittima ed altre unità immobiliari e terreni a Cervia;
- l'ex Agenzia di Coltivazione Tabacchi di Perugia.

Il Progetto Pentagonogramma è di notevole importanza per il Gruppo Fintecna in quanto raccoglie circa il 50% del valore di carico del portafoglio immobili di

proprietà e comprende i cespiti di maggior pregio e di più elevata potenzialità di valorizzazione.

Nel 2007, per effetto del già citato conferimento, Fintecna Immobiliare è direttamente subentrata nelle procedure di selezione e dismissione dei cinque compendi.

Nell'ambito invece delle partnership già costituite è emersa la convenienza ad estendere il perimetro operativo ad altri complessi immobiliari di proprietà posti in zone dove il partner privato può contribuire alla loro valorizzazione, condividendone il rischio urbanistico e le opportunità e mettendo a fattor comune le sinergie territoriali esistenti. Al riguardo sono state avviate trattative, poi proseguite da Fintecna Immobiliare nel frattempo subentrata a Fintecna, con i soci della Quadrifoglio Verona S.p.A., per l'allargamento della partnership all'ex Caserma Ottaviani di Brescia ed all'immobile di piazzale Cremona di Brescia, (quest'ultimo oggetto di locazione transitoria ai Monopoli di Stato), nonché con i soci della Quadrifoglio Modena S.p.A., per l'estensione della partnership all'ex manifattura tabacchi di Piacenza.

L'attività di vendita in partnership con gli operatori terzi ha riguardato anche le società controllate. Al riguardo, la controllata (in via indiretta) Cimi-Montubi ha portato a compimento le procedure relative a due rilevanti partnership, anch'esse poi trasferite a Fintecna Immobiliare in analoga operazione di conferimento, che riguardano complessi immobiliari situati in aree siderurgiche dismesse a Torino. Si è perfezionata allo scopo la partnership con una cordata di operatori locali (Cinque Cerchi S.p.A.) per le aree "ex Vitali" del comprensorio urbanistico Spina 3, ed è stata conclusa la selezione del partner per il compendio immobiliare Bonafous (150.000 mq di superficie, con un fabbricato industriale di 90.000 mq).

Per quanto attiene alle attività di cessione diretta sul mercato (di cui *amplius* nel capitolo generale dedicato alle operazioni di dismissione), si osserva che le stesse hanno riguardato principalmente la Capogruppo Fintecna.

Premesso che la gran maggioranza delle proprietà immobiliari cedute dallo Stato alla Fintecna necessitano di opportune azioni di valorizzazione e che solo una minima parte delle stesse è collocata a reddito, si evidenzia che nel marzo 2006 è stato sottoscritto l'atto di compravendita del compendio di Tor Pagnotta e quello di La Rustica a Roma, nonché del Centro Servizi di Pescara e che nell'ottobre 2006 è stato manifestato interesse all'acquisto da parte della società Sogei S.p.A. del complesso immobiliare di Via Mario Crucci 99 a Roma alla stessa concesso in locazione. Il relativo atto di compravendita è stato perfezionato nel gennaio 2007.

Nel marzo 2006 è altresì intervenuta, attraverso l'esercizio di uno specifico diritto di prelazione, la definizione (*closing*) con il socio Brioschi Finanziaria S.p.A. che ha portato all'acquisto del 50% del capitale azionario della società Quadrante (proprietaria di un'area a Roma di 670.000 mq in località Torrespaccata); la partecipazione così acquisita è stata convenientemente ceduta sul mercato, rimanendo Fintecna proprietaria del residuo 50% del capitale azionario.

A fine 2006, anche ad esito degli interventi di valorizzazione eseguiti, è stata avviata la procedura per il collocamento sul mercato della residua partecipazione del 50%, che non ha costituito oggetto di conferimento a Fintecna Immobiliare. E' stata altresì esercitata l'opzione "put" per la cessione al socio Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. della partecipazione del 50% detenuta nella Castel Romano S.p.A.; la partecipazione è stata in tal caso oggetto di conferimento a Fintecna Immobiliare, che ha perfezionato la cessione nel gennaio 2007.

Nel corso dell'esercizio sono state, parallelamente, avviate ulteriori procedure per il collocamento sul mercato di altre unità immobiliari per le quali non si è ritenuto vantaggioso porre in essere azioni di valorizzazione, con diverse modalità di esecuzione in funzione del loro stato occupazionale.

Tra i principali cespiti ricompresi a fine anno nel "magazzino in lavorazione", che necessitano di opportune azioni di valorizzazione prima del loro collocamento sul mercato, si segnalano l'ex area ICMI di Napoli (215.000 mq), l'ex manifattura tabacchi di Napoli (160.000 mq), l'ex Caserma di Tullio di Macerata (70.000 mq) e l'ex manifattura di Palermo (20.000 mq). L'attività di valorizzazione e commercializzazione di Fintecna ha consentito di realizzare nel 2006 cessioni per un valore di circa € milioni 400 (compreso l'immobile di Via Carucci 99 a Roma, ceduto nel gennaio 2007).

Per quanto concerne le cessioni dirette sul mercato operate da società controllate, si segnalano quella di So.te.A. S.p.A. che ha riguardato un'area di 180.000 mq nel Comune di Caloria (NA), quella di Giardino Tiburtino S.p.A., relativa ad un'area di 50.000 mq nel comprensorio Tiburtino a Roma e quelle di Residenziale Immobiliare S.p.A., società costituita per un investimento di compravendita (trading) immobiliare avente ad oggetto l'acquisto della Società di cartolarizzazione di Immobili Pubblici (SCIP) di circa 430 unità residenziali libere dislocate su tutto il territorio nazionale, che ha sostanzialmente concluso il collocamento sul mercato delle unità acquisite.

Per quanto attiene ai servizi immobiliari forniti a terzi è da evidenziare l'assistenza alle partnership già costituite, per valorizzare il patrimonio immobiliare dalle stesse posseduto.

Prosegue inoltre, per tramite del Consorzio G1, l'attività di gestore vendite delle unità immobiliari non residenziali per conto della SCIP (Società di Cartolarizzazione degli Immobili Pubblici).

Nell'anno 2006 va infine sottolineato l'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). In tale settore Fintecna ha il compito di presidiare le attività di manutenzione e di conservazione dei cespiti, svolgendo sopralluoghi periodici, vigilando sullo stato degli immobili e degli impianti, redigendo piani di intervento a carico della proprietà o del conduttore e controllando la corretta esecuzione delle opere di manutenzione.

3.4 Contenzioso

Per quanto concerne la "gestione" del vasto contenzioso, si è verificata sia nell'esercizio 2006 che nei primi mesi dell'esercizio 2007 una contrazione del numero degli accordi stragiudiziali a causa della maggiore criticità delle vertenze residue originatesi essenzialmente in periodi e per realtà operative piuttosto risalenti e per le quali, talvolta, si è dovuta riscontrare la scarsa possibilità di reperire idonea documentazione di supporto. In definitiva si è pervenuti a un'ulteriore contrazione del numero di controversie, sia per la definizione giudiziale di vertenze, sia per la stipulazione di accordi transattivi per numerosi giudizi per i quali si sono ravvisati i necessari presupposti giuridici e di convenienza economica per Fintecna.

Nonostante la considerevole attività transattiva e processuale posta in essere – ispirandosi a canoni valutativi improntati a criteri di congruità ed economicità – il livello del contenzioso è rimasto ancora significativo, soprattutto per quanto concerne l'aspetto numerico, mentre si è registrato un apprezzabile contenimento in termini di esposizione economica, anche a seguito della chiusura di alcune vertenze di importo rilevante.

Nell'ambito degli opportuni programmi di valorizzazione dei cespiti acquisiti ai sensi di legge dalla Società, si è reso necessario azionare giudizi volti a regolarizzare le riscontrate, molteplici situazioni di occupazione "senza titolo", che interessano un numero non trascurabile di immobili acquisiti in proprietà negli

ultimi anni, trasferiti con effetto dal 1° gennaio 2007 alla controllata Fintecna Immobiliare (alla quale dovrà far carico la prosecuzione delle vertenze).

Dal punto di vista numerico, al 31.12.2006 si sono registrati 1.267 contenziosi (al 31.12.2005 erano 1.360) di cui circa 676 costituiti da cause di natura giuslavoristica (781 al 31.12.2005) mentre le restanti 591 (erano 580 al 31.12.2005) consistono in giudizi civili, arbitrali, amministrativi e fiscali, ivi comprese le n. 57 controversie, divenute di pertinenza della Fintecna Immobiliare dall'1.1.2007, a seguito del trasferimento a quest'ultima società del ramo di azienda immobiliare.

Per quanto concerne il contenzioso giuslavoristico, anche nel corso del 2006 e nella prima parte dell'esercizio 2007 è proseguita la tendenza positiva di estinzione dei giudizi già registrata negli esercizi precedenti, sia in termini numerici (riduzione delle vertenze in corso) sia in termini "economici", con significativi recuperi in ordine alle quote di fondo rischi all'uopo stanziate in bilancio. Di converso è da registrare l'insorgenza di un numero significativo di nuovi giudizi, in relazione a vertenze generalmente riferibili a società a suo tempo oggetto di "disimpegno", per le quali oggi Fintecna risulta avente causa, per "successione" o per l'intervenuto impegno di fornire specifica manleva in relazione alle privatizzazioni poste in essere.

Analogamente, nel corso dell'esercizio e nei mesi successivi del 2007 ha avuto esito positivo l'attività già intrapresa negli anni precedenti nei confronti dell'INPS per il recupero di ingenti crediti maturati a vario titolo, con il concreto conseguimento di significative entrate economiche.

Va rilevato che se tutte le posizioni contenziose registrate risultano assistite da adeguati stanziamenti nell'ambito dei fondi, viene privilegiata una strategia diretta a ricercare intese per la definizione in via compositiva laddove sussistano i necessari presupposti, evitando di perseverare in giudizi carenti di adeguato fondamento, allo scopo di contenere l'alea e i costi del contenzioso e di evitare le "lungaggini" procedurali non compatibili con la necessaria celerità operativa di un soggetto imprenditoriale.