

- il fondo rischi polizze sanitarie, pari a 2.000.000, è stato costituito per coprire probabili oneri futuri relativi a rimborsi o contenziosi inerenti polizze sanitarie a carico della società;
- a seguito della integrale chiusura dell'attività delle cessioni legali, il fondo oneri futuri per interessi passivi e tutte le altre poste riguardanti le cessioni legali (riserve matematiche e provvigioni da ammortizzare) sono state eliminate;
- il fondo passività potenziali, pari a 25.050.470, costituito per far fronte ad attendibili ma non certi eventi futuri relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare. Sono stati valutati i probabili effetti negativi derivanti dalle vendite immobiliari delle unità ancora non negoziate. La stima aggiornata ha analizzato in particolare le unità immobiliari residuali in immobili già sul mercato da diversi anni e gli immobili ancora da inserire nel programma di vendita. La valutazione è stata effettuata sulla miglior stima fattibile tra i limiti massimi e minimi del campo di variabilità dei valori determinati. La determinazione tiene conto anche delle perizie della commissione consultiva immobiliare; nel corso dell'esercizio si è provveduto ad un prelievo di 899.530 a copertura delle minusvalenze (relative a vendite di unità immobiliari) inserite nel fondo in quanto realizzate al di sotto dei valori di bilancio;
- il fondo interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare creato in ottemperanza al piano di ristrutturazione aziendale è stato istituito 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. Nel corso dell'esercizio è stato utilizzato per 315.291 e al 31/12/07 ammonta a 14.054.709;
- il fondo rischi per attività in concessione/convenzione pari a 51.700.000, 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 oneri futuri verso dipendenti, che ammontava al 31/12/2006 a 805.000, è stato in parte utilizzato nel corso dell'esercizio per fronteggiare il costo relativo agli arretrati ed una tantum dell'esercizio 2006, conseguenti il rinnovo del contratto nazionale scaduto a fine 2005 (214.888) e per la restante parte imputata a sopravvenienze attive;
- il "fondo Dazieri", già riserva Dazieri, è 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.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
1.999.929	1.884.559	115.370

La successiva tabella esprime la movimentazione del conto nel 2007.

Saldo Iniziale TFR	1.884.559
Accantonamenti nell'esercizio	543.063
Altre variazioni in aumento	65.689
Utilizzazioni dell'esercizio	(485.795)
Altre variazioni in diminuzione	(7.587)

Saldo Finale TFR	1.999.929
-------------------------	------------------

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2007
27.682.097

Saldo al 31/12/2006
29.085.664

Variazioni
(1.403.567)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche	44			44
Debiti verso altri finanziatori				
Acconti	3.785.131			3.785.131
Debiti verso fornitori	2.003.623			2.003.623
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	9.367.267			9.367.267
Debiti verso istituti di previdenza	413.815			413.815
Altri debiti	2.384.181	9.728.036		12.112.217
Arrotondamento				
	17.954.061	9.728.036		27.682.097

La voce "Acconti" accoglie gli anticipi ricevuti da clienti/acquirenti con o senza funzione di caparra, per operazioni di cessione di immobilizzazioni materiali.

I "Debiti verso fornitori" sono esclusivamente esigibili entro 12 mesi e sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Documentati da fatture	605.708
Fatture da ricevere	1.394.603
Altri	3.312
Totale	2.003.623

La voce "Fatture da ricevere" si riferisce, per 394.436 alle fatture da ricevere dagli amministratori immobili Consap, per 457.969 alle fatture da ricevere inerenti la vendita dei beni del Ministero della Difesa e per 542.198 alle fatture da ricevere da altri fornitori.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

I "Debiti tributari" sono esclusivamente esigibili entro 12 mesi e sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Debiti per IVA	588.921
Debiti su provvigioni di vendita	4.737
Imposta di bollo su quietanze	60
Debiti per ritenute su redditi di lavoro autonomo	32.534
Debiti per ritenute su emolumenti arretrati dei dipendenti	17.752
Debiti per ritenute su emolumenti da terzi	30.131
Imposta sostitutiva T.F.R.	258.261
Imposta sostitutiva dazieri	193.614
Imposta sostitutiva rivalutazione T.F.R.	2.108
Debiti su retribuzioni, pensioni, trasferite dei dipendenti	356.636
Addizionale Regionale dei dipendenti	9.278
Addizionale Comunale dei dipendenti	2.576
IRES di esercizio	6.852.702
IRAP di esercizio	1.017.957
Totale	9.367.267

I "Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza" sono esclusivamente esigibili entro 12 mesi e sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Contributi a carico dell'azienda e dei dipendenti (INPS)	409.012
Contributi a carico dell'azienda e dei dipendenti (INPDAP)	738
Contributo INPS 10%	2.612
Altri contributi	1.453
Totale	413.815

La voce "Altri debiti" esigibili entro 12 mesi è specificata nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Passività diverse	1.190.998
Debiti per riscatti sinistri (Stanza Compensazione)	131.745
Provvigioni amministratori locali	197.735
Ctb fondo long term care	62.868
Ctb fondo pensione dipendenti	138.496
Varie	662.339
Totale	2.384.181

La voce "Varie" si riferisce principalmente a debiti verso dipendenti per ferie non godute.

La voce "Altri debiti" esigibili oltre 12 mesi è specificata nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Debiti verso amministratori immobili	7.951.580
Partite sospesi dazieri	273.223
Debiti diversi	10.242
Debiti immobiliari in sospeso	1.492.991
Totale	9.728.036

I debiti verso amministratori degli immobili si riferiscono a partite di debito da compensare con partite di credito come indicato precedentemente nella voce "crediti verso amministratori immobili".

La voce "debiti immobiliari in sospeso" si riferisce a:

- debiti pregressi nei confronti degli inquilini per i quali, a seguito delle vendite immobiliari, si sta verificando la congruità dell'importo;
- ai debiti per revisioni e resocontazioni contabili delle gestioni immobiliari.

La voce "Partite sospesi dazieri" comprende importi in attesa di definizione nei confronti degli ex addetti alle imposte di consumo.

E) RATEI E RISCONTI

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
100.768	45.247	55.521

La presente voce comprende prevalentemente i risconti passivi per quietanze di fitti emesse nel 2007 ma di competenza del 2008.

Al 31/12/2007 non sussistono ratei e risconti riferibili ad esercizi oltre il prossimo.

CONTI D'ORDINE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Sistema improprio dei rischi – di cui:	378.051.360	59.061	377.992.299
Fideiussioni ricevute Stanza di compensazione	378.004.665		378.004.665
Altre fideiussioni ricevute	45.146	45.146	0
Fideiussioni prestate	1.549	13.915	(12.366)

CONTO ECONOMICO**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

	Saldo al 31/12/2007 20.846.875	Saldo al 31/12/2006 52.137.592	Variazioni (31.290.717)
Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	16.436.755	15.949.318	487.437
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	4.410.120	36.188.274	(31.778.154)
	20.846.875	52.137.592	(31.290.717)

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

Categoria	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Ricavi e recuperi dalle "gestioni separate"	14.570.081	12.667.177	1.902.904
Ricavi gestione immobiliare	1.237.477	2.861.419	(1.623.942)
Ricavi da service	629.197	420.721	208.476
TOTALE	16.436.755	15.949.318	487.438

Gli altri ricavi e proventi vengono così ripartiti:

Categoria	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Contributi Inps gestione Dazieri	1.049.889	774.518	275.371
Variazione Fondo acc.to Dazieri (già riserva Dazieri)	2.576.000	2.624.000	(48.000)
Utili Cessioni Legali	0	32.213.596	(32.213.596)
Recuperi spese legali	162.642	91.335	71.307
Prelievo dal fondo svalutazione crediti	509.095	468.076	41.020
Contributo in conto esercizio	101.739	0	101.739
Diversi	10.755	16.749	(5.994)
TOTALE	4.410.120	36.188.274	(31.778.154)

I contributi in conto esercizio per 101.739 rappresentano la quota di competenza dell'esercizio dei contributi concessi dal Fondo For.Te. per la realizzazione del piano formativo per "l'aggiornamento delle conoscenze e delle competenze di base, trasversali e specifiche di Consap".

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

	Saldo al 31/12/2007 24.887.349	Saldo al 31/12/2006 78.089.110	Variazioni (53.201.761)
Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	1.737.212	2.030.241	(293.029)
Servizi	4.605.834	5.025.332	(419.498)
Godimento di beni di terzi	150.207	135.001	15.206
Salari e stipendi	8.660.860	8.659.775	1.085
Oneri sociali	2.227.070	1.584.669	642.401
Trattamento di fine rapporto	608.752	423.344	185.408
Trattamento quiescenza e simili	307.337	316.532	(9.195)
Altri costi del personale	75.199	54.678	20.521
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	107.333	237.522	(130.189)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	504.747	593.374	(88.627)
Svalutazioni crediti attivo circolante	798.203	632.785	165.418
Accantonamento per rischi	0	11.667.737	(11.667.737)
Altri accantonamenti	0	42.605.000	(42.605.000)
Oneri diversi di gestione	5.104.595	4.123.120	981.475
	24.887.349	78.089.110	(53.201.761)

Le voci principali sono così composte:

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Si riferiscono prevalentemente a costi correlati alla gestione immobiliare nonché all'acquisto di materiale non durevole e cancelleria.

Costi per servizi

Si riferiscono a: spese generali della Società (3.897,2 mila), oneri immobiliari (321,9 mila), spese inerenti le vendite immobiliari (386,7 mila).

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente.

La voce "Trattamento di quiescenza e simili" si riferisce esclusivamente ai contributi versati al fondo pensione.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Si riferisce per 430 mila circa all'ammortamento dell'immobile di proprietà adibito a sede della Società.

Oneri diversi di gestione

Si riferisce a:

- ICI sull'intero patrimonio immobiliare (789,2 mila) oltre a TARSU della sede (72,4 mila);
- Iva indetraibile per pro-rata (321,7 mila);
- oneri della gestione Dazieri: quota capitale (2.582,5 mila) e del premio fedeltà (424,8 mila) relativo alle polizze a favore degli ex dazieri;
- alle perdite su crediti (509,1 mila);
- ad oneri diversi relativi alle spese generali (146,5 mila): in particolare si riferiscono ad abbonamenti di riviste e giornali, spese stampa bilancio ed altre spese;
- imposte di registro (23,9 mila) e altre imposte riguardanti il patrimonio immobiliare (50,8);
- oneri verso la Stanza di Compensazione (157,9 mila);
- oneri relativi a perdite per avviamento commerciale (25,8 mila).

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

	Saldo al 31/12/2007 5.380.418	Saldo al 31/12/2006 7.504.494	Variazioni (2.124.076)
Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Da titoli iscritti nell'attivo circolante	5.857.009	8.210.578	(2.353.569)
Proventi diversi dai precedenti	1.185.056	827.542	357.514
(Interessi e altri oneri finanziari)	(1.661.647)	(1.533.626)	(128.021)
Utili (perdite) su cambi	5.380.418	7.504.494	(2.124.076)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				190.369	190.369
Altri proventi				6.851.695	6.851.695
				7.042.065	7.042.065

La voce "Altri proventi" comprende prevalentemente interessi su titoli per 5 milioni circa e profitti derivanti da negoziazione titoli a reddito fisso per 832 mila circa.

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Sconti o oneri finanziari				1.595	1.595
Interessi su finanziamenti				600	600
Altri oneri su operazioni finanziarie				1.659.452	1.659.452
				1.661.647	1.661.647

La voce "Altri oneri su operazioni finanziarie" comprende l'onere derivante dal contratto total return swap stipulato nel 2005 con BNP Paribas per la cessione dei crediti fiscali nonché le minusvalenze derivanti da negoziazioni titoli.

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE**Svalutazioni**

2007	2006	Variazioni
671.936	94.516	577.420

La svalutazione è relativa alla rettifica della valutazione di obbligazioni e di altri titoli ricompresi nell'attivo circolante determinata come differenza tra il costo ed il valore di mercato pari alla media aritmetica delle quotazioni rilevate nel mese di dicembre.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

	Saldo al 31/12/2007 10.263.882	Saldo al 31/12/2006 65.740.577	Variazioni (55.476.695)
Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Plusvalenze da alienazioni	6.846.362	5.678.325	1.168.037
Varie	4.585.453	62.059.113	(57.473.660)
Totale proventi	11.431.815	67.737.438	(56.305.623)
Minusvalenze			
Varie	(1.167.933)	(1.996.861)	828.928
Totale oneri	(1.167.933)	(1.996.861)	828.928
	10.263.882	65.740.577	(55.476.695)

Tra i proventi straordinari la voce "Varie" accoglie sopravvenienze attive relative:

- alla chiusura delle cessioni legali (1.575,1 mila);
- alla chiusura del fondo interessi di mora (1.756 mila) e del fondo oneri futuri verso dipendenti (590,1 mila);
- al compenso ricevuto dalla Provincia di Bari a seguito di transazione (490 mila);
- gestione immobiliare (154,5 mila);
- altre (19,8 mila).

Gli oneri straordinari si riferiscono: principalmente a sanzioni, interessi e imposte esercizi precedenti (0,6 mln); sistemazioni contabili conseguenti anche le vendite immobiliari (0,3); cartelle esattoriali (0,2) ed altre (0,1)

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2007 4.425.119	Saldo al 31/12/2006 25.561.857	Variazioni (21.136.738)
Imposte	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Imposte correnti:	7.870.659	29.379.934	(21.509.275)
IRES	6.852.702	25.816.867	(18.964.165)
IRAP	1.017.957	3.563.067	(2.545.110)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	(3.445.540)	(3.818.077)	372.537
IRES	(3.263.879)	(3.588.291)	324.412
IRAP	(181.661)	(229.786)	48.125
	4.425.119	25.561.857	(21.136.738)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

La voce "Imposte Differite" nel corso del 2007 ha subito le seguenti movimentazioni:

Saldo al 01/01/07 Imposte Differite	9.365.393
Accantonamenti nell'esercizio	1.462.860
Altri aumenti per rettifiche	134.466
Utilizzazioni dell'esercizio	(5.271.400)
Saldo al 31/12/07 Imposte Differite	5.691.319

Le differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite sono esclusivamente relative alla dilazione in cinque periodi di imposta della tassazione delle plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari.

La voce "altri aumenti per rettifiche" si riferisce ad una variazione resasi necessaria a causa di una erronea indicazione dell'aliquota IRAP nella base di calcolo dell'accantonamento dell'esercizio precedente.

La voce "Imposte Anticipate" nel corso del 2007 ha subito le seguenti movimentazioni:

Saldo al 01/01/07 Imposte Anticipate	528.000
Accantonamenti nell'esercizio	0
Utilizzazioni dell'esercizio	(363.000)
Saldo al 31/12/07 Imposte Anticipate	165.000

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

RENDICONTO FINANZIARIO

	2007 (in migliaia)	2006 (in migliaia)
Fonti di finanziamento		
<i>Aumento/diminuzione di liquidità generato dalla gestione reddituale</i>		
Utile (Perdita) d'esercizio	6.507	21.637
Rettifiche per partite che non hanno effetto sulla liquidità		
Aumento netto riserve tecniche	0	(201.967)
Aumento di riserve patrimoniali art. 13 L. 124/93	0	0
Ammortamento provvigioni da ammortizzare	0	20.874
Ammortamento dell'esercizio	612	831
Incremento netto fondi		
Fondo imposte	(3.674)	(4.115)
Fondo svalutazione crediti	285	164
Fondo TFR	115	(181)
Fondo oneri trattamento prev. personale	0	0
Fondo oneri futuri	(9.243)	17.106
Incremento dei crediti/debiti e attività/passività		
Debiti netti verso compagnie conti correnti	0	(5.544)
Debiti verso aziende di credito	0	0
Incremento debiti verso controllate	0	0
Altri crediti/debiti e attività/passività diverse	(13.070)	(14.376)
Realizzo di investimenti		
Mutui e prestiti	(139)	107
Partecipazioni	0	0
Immobili	38.957	35.179
Assunzioni di debiti a lungo termine		
Mutui e prestito	0	0
TOTALE FONTI	20.350	(130.285)

IMPIEGHI DI LIQUIDITÀ

Investimenti		
Immobili	0	175
Titoli a reddito fisso	10.285	(174.590)
Distribuzione utili	10.278	45.000
Mobili, impianti e costi pluriennali	198	76
Incremento/disponibilità liquide	(410)	(946)
TOTALE IMPIEGHI	20.350	(130.285)
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	4.139	4.550
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	4.550	5.496
Incremento/decremento disponibilità liquide	(410)	(946)

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	536.929
Collegio sindacale	44.126

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

I sottoscritti dichiarano che il presente bilancio è conforme alla verità ed alle scritture.

I rappresentanti legali della Società

Il Presidente (Prof. Andrea Monorchio)

L'Amministratore Delegato (Avv. Raffaele Ferrara)

I Sindaci effettivi

Il Presidente (Avv. Renato Nigro)

Il Sindaco effettivo (Dott. Nicola Antoniozzi)

Il Sindaco effettivo (Avv. Roberto Cassinelli)

PAGINA BIANCA