

Tavola di analisi della struttura patrimoniale

	31.12.2006	31.12.2005	Variazioni
(€/migliaia)			
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	8	232	(224)
Immobilizzazioni materiali	7.536	7.881	(345)
Immobilizzazioni finanziarie	944.486	1.179.481	(234.995)
	952.030	1.187.594	(235.564)
B. Capitale di esercizio			
Rimanenze prodotti finiti (compendi immobiliari ex Demanio e altri)	769.523	1.005.093	(235.570)
Crediti commerciali	272.937	332.086	(59.149)
Altre attività	1.036.034	809.509	226.525
Debiti commerciali	(101.855)	(92.458)	(9.397)
Altre passività	(253.604)	(305.489)	51.885
	1.723.035	1.748.741	(25.706)
C. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	2.675.065	2.936.335	(261.270)
D. Fondo TFR	(9.618)	(11.012)	1.394
E. Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il TFR (C-D)	2.665.447	2.925.323	(259.876)
coperto da:			
F. Capitale proprio			
Capitale versato	240.080	240.080	—
Riserve e risultati a nuovo	3.749.980	3.572.264	177.716
Utile del periodo	200.940	225.947	(25.007)
	4.191.000	4.038.291	152.709
G. Fondi di accantonamento	2.128.692	2.169.153	(40.461)
H. Indebitamento finanziario a m/l termine	800	2.297	(1.497)
I. Disponibilità monetarie nette			
Debiti finanziari a breve	675.995	168.837	507.158
Disponibilità e crediti finanziari a breve	(3.479.547)	(2.888.663)	(590.884)
Titoli a reddito fisso	(851.493)	(564.592)	(286.901)
	(3.655.045)	(3.284.418)	(370.627)
L. Totale come in E (F+G+H+I)	2.665.447	2.925.323	(259.876)

Rendiconto finanziario

(€/migliaia)

	2006	2005
A. Disponibilità nette iniziali (compresi titoli a reddito fisso)	3.284.418	2.711.556
• effetto fusioni (Bagnoli in liq. e So.Te.A. S.p.A. nel 2006, ATI in liq. nel 2005)	474	50.469
	3.284.892	2.762.025
B. Flusso monetario da attività di esercizio		
Utile del periodo	200.940	225.947
Ammortamenti	675	807
(Plusvalenze)/minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni (*)	(70.828)	(136.013)
Rivalutazioni/svalutazioni di immobilizzazioni	65	21.035
Variazioni del capitale d'esercizio:		
• compendi immobiliari ex Demanio e altri (acquisizioni)	(319)	(360.350)
• compendi immobiliari ex Demanio e altri (realizzi)	298.040	339.150
• altre variazioni del capitale d'esercizio e diverse	210.673	(209.506)
Variazione netta del TFR e dei fondi rischio	(39.392)	(41.608)
	599.854	(160.538)
C. Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
Immateriali	(10)	(87)
Materiali	(21)	—
Finanziarie	(83.133)	(134.843)
Prezzo di realizzo e valore di rimborso di immobilizzazioni	5.010	819.238
	(78.154)	684.308
D. Flusso monetario da attività di finanziamento		
Nuovi finanziamenti	—	—
Rimborso di finanziamenti	(1.497)	(1.377)
	(1.497)	(1.377)
E. Distribuzione di utili/riserve (**)	(150.050)	—
F. Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	370.153	522.393
G. Disponibilità nette finali (compresi titoli a reddito fisso) (A+F)	3.655.045	3.284.418

(*) Compreso effetto economico su cessione compendi immobiliari del circolante (+ €/migl. 62.151 nel 2006 ed €/migl. 131.534 nel 2005).

(**) La distribuzione dell'utile in natura nel 2005, mediante assegnazione di n. 143.597.608 azioni Finmeccanica, non ha comportato esborsi monetari.

Attività svolta

Partecipazioni e razionalizzazione societaria di Gruppo

È proseguita nell'esercizio l'attività di indirizzo, supporto e controllo delle partecipate nell'ottica di accrescerne il valore e di preconstituire le condizioni per una conveniente collocazione delle stesse sul mercato attraverso processi di privatizzazione. In relazione a tale attività, ha comportato significativo impegno l'azione di monitoraggio delle specifiche opzioni strategiche finalizzate alla creazione di valore delineate dalla Fincantieri S.p.A. e dalla Tirrenia di Navigazione S.p.A. e, relativamente a quest'ultima, le problematiche connesse alla scadenza della convenzione – fissata al 2008 – che ne regola l'attività. Su tali tematiche la Vostra Società ha avuto cura di tenere costantemente contatti con l'Azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze al fine di rappresentare elementi utili per le valutazioni che l'Azionista potrà assumere nella prospettiva di avvio dei processi di privatizzazione.

Con riferimento alla Fincantieri S.p.A., si rappresenta che 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 Fincantieri, 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; la partecipazione azionaria residua è detenuta da Citigroup.

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 S.p.A., 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; l'evoluzione intervenuta, peraltro, nel contesto esterno ha condizionato le iniziative in corso di attuazione coerenti con il Piano industriale di Alitalia/Alitalia Servizi, segnatamente la finalizzazione delle intese già convenute relativamente alle operazioni di "esternalizzazione" delle attività "Servizi informatici" e "Servizi condivisi".

Nel quadro richiamato, gli interventi sul capitale che l'Assemblea di Alitalia Servizi avrebbe dovuto deliberare entro il 31 dicembre 2006 – in relazione agli accordi sottoscritti fra Alitalia e Fintecna in data 26 maggio 2005 – sono stati procrastinati al corrente esercizio; al riguardo si rimanda allo specifico capitolo "Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio". Sono parallelamente proseguite le attività volte alla realizzazione del programma di razionaliz-

zazione 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 idoneo ad abbreviare i tempi di durata della liquidazione con conseguente rilevante contenimento dei costi;
- in data 1° dicembre 2006 hanno avuto efficacia gli atti di 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 recente 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 compreso, 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 societarizzazione 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'a-

zienda 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 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 ha avuto efficacia 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 S.p.A. (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%).

Con riguardo, infine, all'attività finalizzata alla cessione delle partecipazioni non strategiche, in data 29 dicembre 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. Le intese raggiunte – che tengono conto delle effettive difficoltà di perseguire percorsi alternativi volti allo smobilizzo dell'infrastruttura – fanno seguito ad una lunga negoziazione che ha evidenziato elementi di difformità in ordine essenzialmente ai rendimenti prospettici dell'iniziativa.

Immobiliare

Oltre a quanto già riferito in merito all'operazione di conferimento del ramo immobiliare, nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione degli immobili e, in particolare, quelle volte al collocamento sul mercato dei cespiti, mediante due linee direttrici: costituzione di partnership e cessione diretta sul mercato.

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, le attività di marketing e cessione dei prodotti edilizi costruiti.

Con gli operatori privati si suddividono i rischi e le opportunità della valorizzazione, partecipando all'upside del valore di mercato derivante dalla verticalizzazione. Nell'ambito delle partnership, Fintecna, insieme ai partner, fornisce alle società veicolo dedicate i servizi di asset management, 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.

Attività per la costituzione di partnership per immobili di proprietà Fintecna

- Alla fine di novembre del 2006 è stato avviato il Progetto Pentagonogramma, e cioè la procedura di selezione dei partner per cinque distinti compendi – in larga parte composti da immobili acquistati dallo Stato nel dicembre del 2005 – derivanti dall'aggregazione geografica dei cespiti (i processi di valorizzazione comportano la necessità di interlocuzioni istituzionali con Comune, Provincia e Regione), anche al fine di ottimizzare la dimensione dei portafogli da collocare e migliorare la commerciabilità degli immobili di minor pregio e maggiore complessità, che sono associati a quelli potenzialmente più maturi o richiesti dal mercato e che svolgono il ruolo di "attrattore" dell'investimento: il Compendio Roma (il complesso immobiliare di piazza Verdi, sede del Poligrafico dello Stato; l'immobile ex Istituto Geologico di largo di S. Susanna; l'area di San Lorenzo e il terreno in località Valcanuta); il Compendio Lombardia (le aree delle ex Caserme Canavese e Bartoli a Milano; l'area a Segrate, ex centro intermodale; gli edifici di pregio a Milano: porzioni del Palazzo Litta a corso Magenta; porzione del complesso immobiliare di via Principe Amedeo); il Compendio Piemonte (il Palazzo del Lavoro di Torino, l'area edificabile di Carmagnola, il complesso immobiliare di Tortona, l'area edificabile di Asti, ex Piazza d'Armi); il Compendio Romagna (l'ex colonia dei Monopoli di Stato a Cervia/Milano Marittima e altre numerose unità immobiliari e terreni a Cervia); l'ex Agenzia di Coltivazione Tabacchi di Perugia.

Nel gennaio del 2007 sono pervenute a Fintecna Immobiliare, che per effetto del conferimento è subentrata nella procedura, numerose e qualificate manifestazioni di interesse per ciascuno dei cinque compendi.

- Nell'ambito di alcune partnership già costituite è emersa la convenienza ad estendere il perimetro operativo ad altri complessi immobiliari di proprietà Fintecna posti in zone dove il partner privato, o alcune sue componenti significative, possono contribuire alla valorizzazione, condividendone il rischio urbanistico, mettendo a fattor comune sussistenti sinergie territoriali. Al riguardo sono in corso trattative, nelle quali è subentrata Fintecna Immobiliare per effetto del conferimento: con i soci della Quadrifoglio Verona S.p.A., per l'allargamento delle partnership all'ex Caserma Ottaviani di Brescia e all'immobile di piazzale Cremona sempre a Brescia, oggetto di locazione transitoria con i Monopoli di Stato; con i soci della Quadrifoglio Modena S.p.A. per l'estensione delle partnership all'ex manifattura tabacchi di Piacenza.

La prosecuzione delle trattative è competenza di Fintecna Immobiliare, a cui sono stati conferiti le predette partecipazioni e gli immobili.

Attività per la costituzione di partnership per immobili di proprietà di società controllate

La controllata (in via indiretta) Cimi-Montubi ha portato a compimento le procedure relative a due rilevanti partnership che riguardano complessi immobiliari situati a Torino (ex aree siderurgiche dismesse):

- per le aree "ex Vitali" del comprensorio urbanistico Spina 3, è stata perfezionata la partnership (Cinque Cerchi S.p.A.) con una cordata di operatori locali. È previsto il trasferimento al veicolo societario di lotti funzionali in più fasi per la realizzazione di 113.000 mq con destinazione residenziale e direzionale. La partecipazione rientra nel conferimento effettuato da Cimi-Montubi a Fintecna Immobiliare;
- per il compendio immobiliare Bonafus di Torino (150.000 mq di superficie territoriale, con un fabbricato industriale di superficie coperta di 90.000 mq) è stata conclusa la procedura di selezione del partner e Fintecna Immobiliare ha in corso i relativi adempimenti attuativi.

Per entrambe le partnership gli oneri relativi al recupero ambientale delle aree rimangono a carico di Cimi-Montubi (ora Fintecna Immobiliare).

Attività per la cessione diretta sul mercato di immobili e partecipazioni immobiliari di proprietà Fintecna

- Nel marzo del 2006 è stato sottoscritto l'atto di compravendita per l'insieme dei nove edifici del Compendio Tor Pagnotta a Roma, dei tre edifici del Compendio La Rustica a Roma e del Centro Servizi di Pescara (superficie complessiva pari a 160.000 mq; gli edifici sono

concessi in locazione ad Agenzie dello Stato, quali l'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia delle Dogane e il Dipartimento per le Politiche Fiscali). La relativa procedura competitiva era stata avviata nel precedente esercizio.

- Per il complesso immobiliare di via Mario Carucci 99, locato alla Sogei S.p.A. (40.000 mq di superficie sviluppata), il conduttore nell'ottobre del 2006 ha manifestato interesse all'acquisto. Ad esito di trattative dirette per la cessione, nel gennaio del 2007 è stato perfezionato, tra Fintecna e Sogei, l'atto di compravendita del complesso immobiliare.

Con questa alienazione è stata sostanzialmente completata l'immissione sul mercato degli immobili da cedere ad esito della valorizzazione, rappresentata dalla messa a reddito durevole. Con la sottoscrizione, ovvero rinegoziazione, di contratto di locazione a canoni di mercato si sono infatti determinate le condizioni per una conveniente dismissione di questa tipologia di cespiti, ricompresi nei portafogli acquistati dallo Stato nel dicembre del 2002 e nel dicembre del 2003.

Rimane in portafoglio soltanto il Centro Servizi di Marghera, acquistato dallo Stato nel dicembre del 2005 in sede di atto di rettifica della compravendita del dicembre del 2003. Per l'immobile si è sottoscritto nell'esercizio un contratto di locazione con l'Agenzia delle Entrate per la durata di legge, con i primi sei anni garantiti. Il cespite rientra tra quelli conferiti a Fintecna Immobiliare.

Al riguardo si fa presente che la larga prevalenza degli immobili conferiti a Fintecna sono da valorizzare con cambi di destinazione d'uso, prosecuzione dei percorsi urbanistici avviati con relativi studi di fattibilità e progettazioni; soltanto una parte minima degli immobili conferiti è collocata a reddito, peraltro nella maggior parte dei casi con contratti di locazione transitoria.

- Nel marzo del 2006 è avvenuto il closing con il socio Brioschi Finanziaria S.p.A. per l'acquisto, da parte di Fintecna, del 50% del capitale azionario della società Quadrante (proprietaria di un'area a Roma, in località Torrespaccata, di 670.000 mq), esercitando uno specifico diritto di prelazione.

La partecipazione così acquistata è stata convenientemente ceduta sul mercato, rimanendo Fintecna proprietaria del residuo 50% del capitale azionario.

Successivamente, nell'ottobre del 2006 – anche a seguito di significativi avanzamenti nell'iter urbanistico di valorizzazione delle predette aree con l'approvazione da parte del Consiglio comunale del nuovo Piano Regolatore della Città di Roma, nonché ad esito di approfondite valutazioni sulle potenzialità dell'investimento nella società Quadrante – è stata avviata una procedura per il collocamento sul mercato della residua partecipazione del 50%, che non ha costituito oggetto del conferimento a Fintecna Immobiliare. La procedura allo stato è nella fase di richiesta di offerte d'acquisto vincolanti.

- Nel dicembre del 2006 si è esercitata un'opzione put per cedere al socio Polo Tecnologico Industriale Romano S.p.A. la partecipazione del 50% detenuta nella Castel Romano S.p.A.. Il disinvestimento è stato ritenuto opportuno per il perdurare delle incertezze in ordine alla concreta possibilità di valorizzare, con adeguati ritorni economici, i terreni e il complesso immobiliare di proprietà della Castel Romano. La partecipazione è stata oggetto di conferimento a Fintecna Immobiliare, che ha perfezionato la cessione nel gennaio del 2007.
- È stata riconosciuta da Telecom Italia a Fintecna, nel maggio del 2006, una maggiorazione prezzo connessa alle pattuizioni sottoscritte con Telecom Italia nel giugno del 2004, in sede di cessione, alla stessa Telecom Italia, di alcuni immobili adibiti a centrali telefoniche e situati a Milano e Napoli.
- Nel corso dell'esercizio sono state altresì avviate procedure per il collocamento sul mercato di unità immobiliari per le quali non si ritiene vantaggioso porre in essere azioni di valorizzazione.

Le procedure sono state articolate in due differenti modalità: una per le unità immobiliari libere (ovvero occupate in minima parte), l'altra per le unità immobiliari occupate.

Per gli immobili liberi (circa 50 cespiti tra complessi immobiliari, singole unità, aree edificabili, terreni in prevalenza agricoli, diffusi su tutto il territorio nazionale) la procedura è stata avviata nel luglio del 2006 con la pubblicazione sui principali quotidiani nazionali di un invito a manifestare interesse all'acquisto. Si sono successivamente richieste le offerte vincolanti, pervenute nel novembre del 2006.

Alcune offerte sono state accettate e altre sono state dichiarate non accettabili. In alcuni casi sono stati richiesti miglioramenti alle offerte ricevute, ovvero sono stati avviati approfondimenti con gli offerenti, ferma la vincolatività delle offerte ricevute.

Gli immobili oggetto di questa procedura sono stati conferiti a Fintecna che sta proseguendo nelle successive fasi.

Le unità immobiliari occupate, circa 45 cespiti in larga prevalenza ad uso residenziale, sono state offerte in acquisto agli occupanti ad un prezzo predeterminato.

Anche questi immobili sono stati conferiti a Fintecna Immobiliare che sta proseguendo nelle successive fasi.

Cessioni dirette sul mercato di immobili di proprietà di società controllate

- La So.Te.A. S.p.A., proprietaria di un unico asset rappresentato da un'area di 180.000 mq nel Comune di Casoria (Na), ha ceduto, ad esito di una procedura competitiva curata direttamente da Fintecna su mandato della società, tale area in uno con ulteriori porzioni di aree limitrofe in precedenza rilevate da Autostrade per l'Italia S.p.A., esercitando un'opzione d'acquisto.

- La Giardino Tiburtino S.p.A. ha alienato l'unico immobile di proprietà (un'area di 50.000 mq nel comprensorio Tiburtino a Roma) ad un raggruppamento di operatori privati, proprietari di aree limitrofe, con i quali è stato portato a compimento il complessivo programma di valorizzazione urbanistica.
- La Residenziale Immobiliare 2004 S.r.l. – società costituita per un investimento di trading immobiliare relativo all'acquisto dalla Società di Cartolarizzazione di Immobili Pubblici (SCIP) di circa 430 unità residenziali libere dislocate nel territorio nazionale – ha sostanzialmente concluso il collocamento sul mercato delle unità acquistate.
A fine esercizio residuavano in portafoglio solo 12 unità ubicate nel complesso immobiliare di via Solario a Roma.

L'attività di valorizzazione e commercializzazione ha consentito nel 2006 realizzi per €/milioni 547, tenuto conto della cessione dell'immobile di via Carucci 99 a Roma, formalizzata nel gennaio del 2007. Si rappresenta inoltre che, con le cessioni anzidette, i realizzi immobiliari di Fin-tecna negli ultimi anni ascendono ad €/milioni 2.071.

Per quanto riguarda gli immobili ricompresi nel "magazzino in lavorazione" per essere destinati, ad esito delle azioni di valorizzazione, alle partnership o alla cessione diretta sul mercato, si riportano elementi informativi relativi all'avanzamento nella valorizzazione per i principali cespiti:

- per l'ex manifattura tabacchi di Napoli (160.000 mq di superficie territoriale) si stanno finalizzando con il Comune di Napoli i contenuti dell'Accordo di Programma volto al cambio di destinazione d'uso.
Il programma di intervento prevede: il 45% dell'ex manifattura per funzioni residenziali, terziarie e commerciali (edificabilità complessiva di 120.000 mq), il 20% da devolvere al Comune per standard urbanistici e il 35% per la realizzazione di un Centro Polifunzionale per la Polizia di Stato, per il quale sono in corso di completamento le verifiche del quadro esigenziale alla luce anche del nuovo assetto infrastrutturale;
- con riferimento all'area ex ICMI di Napoli (215.000 mq di superficie territoriale) sono in fase di prossima chiusura le trattative per la localizzazione, su circa metà del compendio, di un raggruppamento di fornitori della Whirlpool, che si dovrebbero rendere acquirenti di fabbricati ad uso produttivo in parte esistenti e in parte da edificare, oltre a spazi per attività direzionali. La restante parte dell'area potrà essere sviluppata per altre attività produttive e direzionali, secondo una normativa urbanistica già approvata dagli Enti locali.
Per il recupero ambientale del complesso immobiliare è stato approvato il progetto preliminare di bonifica;

- in ordine all'ex manifattura di Palermo (20.000 mq di superficie territoriale), si è presentata una proposta di riqualificazione sulla base degli indirizzi e delle previsioni del Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST) promosso dal Comune;
- per l'area dell'ex Caserma Di Tullio di Macerata (70.000 mq circa) è in corso di rimodulazione la proposta progettuale a suo tempo presentata al Comune dal precedente proprietario Agenzia del Demanio. L'orientamento è quello di diminuire il peso delle funzioni pubbliche per incentrare la trasformazione verso le destinazioni richieste dal mercato, come il residenziale e il terziario.

Servizi immobiliari forniti a terzi

Per questa linea di attività acquisisce crescente importanza l'erogazione dei servizi di asset management, project management e amministrativi alle partnership già costituite: Alfiere S.p.A., Quadrifoglio Milano S.p.A., Quadrifoglio Modena S.p.A., Quadrifoglio Genova S.p.A., M.T. - Manifattura Tabacchi Firenze S.p.A..

Le richiamate partnership sono allo stato focalizzate sulla valorizzazione urbanistica, le progettazioni architettoniche, strutturali e impiantistiche, nonché sulle preliminari prospezioni commerciali volte ad orientare le nuove edificazioni verso i segmenti di mercato a maggior valore aggiunto e domanda stabile.

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

Dall'inizio della commessa (anno 2003) è stata completata l'attività di verifica e raccolta per circa 7.700 unità immobiliari. A fine esercizio 2006 restavano da acquisire dagli Enti previdenziali 1.100 fascicoli, mentre era in corso il processo di lavorazione di 2.500 fascicoli.

Sono state consuntivate vendite a tutto l'esercizio 2006 per €/milioni 658.

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

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

Gestioni liquidatorie e/o a stralcio

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

- **IGED**

Gli atti convenzionali – Atto Aggiuntivo dell'8 novembre 2005 alla Convenzione del 29 settembre 2004 – stipulati con il Ministero dell'Economia e delle Finanze hanno avuto efficacia dal 1° gennaio 2006. Per tutto il 2006 Fintecna, in collaborazione con il personale IGED, ha espletato le attività proprie del mandato gestorio affidatole ai sensi delle Leggi 15 giugno 2002, n. 112 e 30 dicembre 2004, n. 311 adoperandosi nella ricognizione sulle problematiche prevalenti (contenzioso legale, aspetti contributivi del personale ex IGED, patrimonio immobiliare) e nella ricostruzione delle situazioni patrimoniali delle liquidazioni rientranti nel perimetro di interesse. A questo proposito, per motivazioni di varia natura, sono state enucleate da tale perimetro alcune liquidazioni (Fondo Gestione Istituti Contrattuali Lavoratori Portuali, ex Gestione fuori bilancio della città di Palermo ed ex Gestione fuori bilancio della città di Napoli).

Nel 2006, in linea con il Piano di Attività predisposto da Fintecna, secondo quanto statuito dagli atti convenzionali, sono state chiuse n. 38 liquidazioni riducendo le residue gestioni oggetto del mandato a n. 107. Inoltre, sono stati individuati e proposti al Ministero dell'Economia e delle Finanze i percorsi atti ad agevolare la chiusura nel 2007 di ulteriori gestioni liquidatorie.

La Legge finanziaria 2007 ha, peraltro, disposto l'acquisto da parte di Fintecna – in luogo dell'acquisto di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi in capo all'IGED statuito dai soppressi commi 89, 90 e 91 della Legge finanziaria 2006 – per un importo non inferiore ad €/milioni 180 di immobili delle gestioni liquidatorie e il trasferimento agli Enti Previdenziali di competenza (INPDAP, INPS) delle posizioni previdenziali e contributive dell'ex personale degli Enti Disciolti.

L'attività svolta nel 2006 è descritta nella Relazione predisposta da Fintecna secondo quanto previsto dall'art. 6.3 dell'Atto Aggiuntivo dell'8 novembre 2005 e nella Relazione al Parlamento sottoscritta congiuntamente da Fintecna e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Inoltre, ad esito delle attività espletate, è stata prospettata al Ministero dell'Economia e delle Finanze una significativa e progressiva riduzione del personale IGED funzionale alla consegna a Fintecna delle attività di che trattasi. Tale riduzione appare coerente con quanto disposto dalla Legge finanziaria 2007 in merito alla soppressione dell'IGED e all'attribu-

zione delle residue competenze ad altro/altri Ispettorati generali della Ragioneria Generale dello Stato.

- **Contratti ex Italstrade in Slovenia**

I contratti in Slovenia avevano come oggetto la costruzione di tratti autostradali per il Committente DARS (concessionaria equiparabile alla nostra Autostrade).

Nel 2006 sono stati eseguiti positivamente gli interventi in garanzia relativi all'autostrada Selo-Sempeter, a seguito dei quali la DARS ha provveduto al rilascio delle fidejussioni prestate a suo favore da Fintecna.

Tenendo presente l'analogia attività espletata negli anni precedenti per altri contratti, residuano solamente gli impegni per interventi in garanzia relativi all'autostrada Arja Vas-Vransko che sono già in corso e verranno terminati entro la scadenza del periodo di garanzia (settembre 2007).

Contenzioso

L'esercizio appena concluso – pur registrando una fisiologica riduzione numerica degli accordi stragiudiziali in ragione della maggiore criticità delle residue, annose vertenze – ha consentito di consuntivare un'ulteriore contrazione del numero di controversie, essenzialmente riferibili alle realtà societarie a più riprese incorporate nel corso degli ultimi anni. Si è pervenuti, infatti, sia alla definizione giudiziale di vertenze risalenti, sia alla conclusione di accordi transattivi che hanno consentito l'estinzione di numerosi giudizi, ove siano stati ravvisati i necessari presupposti giuridici e di convenienza economica per Fintecna.

I risultati conseguiti, sempre nell'ambito di rigorosi criteri di economicità, non hanno però potuto evitare che il livello del contenzioso di pertinenza della Società continui ad essere significativo, soprattutto in termini numerici, pur in presenza di un apprezzabile contenimento in termini di esposizione economica, anche in considerazione della chiusura di alcune vertenze di importo rilevante.

Per quanto concerne i nuovi giudizi avviati, si segnala che per il settore immobiliare si è reso necessario, nell'ambito degli opportuni programmi di valorizzazione dei cespiti, avviare un certo numero di giudizi, essenzialmente volti a regolarizzare le "variegate" situazioni di occupazione "senza titolo" che interessano un numero non indifferente di immobili acquisiti in proprietà negli ultimi anni e che peraltro sono stati tutti trasferiti, con effetto dal 1° gennaio 2007, alla controllata Fintecna Immobiliare. Conseguentemente, si è ora in attesa di ottenere l'estromissione dai rispettivi giudizi, nei quali subentrerà la società acquirente.

Dal punto di vista più strettamente numerico, si evidenzia che il numero complessivo delle vertenze in essere al 31.12.2006 ammonta a 1.267 (al 31.12.2005 erano 1.361) di cui circa 676 costituite da cause di natura giuslavoristica (781 al 31.12.2005) e le restanti 591 (erano 580 al 31.12.2005) da giudizi civili, arbitrali, amministrativi e fiscali, ivi comprese n. 57 controversie, divenute di pertinenza della Fintecna Immobiliare dall'1.1.2007 con il conferimento a quest'ultima società del ramo d'azienda immobiliare.

Con particolare riguardo al contenzioso giuslavoristico, nel corso del 2006 è proseguito il trend positivo già registrato negli esercizi precedenti, sia in termini quantitativi, con una notevole riduzione del numero delle vertenze in corso (nonostante l'insorgenza di numerose nuove cause), sia in termini qualitativi, con significativi recuperi in ordine alle quote di fondo rischi all'uopo stanziate in bilancio.

Analogamente, in corso di esercizio, è stata finalizzata, con esito positivo, parte delle attività già intraprese negli anni precedenti nei confronti dell'INPS per il recupero di crediti, a vario titolo, per ingenti ammontari con il materiale conseguimento degli importi che hanno generato significative sopravvenienze attive.

Si segnala, comunque, che tutte le posizioni contenziose registrate sono, come per il passato, assistite da stanziamenti al fondo rischi ovvero al fondo rettificativo dei crediti, per importi ragionevolmente congrui.

Nell'evidenziare che una significativa mole di attività viene espletata nell'ottica della definizione di vertenze in via compositiva laddove ne ricorrano i presupposti, si fornisce qui di seguito una sintetica informativa in merito alle principali vertenze che si sono concluse nel corso del 2006.

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

Controversie definite

- **Vertenza con Glencore International A.G. (già Marc Rich)**

La Glencore International A.G. (già Marc Rich), trader petrolifero, aveva promosso, in epoca risalente, una vertenza volta all'ottenimento del risarcimento dei danni per Lire 22 miliardi asseritamente subiti in ordine ad una partita di petrolio, ritenuta "contaminata" da impurità, vendutale dalla Italmimpianti.

Con sentenza depositata nell'ottobre del 2000, la Suprema Corte ha rigettato integralmen-

te le pretese della Glencore e ha accolto il ricorso della Fintecna S.p.A., cassando, senza rinvio, la pronuncia sfavorevole della Corte d'Appello di Genova precedentemente emessa. Negli esercizi successivi, la Glencore ha nuovamente attivato il giudizio davanti al Tribunale, riproponendo le medesime domande, una prima volta notificando a Fintecna l'atto di citazione, ma non iscrivendo a ruolo la causa, una seconda volta affrontando ancora una volta il giudizio di primo grado, conclusosi con sentenza del 10.9.2005, che ha dichiarato l'intervenuta prescrizione dell'azione intrapresa da controparte con conseguente rigetto delle domande risarcitorie proposte.

Tale pronuncia non è stata notificata e, per non essere stata impugnata nei termini, è passata in giudicato nel mese di novembre del 2006.

- **Vertenza con l'Impresa Ing. Orfeo Mazzitelli**

Per effetto di mancata impugnazione nei termini di legge, anche la sentenza n. 95/2005, emessa dalla Corte d'Appello di Bari nel giudizio promosso nel 1997 dalla Ing. Orfeo Mazzitelli S.p.A. nei confronti della incorporata Nuova Mecfond (già Italmimpianti Sud), è passata in giudicato. Con tale decisione l'Organo giudicante ha rigettato l'impugnativa di controparte avverso la sentenza del Tribunale di Bari n. 1223/01 che a sua volta aveva respinto *in toto* le ingenti richieste di controparte (*petitum* €/milioni 24 ca.).

La Ing. Orfeo Mazzitelli attribuiva alla ex Italmimpianti Sud (già mandataria e Capofila del Consorzio IDRA) la responsabilità della mancata formalizzazione dei rapporti con il Comune di Nocera Inferiore per l'affidamento in concessione della realizzazione e gestione di una discarica destinata al compostaggio di R.S.U..

Su tale presupposto la medesima Mazzitelli chiedeva la condanna della Società al pagamento di una somma pari al 67% (quota consortile di partecipazione della Mazzitelli) del pregiudizio derivato al Consorzio.

La conclusione di tale giudizio ha consentito la liberazione della quota di fondo rischi stanziata nel bilancio della società a presidio dello specifico contenzioso.

- **Contenzioso con il Comune di Napoli**

In corso di esercizio il procedimento monitorio avviato dalla Società contro il Comune di Napoli (ritualmente opposto da controparte) per il recupero delle spese di giudizio e dei compensi corrisposti al Collegio arbitrale che pronunciò il lodo in data 5 dicembre 1996 (cd. lodo Assi Viari), si è definito con il perfezionamento di un accordo transattivo che ha comportato il riconoscimento di importi significativi in favore della Società a tacitazione di ogni sua pretesa, dando luogo ad una sopravvenienza attiva per l'azienda. Per l'effetto, si è estinta anche la causa di merito instauratasi innanzi al Tribunale di Napoli in virtù della opposizione al decreto ingiuntivo promossa da controparte.

- **Contenzioso contro ILVA (Riva) – Prometal**

A seguito di un lungo e articolato *iter* processuale, in chiusura di esercizio si è concluso il contenzioso attivato dall'ILVA (Riva) nei confronti di Fintecna e Prometal davanti al Tribunale di Genova, affinché fosse dichiarata l'assoluta estraneità della società attrice ai contratti stipulati negli anni 1986-1989 dalla Nuova Italsider/ILVA (all'epoca entrambe del Gruppo IRI) e la Prometal per la lavorazione di decapaggio di prodotti siderurgici, in quanto asseritamente non trasferiti, tali contratti all'ILVA stessa (già ILP) con l'operazione di scissione "dell'acciaio di Stato".

Il giudizio *de quo* si è concluso con la sentenza del Tribunale di Genova del 27.10.2006 che, disattendendo le pretese di parte attrice, ha condannato l'ILVA al pagamento, a favore di Prometal, di un indennizzo di ingente ammontare e ha respinto, in via definitiva, la domanda di manleva proposta dalla stessa ILVA nei confronti di Fintecna in ordine alla corresponsione dell'indennizzo *de quo*.

In data 22.12.2006 è intervenuto, pertanto, un accordo transattivo tra Prometal e ILVA, con il quale, a fronte di una parziale rinuncia al credito riconosciuto in sentenza da parte di Prometal, ILVA ha rinunciato a proporre gravame alla pronuncia, anche nei confronti di Fintecna, verso la quale ultima ha altresì assunto l'obbligo a non avanzare alcuna rivalsa con riferimento al rapporto commerciale oggetto della richiamata sentenza. Dal canto suo Fintecna ha aderito a detta definizione transattiva che non ha comportato alcun onere, diretto o indiretto, a proprio carico ad eccezione della rinuncia a ripetere nei confronti dell'ILVA le spese legali poste dalla sentenza del Tribunale di Genova a carico della parte attrice.

- **Contenzioso con ASL RMB e Gestione liquidatoria ex USL RM5**

Nel dicembre del 2006 è passata in giudicato la sentenza della Corte d'Appello di Roma, depositata nell'ottobre del 2005, non essendo stato interposto gravame avverso detta pronuncia davanti alla Corte di Cassazione.

La Corte d'Appello, riformando parzialmente la sentenza di prime cure, ha confermato il diritto di Fintecna ad ottenere il rimborso dell'IVA sulle fatture delle puericultrici, già riconosciuto nella decisione di primo grado, mentre sono state rigettate le domande, già proposte a suo tempo dalla incorporata Italsanità, per conseguire il riconoscimento e il pagamento della diaria fascia "A" prevista per la gestione del Policlinico Casilino, nel periodo novembre 1990/gennaio 1995, ovvero il rimborso integrale dei costi sopportati dalla stessa Italsanità oltre gli interessi, maturati dal novembre 1990, e la rivalutazione anche sulle somme già riconosciute e corrisposte in base alla fascia "B".

- **Contenzioso con il Sig. Michele Giambra**

Nei primi mesi del 2006 è passata in giudicato la sentenza, depositata in chiusura di eser-