Stato Patrimoniale

Passività	2004 (in migliaia di euro)	2003 (in migliaia di euro)	2002 (in migliaia di euro)	2001 (in migliaia di euro)
Capitale sociale e riserve patrimoniali	**46.281**	**43.467**	**40.147**	**39.681**
Utile (perdita) dell'esercizio	**109.004**	**47.814**	**56.320**	**9.185**
TOTALE PATRIMONIO NETTO	***155.285***	***91.281***	***96.467***	***48.866***
- Riserve matematiche	486.000	1.484.900	2.224.200	3.305.324
- Altre riserve tecniche	12.848	13.876	13.985	14.385
Totale Riserve tecniche	**498.848**	**1.498.776**	**2.238.185**	**3.319.709**
Fondi oneri trattamento previdenza personale	**0**	**304**	**234**	**245**
Fondo imposte	**11.771**	**3.154**	**3.498**	**12.703**
Altri accantonamenti	**81.956**	**53.456**	**30.191**	**1.756**
Fondi con destinazione specifica	***93.727***	***56.914***	***33.923***	***14.704***
Debiti verso compagnie assicurazione e riassicurazione	**32.390**	**103.532**	**39.161**	**49.182**
Fondo di indennità di anzianità	**2.175**	**2.949**	**3.403**	**3.647**
Debiti per oneri tributari diversi	**39.503**	**2.662**	**46.752**	**7.827**
Debiti verso enti assistenziali e previdenziali	**543**	**588**	**550**	**486**
- Debiti verso fornitori	6.891	7.669	5.683	6.807
- Debiti verso amministratori Immobili	7.170	7.712	10.359	11.903
- Debiti verso acquirenti immobili	1.122	34.003	37.332	27.254
- Depositi cauzionali	2.516	2.431	4.324	5.301
- Previdenza dazieri	6.991	274	7.089	10.686
- Debiti verso Stato per vendite beni Difesa	0	5.790	2.891	4.965
- Debiti diversi verso Compagnie di Assicurazione	0	0	145.450	0
- Debiti diversi	13.166	10.034	14.349	14.212
Totale debiti diversi	**37.796**	**67.913**	**227.478**	**81.128**
- Interessi passivi su debiti Cessioni Legali per il periodo 95-02	16.318	43.056	61.248	63.101
- Somme da pagare per Cessioni Legali	12.200	12.200	12.200	0
- Altre passività diverse	4.239	4.829	4.376	8.610
Totale passività diverse	**32.757**	**60.085**	**77.824**	**71.711**
Totale Debiti	***145.164***	***237.729***	***395.168***	***213.981***
Ratei e risconti passivi	***375***	***584***	***674***	***749***
TOTALE PASSIVITA'	***738.114***	***1.794.002***	***2.667.949***	***3.549.144***
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	**893.399**	**1.885.283**	**2.764.416**	**3.598.010**

Stato Patrimoniale riclassificato

Attività	**2004** (in migliaia di euro)	**2003** (in migliaia di euro)	**2002** (in migliaia di euro)	**2001** (in migliaia di euro)
Investimenti				
Immobili	260.790	438.546	553.240	672.470
Titoli a reddito fisso	508.474	1.070.786	863.026	2.479.429
Partecipazioni in società controllate e collegate	0	295	295	295
Mutui e prestiti a enti pubblici o con garanzia reale	788	782	774	384
Liquidità	22.319	123.963	1.007.266	17.962
Crediti				
Partecipazioni che costituiscono circolante	0	0	0	39
Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione	469	930	5.868	5.906
Altri crediti e attività diverse	48.342	86.687	111.747	100.481
Quota corrente mutui e prestiti				
Ratei e risconti attivi	5.047	10.767	12.224	31.284
Mobili, macchine e costi pluriennali	47.170	152.524	209.977	289.761
TOTALE ATTIVITA'	**893.399**	**1.885.283**	**2.764.416**	**3.598.010**
Passività	**2004** (in migliaia di euro)	**2003** (in migliaia di euro)	**2002** (in migliaia di euro)	**2001** (in migliaia di euro)
Riserve tecniche	498.848	1.498.776	2.238.185	3.319.709
Somme da pagare				*0*
Debiti				
Verso enti assistenziali e previdenziali per ctb	543	588	550	486
Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione	32.390	103.532	39.161	49.182
Per oneri tributari diversi	39.503	2.662	46.752	7.827
Altri debiti e passività diverse	70.553	127.998	305.302	152.839
Fondi con destinazione specifica				
Fondo di indennità di anzianità	2.175	2.949	3.403	3.647
Fondo imposte	11.771	3.154	3.498	12.703
Altri accantonamenti	81.956	53.456	30.191	1.756
Fondi oneri trattamento previdenza personale	0	304	234	245
Ratei e risconti passivi	375	584	674	749
TOTALE PASSIVITA'	**738.114**	**1.794.002**	**2.667.949**	**3.549.144**
Patrimonio netto				
Capitale sociale e riserve patrimoniali	46.281	43.467	40.147	39.681
Utile (perdita) dell'esercizio	109.004	47.814	56.320	9.185
TOTALE PATRIMONIO NETTO	**155.285**	**91.281**	**96.467**	**48.866**
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	**893.399**	**1.885.283**	**2.764.416**	**3.598.010**

3.1 Le più significative poste attive dello stato patrimoniale

3.1.1 Le partecipazioni

La CONSAP nel 2003 deteneva quote di partecipazioni in azioni quotate, per un importo di € 295 mila, in San Paolo IMI e Beni Stabili Spa, che nei primi mesi del 2004 sono state interamente alienate.

3.1.2 I crediti al 31 dicembre 2003

L'ammontare dei crediti al 31.12.2003 risulta pari a € 85,734 milioni.

Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti verso l'Erario" pari a € 32,666 milioni. Trattasi di crediti per imposte sul reddito (e relativi interessi) riguardanti dichiarazioni relative a precedenti esercizi, nonché al credito d'imposta sui dividendi.

Nella voce crediti sono compresi quelli in corso di riscossione dagli inquilini ammontanti, al 31.12.2003, a € 15,242 milioni. A fronte dei crediti residui verso inquilini è costituito un Fondo svalutazione di € 6,287 milioni pari alle morosità accertate di dubbia esigibilità. Il valore dei crediti rimanenti è relativo al pagamento della mensilità di dicembre 2003 (circa € 3 milioni) e al ritardo nel pagamento degli enti pubblici (circa € 6 milioni).

3.1.3 I crediti al 31 dicembre 2004

L'ammontare dei crediti al 31.12.2004 risulta pari a € 47,553 milioni.

Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti verso l'Erario" pari a € 27,312 milioni. Trattasi di crediti per imposte sul reddito (e relativi interessi) riguardanti dichiarazioni relative a precedenti esercizi – ceduti pro soluto a fine gennaio 2005 a BNP Paribas -, 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 31.12.2004, a € 12,058 milioni in parte relativi al pagamento della mensilità di dicembre 2004, in parte dovuti al ritardo nel pagamento degli enti pubblici.

A fronte dei crediti è costituito un Fondo svalutazione pari ad € 7;528

milioni, di cui € 6,748 milioni a copertura delle morosità accertate, di dubbia esigibilità, nei confronti degli inquilini degli stabili di proprietà, ed € 0,78 milioni a fronte dei crediti vantanti nei confronti del Ministero della Difesa per le provvigioni e il recupero delle spese inerenti le vendite degli immobili di proprietà di detto Ministero.

I crediti netti verso gli amministratori degli immobili ammontano ad € 0,974 milioni (€ 8,144 milioni - € 7,170 milioni), contro € 2,188 milioni dell'anno precedente.

3.2 Le principali poste passive dello stato patrimoniale

3.2.1. Le riserve tecniche

La più significativa voce del passivo dello stato patrimoniale è rappresentata dalle riserve matematiche per cessioni legali che, al 31.12.2003, ammontano a € 1.484,9 milioni, con una riduzione, rispetto al 2002, di € 739,4 milioni per effetto della somma algebrica delle seguenti variazioni:

- pagamenti degli acconti (€ 35,2 milioni);
- transazioni effettuate (€ 584,3 milioni);
- ricalcolo sulla base delle liquidazioni effettuate nel 2003 e relative al periodo 1994-2002;
- rivalutazioni delle riserve tecniche per l'anno 2003 in base ad un tasso di rendimento del 2,50%;
- revisione della variazione del tasso 2002 tra la stima a bilancio – 2,85% – e quanto indicato nel decreto del Ministero delle Attività Produttive – 2,50% –.

La scelta del tasso di remunerazione delle riserve tecniche, in assenza del decreto ministeriale che, in base all'art.3, comma 110, della legge 662/96, fissa il tasso in questione, è stata effettuata, anche per l'esercizio 2003, dagli Organi societari con il conforto degli attuari, nella misura sopra indicata in via unilaterale e provvisoria.

Tale tasso è stato ritenuto adeguato dal collegio sindacale della Società in rapporto all'andamento dei titoli pubblici i cui rendimenti, nell'anno 2003, hanno proseguito nel loro trend flessivo.

Al 31.12.2004, la più significativa voce del passivo dello stato patrimoniale è rappresentata dalle riserve matematiche per cessioni legali che, ammontano a € 486 milioni, con una riduzione, rispetto al 2003, di € 998,9 milioni per effetto della

somma algebrica delle seguenti variazioni:

- transazioni effettuate (€ 749,3 milioni);
- ricalcalo sulla base delle liquidazioni effettuate nel 2004 e relative al periodo 1994-2002;
- rivalutazioni delle riserve tecniche per l'anno 2004 in base ad un tasso di rendimento del 2,60%;
- revisione del tasso di rivalutazione 2003, in attesa della sua determinazione da parte del Ministero delle Attività Produttive di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tra la stima a bilancio - 2,50% - e gli effettivi rendimenti degli investimenti della Società nel 2003 (2,60%).

Anche per l'esercizio 2004 la scelta del tasso di remunerazione delle riserve tecniche, in assenza del decreto ministeriale che, in base all'art.3, comma 110, della legge 662/96, fissa il tasso in questione, è stata effettuata, anche per l'esercizio 2004, dagli Organi societari con il conforto degli attuari, nella misura sopra indicata in via unilaterale e provvisoria.

Tale tasso è stato ritenuto adeguato dal Collegio Sindacale della Società in rapporto all'andamento dei titoli pubblici i cui rendimenti, nell'anno 2004, hanno proseguito, seppur lievemente, nel loro trend flessivo.

3.2.2 Fondi per rischi ed oneri

In considerazione degli ingenti oneri futuri preventivati dal piano industriale di riassetto della Società, relativi principalmente alla risoluzione della problematica immobiliare e alla politica di esodo incentivato, e dei rischi relativi al contenzioso in essere con le compagnie che ancora non hanno raggiunto un accordo transattivo, è stato stabilito, prudenzialmente, di effettuare, anche nel 2003, cospicui accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri futuri.

I fondi della specie ammontano, a fine 2003, a € 56,914 milioni. La principale posta è rappresentata dalla voce "Altri accantonamenti" di € 53,456 che comprende:

- il Fondo oneri futuri relativo agli interessi passivi inerenti il ritardato pagamento delle cessioni legali (€ 1,756 milioni) che risulta uguale a quello dell'esercizio precedente;
- il Fondo per ristrutturazione aziendale, relativo ai costi stimati per la riorganizzazione della Società (€ 8 milioni);
- il Fondo passività potenziali, costituito per far fronte ad attendibili ma non

certi eventi futuri relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare; la determinazione (€ 38,7 milioni) tiene conto anche delle indicazioni della Commissione Consultiva Immobiliare;

- il Fondo vertenze legali e contenziosi, costituito a fronte del rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi in caso di soccombenza a fronte di vertenze in essere o di addivenire a transazioni future, in particolare legate a cause relative al settore immobiliare (€ 5 milioni).

Anche nel 2004, in considerazione degli ingenti oneri futuri preventivati dal piano industriale di riassetto della Società, relativi principalmente alla risoluzione della problematica immobiliare e alla politica di esodo incentivato, e dei rischi relativi al contenzioso in essere con le compagnie che ancora non hanno raggiunto un accordo transattivo, è stato stabilito, prudenzialmente, di effettuare cospicui accantonamenti ai fondi per rischi ed oneri futuri.

I fondi della specie ammontano, a fine 2004, a € 93,727 milioni. Il fondo imposte differite, € 11,771 milioni, 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 € 81,956 milioni che comprende:

- il Fondo oneri futuri relativo agli interessi passivi inerenti il ritardato pagamento delle cessioni legali (€ 1,756 milioni) che risulta uguale a quello dell'esercizio precedente;
- il Fondo per ristrutturazione aziendale, relativo ai costi stimati per la riorganizzazione della Società (€ 8 milioni);
- il Fondo passività potenziali, costituito per far fronte ad attendibili ma non certi eventi futuri relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare; la determinazione (€ 63,7 milioni) tiene conto anche delle indicazioni della Commissione Consultiva Immobiliare;
- il Fondo vertenze legali e contenziosi, costituito a fronte del rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi in caso di soccombenza a fronte di vertenze in essere o di addivenire a transazioni future, in particolare legate a cause relative al settore immobiliare (€ 7 milioni). Nel 2004 è stato incrementato di € 2 milioni a fronte dei rischi connessi all'espletamento delle attività attribuite in regime di concessione, in particolare la gestione del Fondo di Garanzia Vittime della Strada;

- il Fondo rischi per oneri futuri relativi alle polizze sanitarie a carico della Società, costituito nel 2004 (€ 1,5 milioni).

3.2.3 L'indebitamento della Società

I debiti della CONSAP alla fine dell'esercizio 2003, ammontano a € 237,7 milioni rispetto a € 395,2 milioni del 2002.

Di questi, € 103,5 milioni rappresentano i debiti verso compagnie di assicurazione e riassicurazione relativi, principalmente, agli impegni finanziari (pagati nel 2004) concordati con le compagnie di assicurazione a seguito delle transazioni sottoscritte nell'ultimo bimestre del 2003.

Nella voce sono compresi, inoltre, debiti per € 7,669 milioni nei confronti dei fornitori e € 2,662 milioni per oneri tributari (IRPEG e IVA) mentre i debiti per depositi cauzionali in contanti versati da inquilini ammontano a € 2,431 milioni.

I debiti della Società sono relativi a partite ricorrenti e non hanno scadenze superiori all'anno.

I debiti della CONSAP alla fine dell'esercizio 2004, ammontano a € 145,2 milioni rispetto a € 237,7 milioni del 2003.

Di questi, € 32,4 milioni rappresentano i debiti verso compagnie di assicurazione e riassicurazione relativi, principalmente, agli impegni finanziari (pagati nel 2005) concordati con le compagnie di assicurazione a seguito delle transazioni sottoscritte nell'ultimo bimestre del 2004.

Nella voce sono compresi, inoltre, debiti per € 6,891 milioni nei confronti dei fornitori e € 39,503 milioni per oneri tributari (IRPEG e IVA) mentre i debiti per depositi cauzionali in contanti versati da inquilini ammontano a € 2,516 milioni.

I debiti della Società sono relativi a partite ricorrenti e non hanno scadenze superiori all'anno.

Conto Economico

Profitti e Perdite	**2004** (in migliaia di euro)	**2003** (in migliaia di euro)	**2002** (in migliaia di euro)	**2001** (in migliaia di euro)
Premi ed accessori (Dazieri)	**519**	**958**	**812**	**560**
Proventi derivanti da azioni e quote	**0**	**29**	**59**	**54**
Proventi derivanti dagli investimenti immobiliari	**12.276**	**20.009**	**25.724**	**25.314**
- Proventi su obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	20.684	29.666	86.596	114.675
- Interessi su depositi presso enti creditizi	620	13.022	3.859	2.165
- Proventi su investimenti finanziari diversi	1.359	1.611	2.982	2.060
Totale proventi da altri investimenti	**22.663**	**44.299**	**93.437**	**118.899**
Profitto sul realizzo di investimenti	**3.775**	**6.256**	**12.331**	**52.887**
Somme pagate nell'esercizio	**(751.617)**	**(621.360)**	**(969.012)**	**(105.341)**
Variazione riserve per somme da pagare	**0**	**0**	**(12.200)**	**0**
Variazione riserve matematiche	**999.928**	**739.409**	**1.081.524**	**18.317**
Variazione provvigioni da ammortizzare	**(104.885)**	**(57.015)**	**(79.666)**	**(1.033)**
Spese di amm.zione relative alle Cessioni Legali	**(835)**	**(1.337)**	**(1.212)**	**(1.084)**
- Oneri inerenti gli investimenti in immobili	(14.611)	(16.697)	(17.703)	(21.782)
- Spese di amministrazione relative al settore immobiliare	(3.654)	(2.126)	(2.195)	(3.249)
- Interessi passivi verso compagnie	(644)	(9.725)	(26.358)	(25.263)
- Oneri inerenti obbligazioni	(98)	(234)	(691)	(1.396)
- Oneri relativi agli investimenti finanziari diversi	(1.175)	(1.263)	(1.401)	(1.427)
Totale oneri di gestione degli investimenti	**(20.182)**	**(30.045)**	**(48.348)**	**(53.118)**
Rettifiche di valore sugli investimenti mobiliari	**(79)**	**(2.390)**	**(796)**	**(5.945)**
Perdite sul realizzo di investimenti	**(666)**	**(2.756)**	**(3.867)**	**(25.387)**
- Recuperi di spese generali dalle gestioni separate	8.009	7.766	7.211	6.819
- Provvigioni e recupero spese Ministero della Difesa	2.472	1.695	261	630
- Provvigioni e compensi Enpals	0	141	0	0
- Ricavi da service Patrimonio dello Stato Spa	51	245	0	0
- Recuperi spese non quantificabili dai Fondi	2.207	2.199	1.905	1.818
- Recupero altre spese di amministrazione dai Fondi	742	0	0	0
- Altri ricavi e recuperi	121	117	1.425	63
Totale altri proventi	**13.602**	**12.163**	**10.802**	**9.331**
- Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	(1.493)	(1.864)	(3.013)	(1.086)
- Interessi su altri debiti	(255)	(133)	(353)	(397)
- Oneri relativi alle gestioni separate	(8.009)	(7.766)	(7.211)	(6.819)
- Spese generali di amministrazione	(5.584)	(7.959)	(10.936)	(11.020)
- Oneri diversi	(361)	(568)	(424)	(1.580)
- Altre imposte indetraibili	(106)	(87)	(136)	(62)
- Riserva speciale ex art. 70 comma 2bis TUIR	0	0	(7)	(7)
- Accantonamenti a Fondi specifici	(32.557)	(28.067)	(28.435)	0
Altri oneri	**(48.365)**	**(46.444)**	**(50.514)**	**(20.971)**
- Plusvalenze relative all'alienazione di beni immobili	28.739	20.486	20.329	20.079
- Prelievo dal Fondo Svalutazione Crediti	251	733	366	461
- Profitti da negoziazione partecipazioni non quotate	0	0	19	53
- Sopravvenienze attive su transazioni	53.665	29.366	37.801	0
- Sopravvenienze attive	5.041	1.177	644	1.837
Totale proventi straordinari	**87.696**	**51.762**	**59.160**	**22.431**
- Minusvalenze relative all'alienazione di beni immobili	(6.112)	(4.002)	(4.910)	(4.046)
- Spese inerenti alla vendita di immobili	(2.443)	(2.535)	(2.774)	(3.682)
- Soprevvenienze passive indeducibili	(613)	(1.441)	(277)	(187)
- Disaggio di negoziazione	0	0	0	(351)
- Perdite su crediti	(255)	(733)	(366)	(461)
- Soprevvenienze passive deducibili	(473)	(497)	(58)	(18)
Totale oneri straordinari	**(9.896)**	**(9.208)**	**(8.386)**	**(8.746)**
Risultato prima delle imposte	**203.934**	**104.329**	**109.847**	**26.169**
Imposte sul reddito	**(94.930)**	**(56.515)**	**(53.527)**	**(16.983)**
Utile netto dell'esercizio	**109.004**	**47.814**	**56.320**	**9.185**

3.3 Analisi dei ricavi e delle spese del conto economico

Esercizio 2003

L'analisi del conto economico dell'esercizio 2003 mostra gli elementi di novità che hanno contraddistinto la gestione della Società. La principale voce di reddito è costituita dal risultato tecnico del settore assicurativo, € 81,633 milioni contro € 32,900 milioni del 2002, mentre gli interessi e premi sui titoli a reddito fisso sono ammontati a € 29,666 milioni (€ 86,595 milioni nel 2002) e i ricavi e recuperi della gestione immobiliare sono risultati pari a € 20,009 milioni (€ 25,724 milioni nel 2002).

Relativamente a tale ultima voce si segnala che l'andamento delle vendite, nonostante gli immobili di maggior pregio siano stati ormai alienati, si è confermato sui livelli positivi dell'esercizio precedente: il volume complessivo delle vendite e le plusvalenze derivanti da alienazione di beni immobili sono rimasti pressoché costanti (rispettivamente € 130 milioni e € 20,5 milioni nel 2003 e € 132 milioni e € 20,3 milioni nel 2002).

Come detto, l'esercizio 2003 ha registrato un forte impulso alle intese con le compagnie assicurative, in particolare sono stati raggiunti 21 accordi (tra le quali la complessa trattativa con il gruppo RAS) per un ammontare complessivo di € 584 milioni ed una plusvalenza di € 128 milioni.

La variazione delle riserve matematiche per effetto delle transazioni sottoscritte, degli acconti pagati, della remunerazione delle stesse nella misura del 2,50% per l'anno 2003 e della rielaborazione del calcolo, in virtù della determinazione, da parte del Ministero delle Attività Produttive, del tasso di rendimento al 2,50% – anziché al 2,85% come calcolato in sede di redazione del bilancio 2002 – ha comportato una riduzione dell'ammontare del debito per riserve matematiche da euro 1.081,00 milioni ad euro 739,409 milioni.

Le spese generali a carico della CONSAP sono risultate pari a € 11,422 milioni, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 2,921 per effetto della politica di contenimento dei costi già iniziata nel corso del 2002 e che ha avuto un notevole impulso nel 2003 anche per effetto dell'esodo di personale.

Esercizio 2004

L'analisi del conto economico dell'esercizio 2004 ed il confronto con i dati degli esercizi precedenti, mostrano, con chiarezza, gli elementi di novità che hanno contraddistinto la gestione della Società. La principale voce di reddito è costituita dal risultato tecnico del settore assicurativo, € 196,966 milioni contro € 81,633 milioni del 2003, mentre gli interessi e premi sui titoli a reddito fisso sono ammontati a € 20,683 milioni (€ 29,666 milioni nel 2003) e i ricavi e recuperi della gestione immobiliare sono risultati pari a € 12,275 milioni (€ 20,009 milioni nel 2003).

Relativamente a tale ultima voce si segnala che l'andamento delle vendite, nonostante gli immobili di maggior pregio siano stati ormai alienati, si è confermato su livelli estremamente positivi: il volume complessivo delle vendite e le plusvalenze derivanti da alienazione di beni immobili sono nettamente aumentati rispetto al 2003 (rispettivamente € 200 milioni e € 28,7 milioni nel 2004 e € 130 milioni e € 20,5 milioni nel 2003).

Come su riferito, l'esercizio 2004, come il precedente, ha registrato un forte impulso alle intese con le compagnie assicurative, in particolare sono stati raggiunti 19 accordi (21 nel 2003) per un ammontare complessivo di € 749 milioni (€ 584 milioni nel 2003) ed una plusvalenza di € 211 milioni (€ 128 milioni nel 2003). Da segnalare, la conclusione della complessa trattativa con l'Alleanza Assicurazioni che ha determinato una riduzione delle riserve nette di circa € 440 milioni, rappresentando, da sola, circa il 50% del volume dell'attività dell'anno.

La variazione delle riserve matematiche per effetto delle transazioni sottoscritte, della remunerazione delle stesse nella misura del 2,60% per l'anno 2004 e della rielaborazione del calcolo per l'esercizio 2003 ad un tasso di rendimento del 2,60% – anziché al 2,50% come effettuato in sede di redazione del bilancio – ha comportato una riduzione dell'ammontare del debito per riserve matematiche di € 999,928 milioni.

Ai fini della determinazione del tasso di rivalutazione delle riserve matematiche per l'esercizio 2004, si è proceduto, in assenza di un parametro definitivo per l'anno precedente (il Ministero delle Attività Produttive non ha ancora emanato, d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il decreto che fissa il tasso di rendimento per l'anno 2003), ad una stima che prende a riferimento il

rendimento teorico medio dell'attivo della Società nel 2003, pari al 2,60%. Il suddetto rendimento risulta fortemente condizionato dalla politica di investimento mobiliare della Società, finalizzata, principalmente, a ridurre i rischi di oscillazione dei prezzi dei titoli in portafoglio per poter agevolmente far fronte ai notevoli impegni finanziari derivanti dalle intese con le compagnie di assicurazione, senza il rischio di dover contabilizzare ingenti minusvalenze. A fronte dell'ormai prossima conclusione del processo di definizione delle riserve, i rendimenti delle attività della CONSAP risultano coerenti con l'orizzonte temporale di breve scadenza delle residue transazioni. Si è pertanto stabilito di rivalutare le riserve matematiche per l'esercizio 2004 al 2,60%, provvedendo, altresì, a rielaborare il calcolo delle riserve matematiche dell'anno 2003 allo stesso saggio di capitalizzazione anziché al 2,50% come effettuato in sede di bilancio.

Le spese generali a carico della CONSAP sono risultate pari a € 9,331 milioni, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di € 2,091 per effetto delle politiche di contenimento dei costi e di esodo incentivato di personale, già iniziate nel corso del 2002 e proseguite con notevole impulso nel 2003 e nel 2004.

I dati relativi a quanto sopra riferito trovano riscontro nelle seguenti tabelle relative al conto economico.

Profitti e Perdite	2004 (in migliaia di euro)	2003 (in migliaia di euro)	2002 (in migliaia di euro)	2001 (in migliaia di euro)
Premi ed accessori (Dazieri)	519	958	812	560
Proventi derivanti da azioni e quote	0	29	59	54
Proventi derivanti dagli investimenti immobiliari	12.276	20.009	25.724	25.314
- Proventi su obbligazioni e altri titoli a reddito fisso	20.684	29.666	86.596	114.675
- Interessi su depositi presso enti creditizi	620	13.022	3.859	2.165
- Proventi su investimenti finanziari diversi	1.359	1.611	2.982	2.060
Totale proventi da altri investimenti	22.663	44.299	93.437	118.899
Profitto sul realizzo di investimenti	3.775	6.256	12.331	52.887
Somme pagate nell'esercizio	(751.617)	(621.360)	(969.012)	(105.341)
Variazione riserve per somme da pagare	0	0	(12.200)	0
Variazione riserve matematiche	999.928	739.409	1.081.524	18.317
Variazione provvigioni da ammortizzare	(104.885)	(57.015)	(79.666)	(1.033)
Spese di amm.zione relative alle Cessioni Legali	(835)	(1.337)	(1.212)	(1.084)
- Oneri inerenti gli investimenti in immobili	(14.611)	(16.607)	(17.703)	(21.782)
- Spese di amministrazione relative al settore immobiliare	(3.654)	(2.126)	(2.195)	(3.249)
- Interessi passivi verso compagnie	(644)	(9.725)	(26.358)	(25.263)
- Oneri inerenti obbligazioni	(98)	(234)	(691)	(1.396)
- Oneri relativi agli investimenti finanziari diversi	(1.175)	(1.263)	(1.401)	(1.427)
Totale oneri di gestione degli investimenti	(20.182)	(30.045)	(48.348)	(53.118)
Rettifiche di valore sugli investimenti mobiliari	(79)	(2.390)	(796)	(5.945)
Perdite sul realizzo di investimenti	(666)	(2.756)	(3.867)	(25.387)
- Recuperi di spese generali dalle gestioni separate	8.009	7.766	7.211	6.819
- Provvigioni e recupero spese Ministero della Difesa	2.472	1.695	261	630
- Provvigioni e compensi Enpals	0	141	0	0
- Ricavi da service Patrimonio dello Stato Spa	51	245	0	0
- Recuperi spese non quantificabili dai Fondi	2.207	2.199	1.905	1.818
- Recupero altre spese di amministrazione dai Fondi	742	0	0	0
- Altri ricavi e recuperi	121	117	1.425	63
Totale altri proventi	13.602	12.163	10.802	9.331
- Accantonamento Fondo Svalutazione Crediti	(1.493)	(1.864)	(3.013)	(1.086)
- Interessi su altri debiti	(255)	(133)	(353)	(397)
- Oneri relativi alle gestioni separate	(8.009)	(7.766)	(7.211)	(6.819)
- Spese generali di amministrazione	(5.584)	(7.959)	(10.936)	(11.020)
- Oneri diversi	(361)	(568)	(424)	(1.580)
- Altre imposte indetraibili	(106)	(87)	(136)	(62)
- Riserva speciale ex art. 70 comma 2bis TUIR	0	0	(7)	(7)
- Accantonamenti a Fondi specifici	(32.557)	(28.067)	(28.435)	0
Altri oneri	(48.365)	(46.444)	(50.514)	(20.971)
- Plusvalenze relative all'alienazione di beni immobili	28.739	20.486	20.329	20.079
- Prelievo dal Fondo Svalutazione Crediti	251	733	366	461
- Profitti da negoziazione partecipazioni non quotate	0	0	19	53
- Sopravvenienze attive su transazioni	53.665	29.366	37.801	0
- Sopravvenienze attive	5.041	1.177	644	1.837
Totale proventi straordinari	87.696	51.762	59.160	22.431
- Minusvalenze relative all'alienazione di beni immobili	(6.112)	(4.002)	(4.910)	(4.046)
- Spese inerenti alla vendita di immobili	(2.443)	(2.535)	(2.774)	(3.682)
- Sopravvenienze passive indeducibili	(613)	(1.441)	(277)	(187)
- Disaggio di negoziazione	0	0	0	(351)
- Perdite su crediti	(255)	(733)	(366)	(461)
- Sopravvenienze passive deducibili	(473)	(497)	(58)	(18)
Totale oneri straordinari	(9.896)	(9.208)	(8.386)	(8.746)
Risultato prima delle imposte	203.934	104.329	109.847	26.169
Imposte sul reddito	(94.930)	(56.515)	(53.527)	(16.983)
Utile netto dell'esercizio	109.004	47.814	56.320	9.185

Conto Economico Riclassificato

Profitti e Perdite	2004 (in migliaia di euro)	2003 (in migliaia di euro)	2002 (in migliaia di euro)	2001 (in migliaia di euro)
Premi ed Accessori (Dazieri)	519	958	812	560
Somme pagate nell'esercizio	(751.617)	(621.360)	(969.012)	(105.341)
Variazione della riserva per somme da pagare	0	0	(12.200)	0
Sopravvenienze attive su transazione	53.665	29.366	37.800	0
Variazioni riserve matematiche	999.928	739.409	1.081.524	18.317
Variazioni provvigioni da ammortizzare	(104.885)	(57.015)	(79.666)	(1.033)
Interessi passivi verso compagnie	(644)	(9.725)	(26.358)	(25.263)
Risultato tecnico del settore assicurativo	**196.966**	**81.633**	**32.900**	**(112.760)**
Reddito netto degli investimenti	24.631	49.923	103.439	125.614
Spese generali di amministrazione a carico CONSAP	(9.331)	(11.422)	(14.343)	(15.354)
Imposte (ICI, IVA indetr., altre)	(3.266)	(4.001)	(4.504)	(6.410)
Proventi ed oneri vari	4.490	3.829	3.168	932
Prelievi dai fondi (fondo svalutazione crediti)	253	733	366	461
Oneri straordinari	(13.315)	(14.354)	(13.049)	(40.078)
Proventi straordinari	37.555	27.919	33.323	74.856
Accantonamenti a fondi specifici	(34.050)	(29.931)	(31.454)	(1.093)
Risultato prima delle imposte	**203.934**	**104.329**	**109.847**	**26.169**
Imposte sul reddito	(94.930)	(56.515)	(53.527)	(16.983)
Utile netto dell'esercizio	**109.004**	**47.814**	**56.320**	**9.185**

4. La gestione patrimoniale

4.1 L'attività immobiliare

Il patrimonio immobiliare acquisito dalla CONSAP a seguito della scissione dell'INA, costituito da 306 immobili per un valore nominale di oltre 1.512 €/mln., è stato destinato alla vendita al fine di realizzare la liquidità necessaria alla Società per adempiere all'obbligo di restituzione delle "cessioni legali" alle compagnie di assicurazione creditrici, come espressamente imposto dalla Legge 403/94.

Le dismissioni immobiliari, dunque, hanno rappresentato l'attività prioritaria e prevalente del comparto immobiliare della CONSAP.

Le gestioni locativa, tecnica e manutentiva del patrimonio immobiliare, sono attività che, se pure "funzionali" alle primarie esigenze di alienazione, sono state ugualmente espletate con la massima attenzione dalla Società.

L'attività immobiliare della CONSAP, peraltro, si esplica anche nella gestione e vendita di immobili di altre proprietà, quali l'ENPALS e la SCIP S.r.l., il Ministero della Difesa, nonché la Provincia di Bari.

4.1.1 Dismissioni immobiliari

Nell'anno 2003 l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare è proseguita a ritmo costante e con risultati sostanzialmente pari all'anno precedente, sia pure in presenza di un patrimonio progressivamente in diminuzione.

Il volume di alienazioni perfezionate nel 2003 è stato infatti di 130 €/mln., tra vendite frazionate e in blocco, a fronte dei 133 €/mln. fatturati nel 2002.

Il valore complessivo delle alienazioni a tutto il 31.12.2003 ha raggiunto la quota di 1.350 €/mln., pari al 73% del valore di stima dell'intero originario patrimonio immobiliare.

Il valore complessivamente impegnato alla stessa data, sommando al fatturato complessivo per vendite il valore delle unità oggetto di proposte di acquisto e di contratti preliminari di compravendita, è risultato pari a 1.512 €/mln., corrispondenti all'81% del valore dell'intero patrimonio aggiornato all'attualità .

Oltre alla favorevole fase attraversata dal mercato immobiliare, le nuove impostazioni operative applicate alle vendite, approvate nella metà del secondo

semestre 2002 dal Consiglio di Amministrazione, hanno certamente agevolato e migliorato la commercializzazione dei beni residui, consentendo alla Società di affrontare al meglio l'avvio della fase conclusiva del processo di dismissione immobiliare.

La Commissione Consultiva per le Dismissioni Immobiliari, rinnovata nei componenti dal Consiglio di Amministrazione nel 2002, ha infatti ultimato il programma di aggiornamento valutativo del patrimonio residuo, sulla base della selezione di immobili operata dalla Società con particolare riferimento ai beni non ancora interessati dalle vendite e a quelli soggetti a un fermo dell'attività di dismissione.

Tale attività ha riguardato un gruppo di 54 immobili, per un valore complessivo di stima di 380 €/mln.-

Peraltro, la vasta esperienza acquisita dalla Società nell'attività di dismissione sia dei propri immobili che dei beni del Ministero delle Difesa e dell'ENPALS, ha suggerito l'opportunità di ottimizzare talune procedure di vendita, a beneficio di una maggiore snellezza operativa e di un incremento dell'intervento diretto nelle vendite da parte delle professionalità presenti nella CONSAP, creando i presupposti per la revoca di gran parte dei mandati conferiti alle Società di intermediazione.

Sono stati confermati, per evidenti ragioni pratiche e di opportunità, gli incarichi in fase conclusiva, nonché quelli relativi a località che non sono agevoli da raggiungere (ad esempio le Isole ed alcune località minori), oltre a specifiche situazioni di piazze particolari, contenendo al massimo l'entità delle provvigioni per l'attività di mediazione (non superiori al 2,5%).

Nelle vendite in gestione diretta la CONSAP ha ritenuto di mantenere una forma di collaborazione con le Società di intermediazione e con alcuni Amministratori locali, senza l'attribuzione di un mandato esclusivo e con il riconoscimento di compensi provvigionali ancora più ridotti.

Sono state inoltre perfezionate vendite in blocco per cinque complessi immobiliari, con un realizzo complessivo di 21 €/mln.-

Tale risultato assume particolare rilievo, se si considerano le difficoltà che la Società incontra oggi nel praticare tale forma di vendita, derivanti sia dalla ridotta appetibilità degli immobili residui, sia dai pesanti condizionamenti introdotti dalla Legge 488/1999, che, come è noto, ha esteso il diritto di prelazione in favore dei conduttori anche nel caso di vendita in blocco.

In luogo delle alienazioni di edifici "cielo – terra", appaiono significative le vendite cosiddette "cumulative", riferite a stock di unità residue di fabbricati in parte già alienati frazionatamente, al fine di consentire il completamento dell'alienazione del cespite.

Tali vendite consentono, infatti, di esaurire in tempi certi interi fabbricati, azzerando il rischio di unità invendute (ovviamente le meno appetibili commercialmente) ed eliminando gli oneri condominiali e gestionali ad esse connessi.

Tra gli adempimenti connessi al processo di alienazione del patrimonio immobiliare della CONSAP, vanno ancora ricordati i ricorsi che i conduttori hanno facoltà di presentare all'UTE ai sensi della Legge 662/96, in caso di disaccordo sui prezzi degli immobili comunicati dalla CONSAP, che qualche rallentamento hanno pur comportato nell'attività di dismissione.

La Società ha raggiunto accordi numerosi transattivi con gli inquilini, nell'ottica di risolvere il contenzioso con reciproca soddisfazione, atteso l'orientamento ormai consolidato, del tutto contrario alle ragioni della CONSAP, espresso dalla Suprema Corte.

Nell'anno 2004 l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare ha fatto segnare, con riferimento ai rogiti perfezionati, risultati nettamente superiori a quelli del 2003 e dei precedenti anni, fino al 2000

Il volume di alienazioni perfezionate nel 2004 è stato di 200 €/mln., tra vendite frazionate e in blocco, contro i 130 €/mln. del 2003, con un incremento, quindi, di oltre il 50% rispetto a quest'ultimo anno.

Il valore fatturato per vendite a tutto il 31.12.2004 ha raggiunto quindi la quota di 1.550 €/mln., che corrispondono all'84% del valore dell'originario patrimonio immobiliare aggiornato all'attualità.

Il valore complessivamente "impegnato" alla stessa data, costituito dai suddetti rogiti, nonché dalle proposte di acquisto e dai contratti preliminari di compravendita, ammonta invece a 1.657 €/mln., corrispondenti all'89% del valore dell'originario patrimonio immobiliare aggiornato.

Di conseguenza, l'attuale "valore impegnato", ancora da trasformare in "valore alienato", è pari a 107 €/mln., mentre il valore del patrimonio immobiliare disponibile all'1.1.2005 risulta di circa 196 €/mln.-

I risultati ottenuti sono dovuti massimamente alla ripresa delle vendite in blocco, riferite, in particolare, al complesso immobiliare residenziale in Monterotondo, interamente locato al Comune di Roma e all'edificio ad uffici in San