GESTIONE FINANZIARIA DELLA CONSAP — CONCESSIONARIA SERVIZI ASSICURATIVI PUBBLICI SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO 2003

PAGINA BIANCA

INDICE

Bilancio d'Esercizio

Stato Patrimoniale

Conto Economico

Nota integrativa

Forma e contenuto del Bilancio d'Esercizio

Parte A: Criteri di valutazione

Parte B: Informazione sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico

Parte C: Altre informazioni

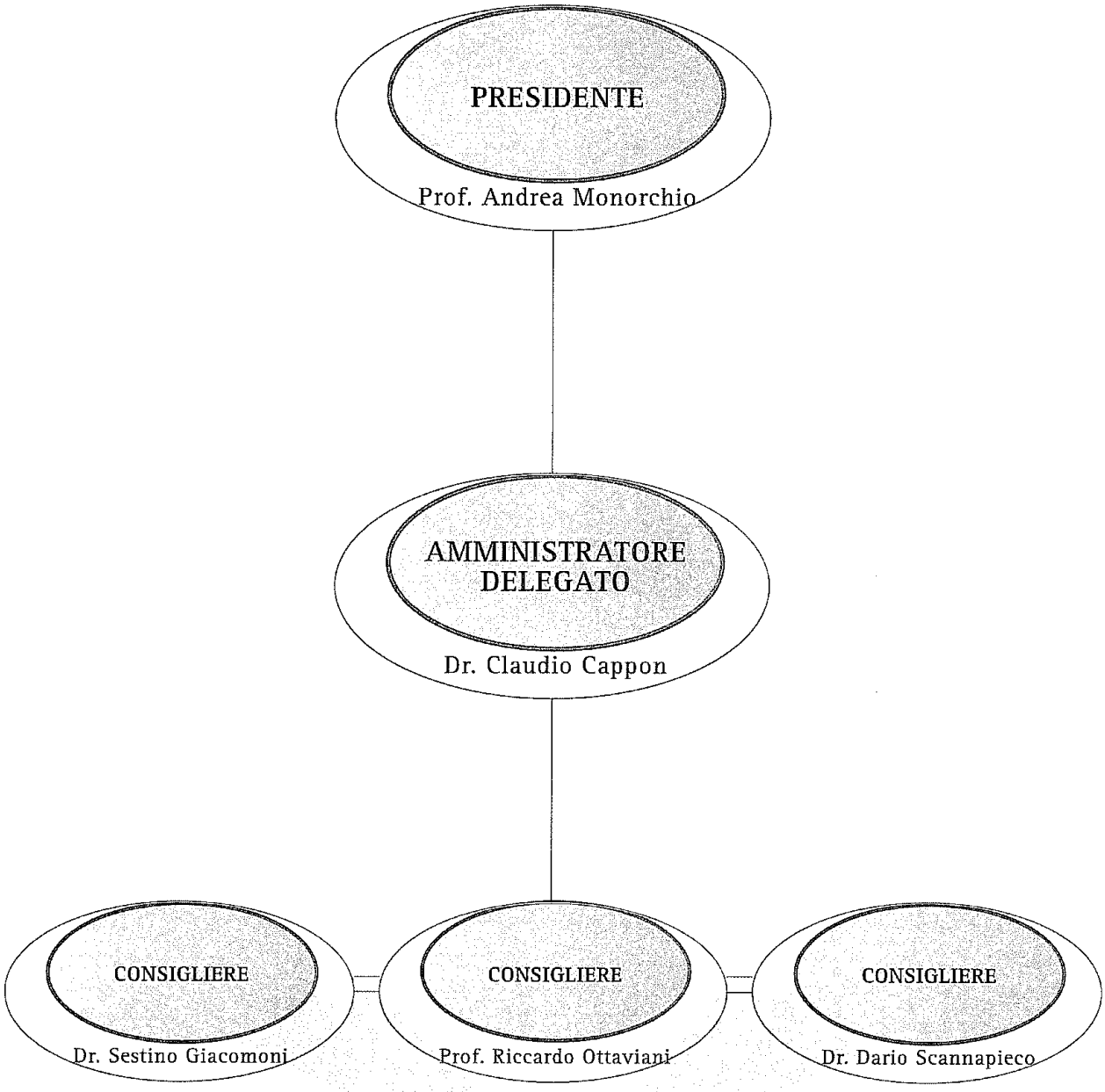
Allegati alla Nota Integrativa

Altri allegati al Bilancio

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

alla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2003

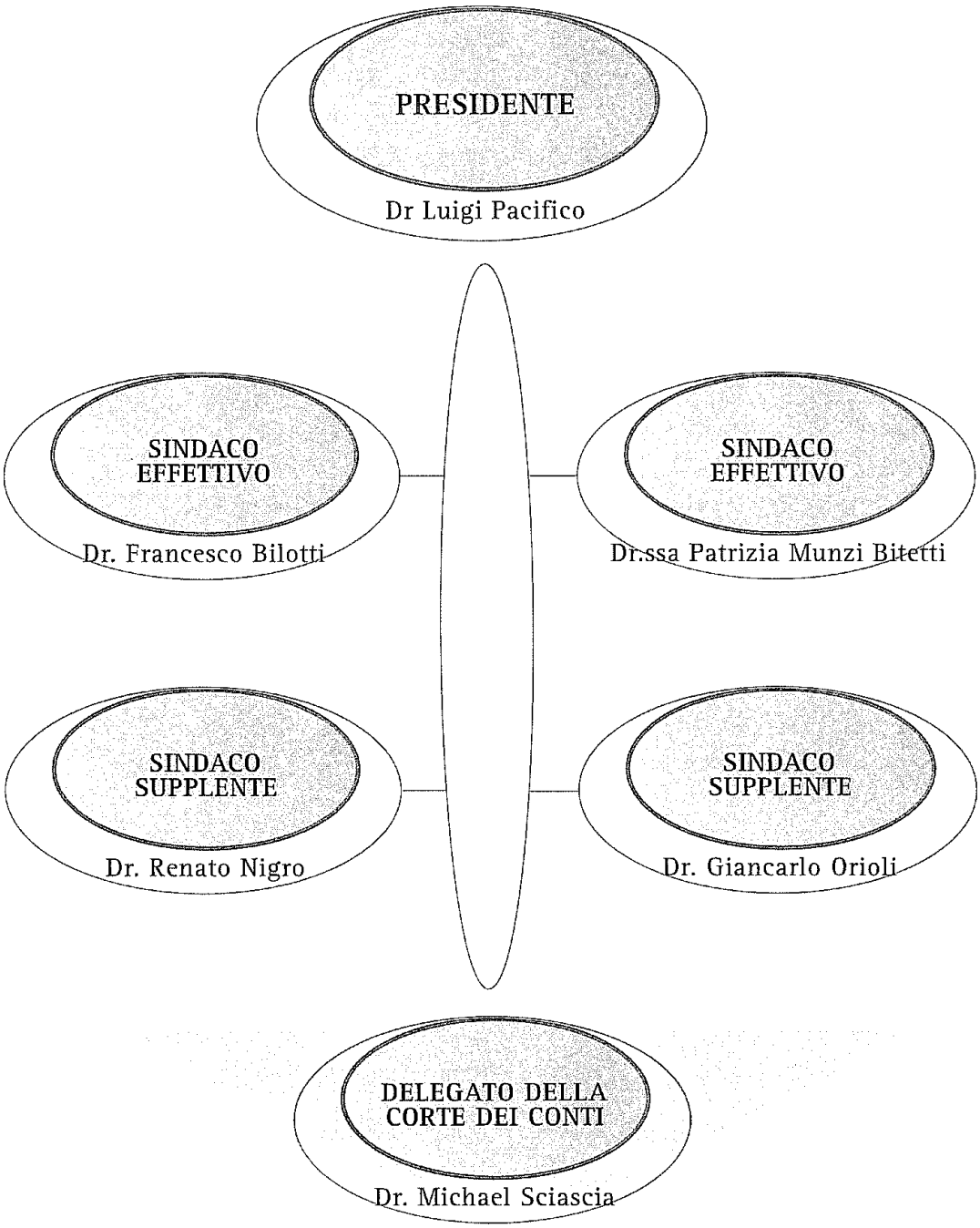
consap



COLLEGIO SINDACALE

alla data di approvazione del bilancio dell'esercizio 2003

consap



AVVISO DI CONVOCAZIONE DI ASSEMBLEA

(pubblicato sulla G.U. - Foglio delle inserzioni n.123 del 27 maggio 2004)

Il socio unico della CONSAP Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. è convocato in Assemblea straordinaria e ordinaria presso la sede sociale in Roma, Via Yser n. 14 per il giorno 22 giugno 2004 alle ore 11,00, in prima convocazione, ed occorrendo, per il giorno 24 giugno 2004, in seconda convocazione, stessi luogo ed ora, per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

Parte straordinaria:

- Modifiche statutarie anche in relazione alla riforma del diritto societario con conseguente approvazione del nuovo statuto.

Parte ordinaria:

1. Bilancio al 31 dicembre 2003, relazioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale: deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Varie ed eventuali.

Per l'intervento in Assemblea valgono le norme di legge e di statuto.

Roma, 21 maggio 2004

p. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
IL PRESIDENTE
(Prof. Andrea Monorchio)

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE NELL'ESERCIZIO SOCIALE 2003

Signori azionisti,

prima di passare alla trattazione del bilancio, riteniamo opportuno richiamare l'attenzione sui principali elementi di novità che hanno contraddistinto la gestione della Società, nell'anno trascorso. Nel corso del 2003 è stato, infatti, dato pieno avvio al piano industriale di riassetto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 giugno 2003 ed approvato dall'azionista il 28 ottobre successivo, che ha identificato le attività da portare a compimento (cessioni legali e immobiliari) e quelle invece da mantenere e valorizzare (gestioni assicurative e servizi amministrativi).

In questo contesto, sono già stati realizzati alcuni importanti provvedimenti di riorganizzazione, volti al compattamento delle strutture ed alla valorizzazione delle competenze professionali interne.

In particolare i provvedimenti attuati nel corso dell'anno riguardano:

- La fusione delle Aree "Affari generali e del Personale" e "Amministrazione, Finanza ed Organizzazione".
- La riunificazione delle due Aree operanti nell'ambito dei Fondi di Garanzia e Solidarietà.
- La predisposizione di un unico settore operante nell'Area Gestione Immobiliare, attraverso l'accorpamento, attuato nel febbraio 2004, delle due distinte unità organizzative operanti in questo campo.

Con tali operazioni - che hanno focalizzato l'attività aziendale sulle linee operative principali e semplificato le strutture di staff - il numero delle Aree è stato ridotto entro l'anno da sette a cinque e il numero delle unità organizzative di secondo livello da 36 a 29.

Contestualmente, è stata predisposta una politica di esodi incentivati che ha permesso di ridimensionare significativamente l'organico della Società; il personale è così passato da 232 dipendenti (a fine 2002) a 206 dipendenti (a fine 2003); ulteriori 6 risoluzioni consensuali del rapporto di lavoro sono avvenute nel mese di gennaio 2004.

Oltre al riassetto organizzativo, l'esercizio 2003 ha registrato un ulteriore forte impulso alle intese con le compagnie assicurative, in attuazione dell'accordo quadro sottoscritto il 12 ottobre 2001 con l'ANIA, secondo il preciso indirizzo volto a concludere, in tempi rapidi, la vicenda delle "cessioni legali" ex INA.

In particolare, nel 2003:

- Sono stati definiti 21 accordi per un ammontare complessivo di 584 mln di € ed una plusvalenza di 128 mln di €, pari ad oltre il 18%.
- Prima della rivalutazione di legge, le "riserve tecniche" nette sono state ridotte, per transazioni ed accordi, di 737 mln di €. Al 31.12.2003 tali riserve ammontano ad 1333,9 mln di € rispetto a 2016,2 mln di € a fine 2002 e 3017,6 mln di € al 31.12.2001.

Da segnalare, nell'esercizio, la conclusione, senza oneri per Consap, della complessa trattativa con il gruppo RAS

che presentava particolari difficoltà in relazione alla sottovalutazione delle riserve trasferite da INA all'atto della scissione.

Nei primi mesi del 2004 , sono già state definite transazioni con 12 compagnie per un ammontare di 590 mln di € circa, comprensive dell'importante intesa con Alleanza Assicurazioni che costituiva la residua posizione creditoria più rilevante. Con questi ultimi accordi il processo di definizione delle "cessioni legali" può essere considerato realizzato all'80% circa.

Contemporaneamente è proseguita con buoni risultati, anche in virtù delle nuove impostazioni operative da applicare alle vendite – approvate dal Consiglio di Amministrazione nel secondo semestre 2002 - l'attività di cessione degli immobili, funzionale ed indispensabile alla creazione della liquidità necessaria a rimborsare i debiti per le "cessioni legali". Nonostante la consistente diminuzione degli immobili destinati alla vendita (da 538 mln di € a fine 2002 a 424 mln di € a fine 2003), il volume complessivo delle vendite è rimasto pressoché sui livelli del precedente esercizio (130 mln di € nel 2003 contro 132 mln di € nel 2002); le strutture dell'azienda hanno, nel corso dell'anno, acquisito altresì importi considerevoli di nuovi impegni, in grado di garantire, anche nel 2004, livelli di fatturato non distanti da quelli conseguiti negli anni precedenti.

Nel quadro delle attività di valorizzazione dell'esperienza immobiliare della Società va segnalata la proroga, fino al 30 giugno 2004, della concessione delle attività di dismissione degli immobili del Ministero della Difesa.

Si sono confermati, altresì, gli eccellenti risultati della gestione finanziaria della liquidità aziendale che ha potuto realizzare risultati molto positivi pur in un mercato finanziario dai rendimenti ancora in diminuzione. Il rendimento finanziario 2003 del portafoglio titoli della Società, strutturato in maniera estremamente prudenziale (la duration a fine 2003 era pari a 1,4), si è attestato al 3,17%, mentre il rendimento contabile è stato pari al 3,20%.

La Consap, con il parere favorevole dell'azionista, nel corso del 2003, ha stipulato con la Società Patrimonio dello Stato, costituita il 31 ottobre 2002 per la gestione dei beni immobiliari di proprietà statale, un accordo di service amministrativo contabile per assistere la nuova struttura nella prima fase di avvio; il service è terminato il 15 gennaio 2004.

Nel quadro delle possibili linee di sviluppo di nuove attività è da segnalare che la Consap, su iniziativa del Dipartimento della Protezione Civile, era stata inserita come soggetto di riferimento nel d.d.l. relativo all'avvio di forme di copertura assicurativa dei "rischi catastrofali"; il provvedimento, approvato al Senato, non è poi stato convertito in legge per difficoltà politiche presso la Camera, ma esso conferma la credibilità di Consap come possibile assicuratore di "rischi per la collettività" da coprire anche con l'intervento pubblico.

Gli eccellenti risultati delle attività aziendali consentono la chiusura dell'esercizio con un utile lordo di 104,3 mln di € (109,8 mln € nel 2002). L'utile, al netto delle imposte, risulta pari a 47,8 mln di € (56,3 mln di € nel 2002); l'imposizione fiscale risulta, in proporzione, più alta rispetto all'esercizio precedente in quanto prudenzialmente non si è tenuto conto delle nuove imposte differite attive essendo incerta la data del prevedibile utilizzo; il risultato è tanto più significativo in quanto, in accordo con il piano industriale di riassetto della Società approvato dall'azionista, sono stati stanziati accantonamenti prudenziali per circa 28

mln di € per fronteggiare sia possibili oneri su attività in fase di chiusura (in particolare sulle dismissioni dei cespiti immobiliari) sia costi di riorganizzazione relativi al personale ed altri possibili oneri futuri; sono stati inoltre accantonati circa 1,8 mln di € per svalutazione crediti. Dopo tale stanziamento, il fondo svalutazione crediti copre interamente le morosità immobiliari.

Il bilancio relativo al 2003, presentato entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio per la prevalenza di attività riconducibili alla tipologia riassicurativa (cessioni legali), viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea dei Soci nel pieno rispetto delle norme contenute nel Decreto Legislativo 26 maggio 1997, n. 173 (approvazione della direttiva 91/874/CEE in materia di conti annuali e consolidati delle imprese di assicurazione).

1. FATTI SIGNIFICATIVI CHE HANNO INTERESSATO LA CONSAP NEL 2003

1.1. Rapporti con le Imprese di assicurazione in tema di cessioni legali.

Nel corso dell'esercizio 2003 sono proseguite, con buoni risultati, le trattative con le compagnie di assicurazione, in attuazione dell'accordo quadro sottoscritto il 12 ottobre 2001 con l'Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici per la definizione delle obbligazioni derivanti dai contratti in cessione legale.

Sono state concluse trattative per un esborso totale di 584,3 mln di euro, con 21 compagnie:

- Allianz Subalpina, Assicuratrice Italiana Vita, Bernese Vita, Riunione Adriatica di Sicurtà, RB Vita, Credit-Ras Vita, Commercial Union Life, Commercial Union Vita, Montepaschi Vita, Ticino Vita, Helvetia Life, Aviva Vita, Bayerische Vita, Lloyd Italico Vita, Sara Vita, Quadrifoglio Vita, Vittoria Assicurazioni, Fondiaria-Sai (con trattative separate rispettivamente per il portafoglio ex Fondiaria ed ex Sai), Assimoco Vita, Novara Vita.

Le transazioni relative alle compagnie Assimoco Vita, Novara Vita e Fondiaria-SAI (ex portafoglio Fondiaria) sono state definite nel 2003 e liquidate nei primi mesi del 2004.

Di particolare rilievo, per le dimensioni del portafoglio trattato, si segnalano le intese raggiunte con la compagnia Fondiaria-Sai e primariamente con la compagnia RAS, il cui accordo è venuto a conclusione di una lunga trattativa, che ha impegnato per lungo tempo le due parti in una complessa opera di riconciliazione dei rispettivi portafogli a causa del rilevante scostamento emerso nei rispettivi archivi; la transazione, nonostante i timori della vigilia, ha realizzato un apprezzabile utile.

Nel corso del 2003 è proseguito il riconoscimento degli acconti alle imprese che ne hanno avanzato richiesta; l'esborso finanziario è stato pari a 35,2 mln di €.

Il pagamento delle transazioni e delle anticipazioni alle compagnie ha prodotto uno smontamento delle riserve nette pari a circa 737 mln di €.

Si segnala che, in data 15 aprile 2003, il Ministero delle Attività Produttive, d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha emanato, ai sensi dell'art. 3 comma 110 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, il decreto con il quale è stato fissato nella misura del 2,85% il tasso di rendimento per l'anno 2001 da

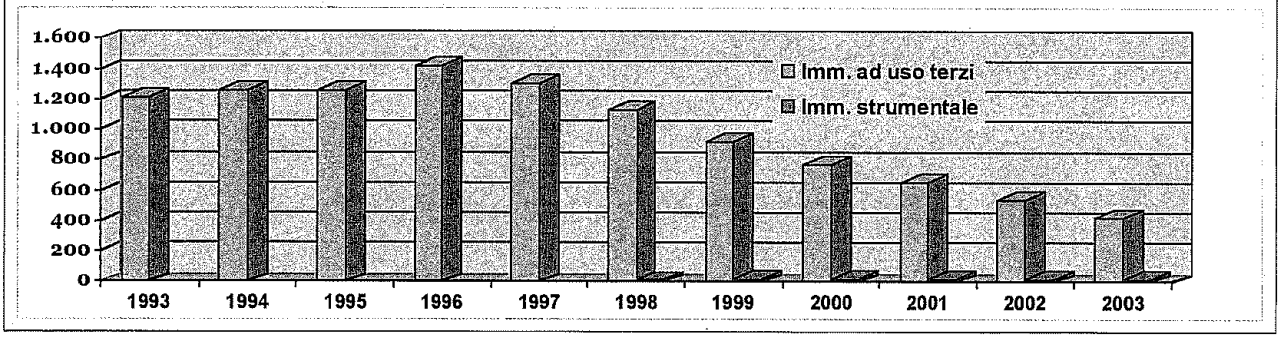
riconoscere alle imprese di assicurazione cedenti su tutte le obbligazioni derivanti dalle cessate cessioni legali, mentre il 20 febbraio 2004 ha rilasciato il decreto per il 2002 con il quale fissa al 2,50% il tasso di rendimento da riconoscere.

1.2. Fondo di previdenza del personale addetto alle imposte di consumo

Nel corso del 2003 sono state effettuate 273 operazioni di liquidazione, l'esborso complessivo è stato di 13,2 mln di €, di cui 1,9 mln di € a carico Consap per contratti di assicurazione mista e 11,3 mln di € a carico del Fondo.
Per il finanziamento della predetta attività liquidatoria l'INPS, in ottemperanza al disposto dell'art. 4, comma 2, dell'accordo, ha effettuato rimesse per complessivi 4,3 mln di €.

1.3. L'Attività Immobiliare

1.3.1. Beni di proprietà della CONSAP
Nell'anno 2003 l'attività di dismissione del patrimonio immobiliare è proseguita a ritmo costante confermando i brillanti risultati dell'anno precedente, sia pure in presenza di un patrimonio che va progressivamente diminuendo e, certamente, di minore appetibilità commerciale.
Il volume di alienazioni perfezionate nel 2003 è stato, infatti, di 130 mln di €, tra vendite frazionate e in blocco, contro i 132 mln di € del 2002.
Il valore fatturato a tutto il 31.12.2003 ha raggiunto la quota di 1.350 mln di €, che corrisponde al 73% del valore dell'intero patrimonio immobiliare, stimato circa 1.863 mln di €.
Il valore complessivamente prenotato alla stessa data, sommando al fatturato complessivo il valore delle unità oggetto di proposte di acquisto e di contratti preliminari di compravendita, ammonta invece a 1.512 mln di €, corrispondenti all'81% del suindicato valore dell'intero patrimonio.
Di seguito viene sintetizzata la variazione, dal 1993 al 2003, delle consistenza del patrimonio immobiliare della Società (dati in mln di €).



Le nuove impostazioni operative da applicare alle vendite, approvate nella metà del secondo semestre 2002 dal Consiglio di Amministrazione, hanno agevolato e migliorato la commercializzazione dei beni residui in quella che, a sette anni dall'inizio delle dismissioni immobiliari, rappresenta l'avvio della loro fase conclusiva.

La Commissione Consultiva per le Dismissioni Immobiliari, rinnovata nei componenti dal Consiglio di Amministrazione nel 2002, ha 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 della attività di dismissione.

Complessivamente l'attività ha riguardato un gruppo di 54 immobili, per un valore complessivo di stima di 380 mln di €. Le stime della Commissione hanno sostanzialmente confermato i valori di vendita previsti dalla Società, nell'ottica di una procedura frazionata delle diverse unità immobiliari. La stessa Commissione ha peraltro fatto presente che procedure di vendita diverse (cumulative o in blocco) comporterebbero una riduzione dei valori di realizzo secondo gli usuali sconti di mercato per queste modalità di dismissione.

Ancora maggiore impulso hanno avuto le alienazioni in gestione diretta, che hanno consentito di raggiungere ottimi risultati di vendita e di contrarre ulteriormente gli oneri per provvigioni sostenuti dalla CONSAP nei confronti delle varie Società di intermediazione immobiliare.

Sia pure con meno incidenza rispetto al passato, sono state perfezionate vendite in blocco per cinque complessi immobiliari, con un realizzo complessivo di 21 mln di €.

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", sempre più spesso vengono pertanto perfezionate vendite cosiddette "cumulative", cioè alienazioni riferite a stock di unità residue di fabbricati già posti in vendita frazionata, che generalmente determinano accettabili plusvalenze.

Tali operazioni possono per certi versi essere assimilate alle vendite in blocco, sia in termini economici e di prezzo, sia per gli evidenti vantaggi che la CONSAP ottiene dall'esaurimento di interi fabbricati e dall'azzeramento dei relativi oneri gestionali. Va però considerato che i fabbricati di cui si parla possono interessare dissimili destinazioni (residenziale, commerciale, servizi e produttivi) e che, conseguentemente, il loro grado di appetibilità varia notevolmente in relazione ai segmenti di mercato nell'ambito dei quali si situano i fabbricati medesimi. Nella maggior parte dei casi, pertanto, in questo tipo di operazioni l'investitore finalizza l'acquisto alla rivendita a terzi, e non ad un utilizzo diretto dei beni o ad una loro patrimonializzazione; per tale ragione non sempre tali vendite si perfezionano con un unico atto, ma possono essere definite in più rogiti separati, con un certo allungamento dei normali tempi previsti per la stipula.

L'attività locativa degli immobili, già ridottasi negli anni precedenti per effetto delle alienazioni effet-

tuate e delle esigenze commerciali di carattere prioritario, si è concentrata sugli immobili ad uso commerciale, nell'ottica di agevolarne la vendita, e, comunque, di conseguire migliori rendimenti economici.
Quanto alle abitazioni, l'attività locativa è stata limitata a pochissimi rinnovi contrattuali per i soli casi previsti dalla legge, poiché, come noto, è stato scelto di escludere la possibilità di nuove locazioni ed evitare le pesanti implicazioni indotte dalla Legge 662/96, sia per quanto attiene alla determinazione del prezzo di vendita, sia per la possibilità di un ricorso all'UTE da parte del conduttore.
Con riferimento al contenzioso in atto con gli inquilini in materia di UTE, numerose pronunce giurisprudenziali hanno escluso il carattere vincolante delle stime UTE, confermando quindi l'impostazione operativa da sempre adottata dalla Società. Come noto, tuttavia, una decisione della Corte di Cassazione, che continua a rimanere un caso isolato, è pervenuta a conclusioni opposte, sancendo l'obbligo per la CONSAP di vendere al prezzo stabilito dall'UTE.
Tale decisione, comunque, non ha determinato un cambiamento di indirizzo e di interpretazione da parte della CONSAP su questo tema. La Società ha anzi dato notevole impulso alla ricerca di accordi transattivi con gli inquilini ed ha incrementato i casi di ricorso all'UTE risolti.
Dei 1200 ricorsi all'UTE presentati dai conduttori dall'introduzione della Legge 662/96, 200 sono ancora attivi, mentre 1000 sono stati definiti o acquisendo la rinuncia del ricorrente, o con il perfezionamento della vendita ad un prezzo mediato tra quello CONSAP e quello UTE, oppure aderendo alla stima UTE, ove possibile senza pregiudicare gli obiettivi economici della Società.
Si evidenzia, peraltro, che rispetto al 2002 il numero dei ricorsi è rimasto sostanzialmente invariato anche perché i beni residui da alienare sono prevalentemente costituiti da usi diversi dall'abitativo e da unità libere.
Sul piano operativo si segnala che, dopo l'introduzione nel 2002 del nuovo programma informatico per la gestione unitaria e sinergica delle funzioni vendite, locativa e contabile, sono state ottimizzate e snellite molte procedure di lavorazione, con beneficio diretto per le risorse impiegate e per l'azienda.
Il nuovo sistema informatico ha consentito di concentrare ulteriormente la rete periferica degli Amministratori locali, i quali, dalle iniziali 120 unità sono passati alle attuali 28.

1.3.2. Immobili di proprietà SCIP S.r.l. (patrimonio ex ENPALS)
L'attività di vendita degli immobili ex ENPALS, avviata nel 2001, è stata pressoché conclusa nel 2003.
Relativamente agli immobili oggetto della convenzione dell'11.4.2001 tra CONSAP ed ENPALS sono state realizzate alienazioni per circa 12,7 mln di €. Le provvigioni pattuite, calcolate con l'aliquota dell'1,20% sul valore effettivo di vendita, ammontano a circa 150.000,00 euro, in parte già acquisite dalla CONSAP.
Relativamente agli immobili oggetto della aggiudicazione della gara pubblica europea da parte di CONSAP ed IPI INTERMEDIAZIONE, in associazione temporanea di impresa, passati in proprietà a SCIP S.r.l. a seguito della cartolarizzazione dei beni degli Enti Previdenziali disposta con Legge 410/2001, tra

cui figura anche ENPALS, è stata ultimata la vendita delle porzioni ad uso residenziale per un valore alienato di circa 24 mln di €, mentre le unità ad uso commerciale, il cui valore complessivo ad occupato è di circa 3,3 mln di €, sono state alienate per circa 2,5 mln di €.
Le provvigioni attese, calcolate secondo l'aliquota del 0,90% sul valore effettivo di vendita, ammontano a circa euro 240.000, da ripartire equamente con la Società IPI.

1.3.3. Immobili della Provincia di Bari
In data 18 gennaio 2002 è stata stipulata con la Provincia di Bari la convenzione per la vendita e la provvisoria gestione del patrimonio immobiliare della Provincia. Già nel 2002 era stata completata la fase propedeutica dell'attività attraverso la ricognizione di tutto il patrimonio della Provincia, ed erano state effettuate le perizie, le stime, e le verifiche catastali ed urbanistiche ma, per l'operatività effettiva della convenzione ed il concreto avvio delle vendite, si è in attesa delle decisioni che prenderà la nuova Giunta Provinciale che si insedierà nel corso dell'anno.

1.3.4. Beni del Ministero della Difesa.
Anche nel 2003 l'attività svolta da questi Uffici si è incentrata prevalentemente nella commercializzazione degli immobili. Viceversa, da tempo l'attività valutativa risulta residuale, circoscritta cioè alla revisione ed in qualche caso alla rielaborazione delle stime, a richiesta del Ministero della Difesa.
Come già segnalato nella precedente relazione, in data 28 giugno 2002 è stato stipulato il nuovo contratto per il completamento entro il 31 dicembre 2003 delle attività di dismissione affidate alla Consap, e nell'occasione sono stati stralciati dal pacchetto già assegnato alla Società, in aggiunta ai dieci beni precedentemente "ritirati", altri 41 immobili, per un valore di circa 155 mln di €, nonostante che per la quasi totalità di essi fossero già state trasmesse al Ministero le relazioni di stima.
I beni "stralciati" sono stati poi affidati all'Agenzia del Demanio, come risulta da una relazione del Ministero di fine 2002, nella quale si dà atto che la Consap, a quella data, aveva trasmesso al Ministero tutte le stime, per molte delle quali, peraltro, erano state richieste revisioni o rielaborazioni conseguenti a mutate situazioni segnalate dal Ministero stesso.
In base al nuovo contratto, sono rimaste affidate alla Consap, per il completamento, solo le attività relative a 271 immobili, per un valore base complessivo di 343,3 mln di €.
Successivamente sono stati "stralciati" altri tre immobili, per cui il pacchetto dei beni affidati alla Consap consiste, ad oggi, in 268 immobili, per un valore complessivo di 338,4 mln di €. Diversi immobili, ai fini di una più agevole alienazione, sono stati frazionati in più lotti.
Al fine di allargare le possibilità di alienare beni ripetutamente messi in vendita e risultati senza esito in fase di offerta, nel mese di maggio dell'anno in esame è stata concordata con il Ministero della Difesa - in linea con quanto disciplinato dalla normativa sulle aste pubbliche - la possibilità di operare "successivi" abbattimenti del 10% del prezzo base di vendita, fino ad un abbattimento massimo del 30%; ciò anche in relazione ad un'esperienza consolidata che dimostra che un'offerta a prezzo abbat-

tuto sollecita maggiormente il mercato, che risponde quasi sempre con un rialzo del valore posto a base d'asta, che spesso compensa o supera l'abbattimento effettuato.
A causa del cambio dei Membri della Commissione di Congruità avvenuto nel corso del 2003, per alcuni mesi le stime trasmesse non sono state esaminate e di conseguenza la Consap, non ricevendo i decreti approvativi delle valutazioni, non ha potuto dar corso all'attività di commercializzazione di diversi beni.
A seguito poi del Decreto Legge n. 102/2003, la Consap, su disposizioni del Ministero, ha interrotto fino alla seconda metà del mese di luglio le attività in corso, annullando fra l'altro la richiesta di offerte del mese di maggio e sospendendo la sottoscrizione dei contratti preliminari.
Riavviata l'attività con avviso del 17 luglio 2003, dopo poco più di due mesi è stato emanato il nuovo Decreto Legge n. 269 del 30.9.2003, poi convertito in Legge n. 326 del 24.11.2003 che ha determinato un'ulteriore sospensione delle procedure, anche per l'esigenza che venisse chiarita la portata del nuovo quadro normativo riguardante la materia, in particolare per quanto riguarda l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti territoriali, esplicitamente venuto meno in fase di conversione in legge del Decreto.
Da quanto precede emerge che l'attività di commercializzazione è stata sostanzialmente interrotta per un periodo complessivo di 7 – 8 mesi. Non rendendosi quindi possibile il completamento dell'incarico entro il 31 dicembre 2003, la Consap, all'approssimarsi della scadenza contrattuale, ha rappresentato al Ministero della Difesa la necessità di una congrua proroga dell'incarico per condurre a compimento le attività demandate. Con atto aggiuntivo sottoscritto il 22 dicembre 2003 l'incarico è stato pertanto prorogato fino al 30 giugno 2004, relativamente all'attività di commercializzazione dei beni; di conseguenza dei 268 beni ne risulterebbero esclusi 39 in quanto ancora al vaglio della commissione di congruità.
Pur risultando ancora mancanti tali decreti di congruità, l'attività svolta durante il 2003 ha fatto registrare riscontri abbastanza positivi.
A fronte della messa in vendita dei beni, mediante richieste di prelazione agli Enti territoriali ovvero di offerte di acquisto sollecitate al pubblico, sono stati assegnati nell'anno 46 immobili per un ammontare complessivo di 64,7 mln di €. A fronte di dette assegnazioni nonché di quelle avvenute precedentemente sono stati altresì stipulati 63 contratti preliminari per un importo di 50,7 mln di €. Con le operazioni del 2003, pertanto, sul totale degli immobili affidati in concessione (338,4 mln di € come detto), risultano assegnati a terzi acquirenti 199,9 mln di €, dei quali 132,5 mln di € a fronte dei contratti preliminari o definitivi già stipulati. Il risultato dell'attività svolta nel 2003 ha portato ricavi netti per 1,2 mln di €.

1.4. L'attività Finanziaria.

Il 2003 è stato un anno da valutare complessivamente in modo positivo, sia per i segnali di ripresa dell'economia internazionale, sia per il buon andamento dei mercati finanziari.