

2) I RISULTATI DELLA GESTIONE

Nel corso dell'esercizio 2007, la Società sottolinea di aver sviluppato l'attività in linea con le indicazioni del piano industriale aggiornato nel 2006 al fine di:

- accrescere l'operatività di CONSAP nelle "gestioni separate" (Fondi di garanzia e solidarietà, Fondo Dazieri, Blue card e Stanza di Compensazione);
- verificare ulteriori ambiti di "attività di servizio" nel quadro delle garanzie apprestate dal legislatore a tutela della collettività;
- definire gli interventi necessari per assicurare l'equilibrio della gestione immobiliare.

La Società ha notevolmente aumentato l'impegno nelle nuove attività in fase di sviluppo o consolidamento (Stanza di compensazione, Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, Blue card e Fondo per il credito ai giovani) nonché nella gestione degli altri Fondi, in particolare nel Fondo garanzia vittime della strada (incluse le attività svolte per l'Organismo di Indennizzo) e nel Fondo di solidarietà vittime delle richieste estorsive e dell'usura. Il costante aumento dei recuperi dalle "gestioni separate", conseguenza diretta della sempre maggior partecipazione in tali attività, insieme all'acquisita attenzione al contenimento dei costi di esercizio ed alla politica di incentivazione all'esodo del personale (l'organico della Società si è ridotto da 172 a 164 unità), hanno consentito un netto miglioramento, al di là delle previsioni, del grado di copertura dei costi di struttura.

Per tutto il 2007, sono proseguiti i "service" di assistenza ai Commissari delle Liquidazioni Coatte Amministrative Lloyd Nazionale, Assid e Firs nella trattazione dei sinistri di competenza del Fondo di garanzia vittime della strada mentre, relativamente a quelli immobiliari, è stato rinnovato per un anno l'incarico affidato da Fintecna per l'espletamento di attività tecniche e gestionali propedeutiche alla definizione delle procedure di vendita delle unità immobiliari di proprietà dell'IGED (Ispettorato Generale Enti Disciolti).

Nel corso dell'esercizio, è proseguita l'attività di dismissione immobiliare che ha fatto registrare un fatturato di 44,9 mln, superiore a quello realizzato nel 2006 (38,3 mln). Il risultato appare di rilievo ove si tenga conto delle difficoltà connesse alla progressiva riduzione ed al minore interesse commerciale del residuo patrimonio. Dall'inizio del processo di alienazione, sono state effettuate vendite per un importo complessivo di 1.725 mln che corrisponde a circa il 93% dell'originario patrimonio immobiliare (1.857 mln).

Il bilancio CONSAP - costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, nonché corredato dalla relazione del Consiglio di Amministrazione e da quella del Collegio Sindacale è assoggettato alla revisione

contabile volontaria di una primaria società di revisione nominata dall'assemblea.

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2007 è stato deliberato, per quanto di competenza, dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27 marzo 2008.

Successivamente, il Collegio Sindacale, nella propria relazione ha espresso parere favorevole all'approvazione del bilancio stesso, così come redatto dal Consiglio di Amministrazione.

La società di revisione, nella relazione indirizzata agli azionisti della CONSAP, ha attestato che il bilancio CONSAP al 31 dicembre 2007 "è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società."

Il bilancio relativo all'anno 2007, approvato dall'Assemblea in data 20 maggio 2008, chiude con un utile lordo di € 10,9 milioni (€ 47,2 milioni nel 2006) mentre l'utile al netto delle imposte risulta pari a € 6,5 milioni (€ 21,6 milioni nel 2006). Al conseguimento di tale positivo risultato di bilancio hanno concorso le plusvalenze sulle vendite immobiliari, l'utile sugli investimenti finanziari (comunque inferiore all'esercizio precedente a causa della riduzione del portafoglio titoli gestito e dei bassi rendimenti di mercato) e proventi straordinari relativi, prevalentemente, alla chiusura degli ultimi conti relativi alle Cessioni Legali.

(in migliaia di euro)		
Stato patrimoniale attivo	31/12/2007	31/12/2006
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali	156,4	1.366,8
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	156,4	142,8
7) Altre		1.224,0
II. Materiali	111.260,1	150.644,4
1) Terreni e Fabbricati	111.103,8	150.490,4
3) Attrezzature industriali e commerciali	1,5	1,8
4) Altri beni	154,8	152,2
III. Finanziarie	777,6	638,6
2) Crediti		
d) verso altri		
- oltre i 12 mesi	777,6	638,6
Totale immobilizzazioni	112.194,1	152.649,7
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze	1,7	
5) Acconti	1,7	
II. Crediti	26.073,9	15.414,2
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	1.298,6	900,0
- oltre 12 mesi	1.992,8	1.500,9
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	11.867,4	656,6
- oltre 12 mesi	5,2	4,0
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi	165,0	528,0
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	1.154,8	1.796,9
- oltre 12 mesi	9.590,1	10.027,8
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni	128.298,5	118.013,4
6) Altri titoli	128.298,5	118.013,4
IV. Disponibilità liquide	4.139,7	4.549,9
1) Depositi bancari e postali	4.129,4	4.539,6
3) Denaro e valori in cassa	10,3	10,3
Totale attivo circolante	158.513,9	137.977,5
D) Ratei e risconti		
- vari	2.055,4	1.280,8
Totale attivo	272.763,4	291.908,1

(in migliaia di euro)		
Stato patrimoniale passivo	31/12/2007	31/12/2006
A) Patrimonio netto		
<i>I. Capitale</i>	5.200,0	5.200,0
<i>IV. Riserva Legale</i>	15.838,5	14.756,7
<i>VII. Altre riserve</i>	95.890,6	85.612,9
Riserva straordinaria	62.579,3	52.301,6
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993	24,9	24,9
Altre riserve	33.286,4	33.286,4
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	6.506,8	21.637,2
Totale patrimonio netto	123.435,9	127.206,7
B) Fondi per rischi e oneri		
2) Fondi per imposte, anche differite	5.691,3	9.365,4
3) Altri	113.853,4	124.320,5
Totale fondi per rischi e oneri	119.544,7	133.685,9
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.999,9	1.884,6
D) Debiti		
6) Acconti	3.785,1	4.848,2
- entro 12 mesi	3.785,1	4.848,2
7) Debiti verso fornitori	2.003,6	2.693,0
- entro 12 mesi	2.003,6	2.693,0
12) Debiti tributari	9.367,3	6.760,7
- entro 12 mesi	9.367,3	6.760,7
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	413,8	332,1
- entro 12 mesi	413,8	332,1
14) Altri debiti	12.112,2	14.451,5
- entro 12 mesi	2.384,2	1.958,1
- oltre 12 mesi	9.728,0	12.493,5
Totale debiti	27.682,1	29.085,7
E) Ratei e risconti		
- vari	100,8	45,2
Totale passivo	272.763,4	291.908,1

2.1 Le principali poste attive dello stato patrimoniale

2.1.1 Gli immobili

A fine 2007, il valore gli immobili ammonta complessivamente ad € 111,1 milioni, di cui € 13,2 milioni per l'immobile destinato all'esercizio dell'impresa (già al netto del fondo ammortamento di € 3,6 milioni) ed € 97,9 milioni per gli immobili ad uso di terzi.

La variazione rispetto al precedente esercizio è dovuta alle cessioni dell'anno (€ 39 milioni) e all'ammortamento della sede (€ 0,4 milioni).

2.1.2 I crediti

L'ammontare dei crediti al 31.12.2007 è pari a € 26,1 milioni circa. Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti tributari entro 12 mesi" pari a € 11,867 milioni. Trattasi di acconti sulle imposte sul reddito dell'esercizio, nonché crediti per INVIM sulle vendite per istanze di rimborso e da condono.

Nella voce crediti sono compresi quelli in corso di riscossione dagli inquilini ammontanti, al 31.12.2007, a € 6,836 milioni, in minima parte relativi al ritardo nel pagamento dei fitti di dicembre 2007 e, per circa € 6,8 milioni, relativi a morosità accertate per le quali è stato costituito un Fondo svalutazione. Tale Fondo comprende, inoltre, € 1,77 milioni a fronte dei crediti vantati nei confronti del Ministero della Difesa per le provvigioni e il recupero delle spese inerenti le vendite degli immobili di proprietà di detto Dicastero ed € 0,139 milioni a fronte dei crediti acquistati da una società nell'ambito dell'operazione di acquisizione del residuo attivo da liquidare della stessa liquidazione.

2.2 Le principali poste passive dello stato patrimoniale

2.2.1 I fondi per rischi ed oneri

Gli accantonamenti a Fondi rischi ed oneri futuri, pari complessivamente ad € 119,5 mln al 31 dicembre 2007, sono destinati a fronteggiare eventi che, potenzialmente, possono comportare l'insorgere di passività negli esercizi futuri. Tra tali Fondi di accantonamento è ricompreso il fondo imposte differite per € 5,7 milioni, che è relativo ad accantonamenti per probabili oneri fiscali futuri derivanti dall'esercizio della facoltà di differire, nei quattro anni successivi a quello di realizzazione, la tassazione delle plusvalenze realizzate attraverso la vendita degli immobili.

La principale posta è però rappresentata dalla voce "Altri accantonamenti" di € 113,9 milioni circa che comprende:

- il fondo vertenze legali e contenziosi, costituito a copertura del rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi in caso di soccombenza a fronte di vertenze in essere o di addivenire a transazioni future, legate a cause relative al settore immobiliare e a contenziosi tributari in corso; ammonta ad € 5,1 milioni;
- il fondo ristrutturazione aziendale, relativo ai costi stimati per la riorganizzazione della società; l'accantonamento effettuato, € 7,2 milioni, tiene conto di tutti i costi necessari all'applicazione del piano di ristrutturazione, dei probabili costi futuri dovuti all'implementazione del piano di esodo, dei costi per i corsi di aggiornamento del personale nonché dei costi per l'attività di informazione all'utenza;
- il fondo rischi polizze sanitarie, pari ad € 2 milioni, costituito per coprire probabili oneri futuri relativi a rimborsi o contenziosi inerenti polizze sanitarie a carico della società;
- il fondo passività potenziali sul patrimonio immobiliare, pari ad € 25,1 milioni, costituito per far fronte ad attendibili ma non certi eventi futuri, relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare;
- il fondo interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare, creato in ottemperanza al piano di ristrutturazione aziendale al fine di coprire i costi di manutenzione finalizzati a rendere commerciabile quella parte di patrimonio immobiliare sfitto particolarmente deteriorato a causa della mancanza d'uso e dei lavori di conservazione; ammonta ad € 14,1 milioni;
- il fondo rischi per attività in concessione/convenzione, pari ad € 51,7 milioni, costituito a fronte dei rischi connessi alla gestione delle attività svolte in concessione/convenzione ovvero in base a disposizioni normative; l'entità del fondo è stata definita in relazione alle liquidazioni effettuate negli ultimi dieci anni, alle attività finanziarie ed ai contributi versati nonché ai potenziali contenziosi, relativi in particolare alla gestione del fondo garanzia vittime della strada;
- il fondo Dazieri, già riserva Dazieri, pari ad € 8,8 milioni, determinato come differenza tra il valore attuale dell'esborso futuro per prestazioni riferito alle teste in assicurazione ed il valore attuale dei futuri contributi versati dall'Inps.

2.2.2 L'indebitamento della Società

I debiti della CONSAP al 31 dicembre 2007 ammontano a circa € 27,7 milioni rispetto ad € 29,1 milioni del 2006, e sono composti, prevalentemente, da debiti per oneri tributari (€ 9,4 milioni), da debiti verso acquirenti immobili (€ 3,8 milioni),

da debiti verso fornitori (€ 2 milioni) e da altri debiti (€ 12,1 milioni). In quest'ultima voce sono ricompresi i debiti verso gli amministratori degli Immobili (circa € 8 milioni) in gran parte da compensare con i crediti verso gli stessi che ammontano ad € 6,4 milioni a fine 2007.

(in migliaia di euro)		
Conto economico	31/12/2007	31/12/2006
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	16.436,8	15.949,3
5) Altri ricavi e proventi	4.410,1	36.188,3
- vari	4.308,4	36.188,3
- contributi in conto esercizio	101,7	
Totale valore della produzione	20.846,9	52.137,6
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.737,2	2.030,2
7) Per servizi	4.605,8	5.025,3
8) Per godimento di beni di terzi	150,2	135,0
9) Per il personale	11.879,2	11.039,0
a) Salari e stipendi	8.660,9	8.659,8
b) Oneri sociali	2.227,1	1.584,7
c) Trattamento di fine rapporto	608,8	423,3
d) Trattamento di quiescenza e simili	307,3	316,5
e) Altri costi	75,2	54,7
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.410,3	1.463,7
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	107,3	237,5
b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	504,7	593,4
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	798,2	632,8
12) Accantonamento per rischi		11.667,7
13) Altri accantonamenti		42.605,0
14) Oneri diversi di gestione	5.104,6	4.123,1
Totale costi della produzione	24.887,3	78.089,1
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(4.040,5)	(25.951,5)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	7.042,1	9.038,1
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	5.857,0	8.210,6
d) proventi diversi dai precedenti		
- altri	1.185,1	827,5
17) Interessi ed altri oneri finanziari	1.661,6	1.533,6
- altri	1.661,6	1.533,6
Totale proventi e oneri finanziari	5.380,4	7.504,5
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
19) Svalutazioni:	671,9	94,5
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	671,9	94,5
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	(671,9)	(94,5)

E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:	11.431,8	67.737,4
- plusvalenze da alienazioni	6.846,4	5.678,3
- vari	4.585,5	62.059,1
21) Oneri:	1.167,9	1.996,9
- vari	1.167,9	1.996,9
Totale delle partite straordinarie	10.263,9	65.740,6
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	10.931,9	47.199,0
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	4.425,1	25.561,9
a) Imposte correnti	7.870,7	29.379,9
b) Imposte differite (anticipate)	(3.445,5)	(3.818,1)
23) Utile (Perdita) dell'esercizio	6.506,8	21.637,2

2.3 Le analisi dei ricavi e dei costi del conto economico

La principale posta relativa al "valore della produzione" è rappresentata da ricavi e recuperi dalle "gestioni separate" (€ 14,6 milioni contro € 12,7 milioni nel 2006); l'incremento registrato è conseguente sia al maggior coinvolgimento della Società nelle attività da tempo acquisite sia alle nuove attività conferite (Stanza di Compensazione e Fondo solidarietà acquirenti immobili). Risultano, altresì, ricavi dalla gestione immobiliare per € 1,2 milioni - in diminuzione rispetto al 2006 (€ 2,9 milioni) a seguito della riduzione e dello stato locativo prevalentemente libero del patrimonio immobiliare - nonché, relativamente alla gestione Dazieri, premi assicurazione mista versati dall'INPS per € 1 milione e variazione del Fondo Dazieri (già riserva matematica) per € 2,6 milioni.

I "costi della produzione" sono rappresentati principalmente da quelli per il personale (€ 11,9 milioni) in aumento rispetto all'anno precedente a seguito dei maggiori oneri derivanti dal rinnovo del contratto nazionale di categoria e del contratto integrativo aziendale. Risultano, altresì, spese per beni e servizi per complessivi € 6,3 milioni, in diminuzione di € 0,8 milioni (-11%) rispetto al 2006 che comprendono: spese generali della Società (€ 3,9 milioni), oneri immobiliari (€ 2,0 milioni) e spese inerenti le vendite immobiliari (€ 0,4 milioni). Gli "oneri diversi di gestione" sono relativi, in particolare, al pagamento della quota capitale e del premio fedeltà relativo alle polizze a favore degli ex dazieri (€ 3 milioni contro € 2,2 milioni del 2006) nonché all'ICI sugli immobili di proprietà (€ 0,8 milioni rispetto ad € 1 milione nel 2006).

I "proventi finanziari" netti, pari complessivamente a € 5,4 milioni, risultano diminuiti di € 2,2 milioni rispetto all'esercizio precedente essenzialmente a seguito della ridotta liquidità media gestita. La performance finanziaria del portafoglio titoli è stata del 3,24% mentre il rendimento contabile è stato del 3,90%.

Le "rettifiche di valore di attività finanziarie" (€ 0,7 milioni) sono relative alle minusvalenze implicite sui titoli iscritti nell'attivo circolante valutati, a fine esercizio, al minore tra il costo e il valore di mercato.

I "proventi straordinari" si riferiscono, prevalentemente, alle plusvalenze da alienazioni di immobili (€ 6,8 milioni contro € 5,7 milioni del 2006), alle sopravvenienze relative alla chiusura degli ultimi conti ancora relativi delle cessioni legali (riserva matematica, provvigioni da ammortizzare e Fondo oneri futuri per interessi passivi sulle cessioni legali).

3) LA GESTIONE PATRIMONIALE

3.1 L'attività immobiliare

La dismissione del consistente patrimonio immobiliare, acquisito a seguito della scissione dell'INA (306 immobili per un valore nominale di oltre 1.500 €/mln) per far fronte alla restituzione delle "cessioni legali" alle compagnie di assicurazione vita creditrici – adempimento, questo, espressamente posto a carico della CONSAP dalla Legge 403/94 – ha rappresentato nel passato una delle attività prioritarie della società.

Esaurita tale esigenza nel corso del 2006 – con l'avvenuta definizione dell'ultima transazione con le compagnie che avevano promosso azione legale nei confronti della CONSAP - e visto di conseguenza sensibilmente ridotto il patrimonio residuo, la società ha ritenuto di rivedere la politica immobiliare adottata e di orientare le capacità e la professionalità acquisita nel settore anche verso l'attività di Service Providing immobiliare per la valorizzazione, gestione ed alienazione dei patrimoni di soggetti terzi soprattutto pubblici come peraltro previsto da una modifica statutaria adottata nel 2004.

Nel corso del 2007 sono infatti proseguite e sono tuttora in corso attività di "service" della specie per conto di FINTECNA S.p.A. e dei due Fondi di Previdenza ed Assistenza della Guardia di Finanza, oltre alla definizione delle pendenze con il Ministero della Difesa e con la Provincia di Bari.

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

3.1.1 Le dismissioni immobiliari

Anche per l'anno 2007, come si evidenzia dalla tabella che segue, l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare ha fatto registrare una naturale contrazione rispetto ai risultati degli anni precedenti in considerazione del ridotto patrimonio immobiliare restante.

descrizione	al 01.01.07	nel corso dell'anno	al 31.12.07	%	Note
patrimonio originario			1.857		aggiornato al 31.12.2007
patrimonio disponibile/inoptato	120	-15	105		
patrimonio impegnato/prenotaz.	55	15	25	13%	del patrimonio disponibile
volume di alienazioni/rogiti	1.680	45	1.725	64%	del patrimonio impegnato
montante impegnato	1.735		1.750	94%	del patrimonio originario

importi in milioni di €

Pur in presenza di una flessione in termini assoluti, il ritmo di acquisizione delle proposte di acquisto, peraltro, è rimasto abbastanza vivace, mentre il fatturato si è mantenuto costante a fronte del patrimonio impegnato (64% dell'impegnato).

Più in generale i risultati conseguiti, sia quanto ai rogiti che alle acquisizioni di nuove proposte, si sono mantenuti al di sopra delle previsioni formulate agli inizi dell'esercizio. Con la progressiva riduzione degli incarichi alle Società di intermediazione, avviata cinque anni or sono, è stato dato maggiore impulso alle vendite in gestione diretta, visti i risultati positivi raggiunti in precedenza, realizzando economie negli oneri di mediazione.

Nell'anno 2007 l'attività delle Società di intermediazione è stata mantenuta per i soli mandati in fase conclusiva, od espletati in località periferiche (quali le Isole ed alcune località minori), con provvigioni non superiori al 2,5%; mentre per le proposte acquisite senza l'attribuzione di un mandato esclusivo dalle Imprese di intermediazione già incaricate delle vendite, le provvigioni riconosciute sono state contenute entro l'1%.

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%.

* * *

Nel primo semestre 2008 l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare ha registrato, con riferimento ai rogiti perfezionati e alla acquisizione delle proposte di acquisto, una flessione rispetto allo stesso periodo del 2007. Nella tabella seguente si riepilogano i dati del semestre:

descrizione	al 01.01.2008	nel semestre	al 30.06.2008	%	note
patrimonio originario			1.857		aggiornato al 30.06.2008
patrimonio disponibile/inoptato	105		99		
patrimonio impegnato/prenotazioni	25		22		
volume di alienazioni/rogiti	1.725	9,5	1.735	38%	del patrimonio impegnato
montante impegnato	1.750		1.757	95%	del patrimonio originario

importi in milioni di €

Pur in presenza di tale flessione in termini assoluti, i risultati conseguiti al 30 giugno 2008 possono considerarsi in linea con le previsioni formulate nel budget 2008.

3.1.2 Il Service immobiliare

a) Dismissione beni dei Fondi di Assistenza e di Previdenza per i Finanziari

Nel corso dell'anno 2007, superate le difficoltà di carattere legale insorte fra gli Enti proprietari e gli inquilini-acquirenti, si è potuto finalmente dare concreto avvio alle vendite in esecuzione delle convenzioni sottoscritte con il Fondo di Assistenza per i Finanziari ed il Fondo di Previdenza per i Finanziari per l'attività di alienazione di n. 3 beni immobili siti in Roma.

Al 31.12.2007 risultavano svolte attività per un fatturato di € 447.500,00 oltre IVA pari al 76% dei compensi complessivi pattuiti (€ 585.000,00 oltre IVA).

In data 23.07.2008 il Consiglio di Amministrazione del Fondo di Assistenza dei Finanziari ha approvato la sottoscrizione di una nuova convenzione con la CONSAP S.p.A. per il completamento delle attività di dismissione delle unità inoptate e/o invendute esistenti in due immobili di proprietà del Fondo in Roma; il compenso pattuito ammonta a € 60.000,00 oltre IVA.

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

In data 26.07.2006 era stato raggiunto un accordo con FINTECNA per una forma di collaborazione finalizzata allo svolgimento delle attività tecnico-amministrative 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, è stato rinnovato per un ulteriore anno con un compenso, di competenza 2007, di € 348.000,00 oltre IVA.

In data 18.07.2008 è stato raggiunto un nuovo accordo con FINTECNA S.p.A. per la proroga al 31.12.2008 del contratto in essere, con un compenso pari a € 121.600,00 oltre IVA.

c) Dismissione beni immobili del Ministero della Difesa

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 fatturato ed incassato le somme dovute per tutti i contratti preliminari stipulati fino a quella data, per un ammontare complessivo di € 1.359.691,14.

Alla data del 31 dicembre 2006 la CONSAP vantava ancora nei confronti del Ministero della difesa crediti: per circa 2,5 €/mln a titolo di provvigione per vendite (*già maturata o da maturare*) ed a titolo di compenso per stime non compensate alla data di scadenza del contratto.

Nel corso del 2007, superata una prima fase, è pervenuta da parte del Ministero una proposta per la definizione transattiva della vertenza.

Allo stato sono in corso continui contatti con il Ministero della Difesa per il perfezionamento dell'accordo in parola.

d) Dismissione beni immobili della Provincia di Bari

Nell'impossibilità di dare completa esecuzione – per mutate esigenze dell'Amministrazione locale e cause indipendenti dalla volontà di CONSAP – al contratto sottoscritto nel 2002 con la Provincia di Bari per l'attività di alienazione di n. 9 beni immobili di proprietà dell'Ente, nel corso del 2007 è stato raggiunto un accordo transattivo per il riconoscimento alla CONSAP della somma omnicomprendiva di € 490.000,00 oltre IVA a fronte delle attività svolte.

Tale somma è stata poi incassata nell'esercizio 2008.

3.1.3 Gestione delle locazioni

L'attività locativa degli immobili, già ridottasi negli anni precedenti per effetto 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, al fine di evitare le pesanti implicazioni indotte dalla Legge 662/96 sulla determinazione del prezzo di vendita (riduzione del 30%) 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).

Sono stati infine ulteriormente ridotti 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.

3.1.4 Gestione tecnica e lavori di manutenzione

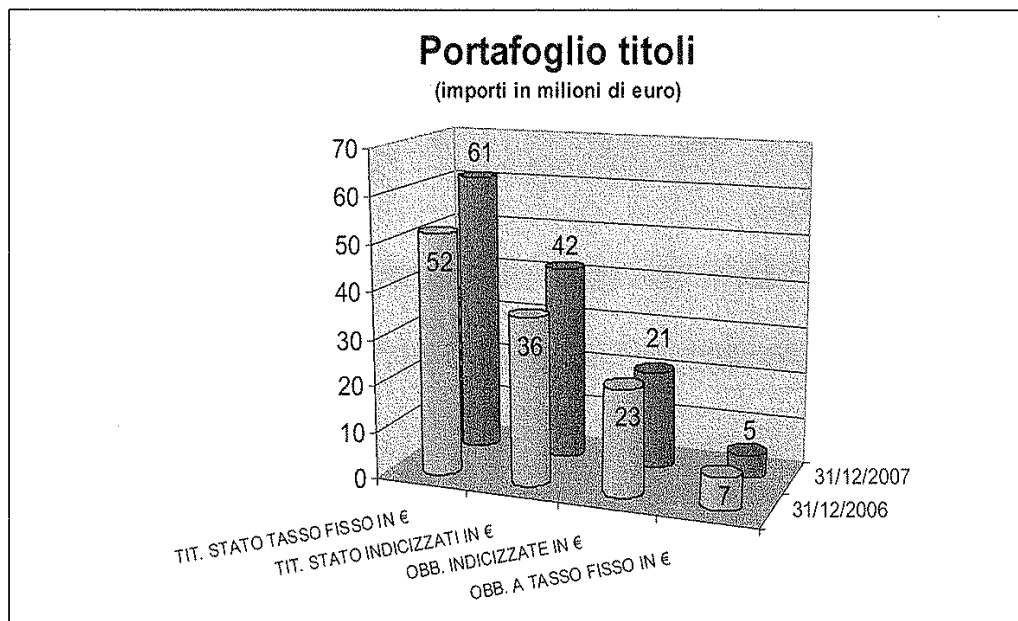
L'attività di conservazione e di manutenzione degli immobili, relativamente ai pochissimi edifici non ancora costituiti in condominio, è stata limitata ad interventi volti ad eliminare stati di pericolo, tenendo conto degli obiettivi di dismissione della Società.

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

3.2 Il portafoglio titoli

Il valore nominale del portafoglio titoli della Società a fine 2007, ammontava a circa 129 milioni di euro contro i 118 milioni di euro del 2006. Del portafoglio titoli a fine 2007, nominali 36 milioni di euro (28% del portafoglio complessivo) risultano affidati a gestori specializzati, mentre i rimanenti 93 milioni di euro (72% del portafoglio complessivo) sono stati gestiti direttamente dalla struttura interna.

Le componenti principali del patrimonio investito in titoli obbligazionari a fine 2006 e 2007 si possono osservare nel grafico seguente:



Il rendimento finanziario lordo della Società nel 2007, derivante dall'attività della struttura interna e dei gestori specializzati, è stato del 3,24%, mentre quello contabile è stato del 3,90%.

I proventi derivanti dagli investimenti di natura finanziaria, nel 2007 sono stati pari a circa 5 milioni di euro, con una diminuzione di circa 2 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente in relazione alla minore liquidità media gestita, come si evince dal grafico seguente.