

processo connesso anche con le trattative in corso per la possibile cessione in blocco di cui si è detto.

Pur in presenza di una flessione in termini assoluti, il ritmo di acquisizione delle proposte di acquisto, peraltro, è rimasto abbastanza vivace (12% e 6% del patrimonio disponibile, rispettivamente nel 2009 e nel 2010), mentre il fatturato si è mantenuto sostanzialmente elevato a fronte del patrimonio impegnato (analogamente 25% e 12% dell'impegnato).

Più in generale i risultati conseguiti nel 2009 e nei primi tre trimestri del 2010, per quanto attiene ai rogiti, si sono mantenuti al di sotto delle previsioni formulate agli inizi dell'esercizio per una serie di concuse, tra le quali: la crisi economica generale che si è riversata sul sistema bancario con difficoltà maggiori e ritardi nel rilascio di mutui e finanziamenti, le incertezze sull'andamento del mercato immobiliare nonché l'entrata in vigore di nuove disposizioni normative relative alle modalità di compravendite (da ultimo quelle introdotte dalla finanziaria 2010) che hanno comportato la necessità di chiarimenti interpretativi nel mondo del notariato, con conseguenti notevoli ritardi nella stipula degli atti.

Con la progressiva riduzione degli incarichi alle società di intermediazione, avviata cinque anni or sono, è proseguita la gestione delle vendite dirette, visti i risultati positivi raggiunti in precedenza, realizzando economie negli oneri di mediazione.

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%.

### **5.1.2 Service Immobiliare**

#### **a) Dismissione beni del Fondo di Assistenza e di Previdenza per i Finanzieri**

Nel corso dell'anno 2010 è giunta a scadenza la Convenzione sottoscritta in data 12.11.2008 con il Fondo di Assistenza per i Finanzieri, per il completamento delle attività di vendita di alcune unità immobiliari rimaste invendute alla data di scadenza di una precedente convenzione.

Nel corso del 2009 sono state emesse fatture per € 36.000,00 oltre IVA. Il completamento dell'attività si è compiuto nel 2010 (emesse fatture per € 24.000,00 oltre IVA).

#### **b) Dismissione beni immobili del Ministero della Difesa**

Relativamente alle attività di dismissione dei beni del Ministero della Difesa – cessate già dal 2004 per normale decadenza dei termini – alla data del 30.9.2010, restano da maturare, al verificarsi delle condizioni (rogiti di compravendita dei beni), crediti per € 551.068,67 oltre IVA.

**c) Attività tecniche e gestionali propedeutiche alla vendita delle unità immobiliari dell'IGED**

La collaborazione con FINTECNA e poi con LIGESTRA DUE s.r.l., società facente capo a FINTECNA S.p.A. – a seguito dell'accordo raggiunto nel 2007 finalizzato allo svolgimento delle attività tecnico-amministrative e gestionali propedeutiche alla procedure di vendita delle unità immobiliari dell'IGED (Ispettorato Generale Enti Disciolti) – è proseguita per tutto il 2009 e del 2010.

In data 22.6.2010, CONSAP ha comunicato la volontà di recedere dal contratto alla scadenza del 30.9.2010, rappresentando la disponibilità alla prosecuzione del service finalizzata unicamente a consentire un graduale e proficuo passaggio di consegne ed a garantire, con un periodo di affiancamento e formazione, l'indispensabile continuità nello svolgimento delle attività.

Nel corso del 2009 sono state emesse, nei confronti del committente, fatture per € 392.500,00 oltre IVA, mentre nel 2010 sono state emesse fatture per € 470.000,00 oltre IVA.

La prosecuzione del contratto di service, attualmente in via di perfezionamento, è prevista fino al 30.06.2011 (con un compenso aggiuntivo per il 2011 di circa € 180.000,00 oltre IVA).

Sul finire del 2010, quindi, alla luce del crescente impegno della CONSAP nelle attività di carattere istituzionale ed assicurativo, si è fatto registrare un progressivo disimpegno dai service immobiliari.

**5.1.3 Gestione delle locazioni**

L'attività locativa degli immobili si è ridotta negli anni precedenti per effetto delle prioritarie esigenze di alienazione (il solo 9% delle unità residue risulta tuttora locato).

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 (Ufficio Tecnico Erariale) da parte del conduttore.

Sul piano operativo si segnala che prosegue l'opera di ottimizzazione e snellimento delle procedure (ad esempio il pagamento dell'ICI, il monitoraggio delle morosità per le relative azioni di recupero, il controllo delle spese).

#### **5.1.4 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 alla sola manutenzione conservativa ed alla eliminazione di potenziali stati di pericolo, tenendo conto degli obiettivi di dismissione della Società.

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

#### **5.1.5 Cenni su possibile cessione "in blocco" del patrimonio immobiliare residuo**

Sul finire del 2009 – su indicazione dell'Azionista ed in linea con le ipotesi del piano industriale 2009/2011 – sono stati presi contatti con altro soggetto pubblico, individuato in FINTECNA IMMOBILIARE S.p.A., finalizzati verificare la possibilità di cessione "in blocco" del patrimonio residuo inoptato che, come detto, alla data del 30.09.2010 ammonta a circa 76 €/mln al prezzo di mercato e circa 58 €/mln a valore di bilancio.

Nel corso del 2010, ai fini del completamento del piano di dismissione, essendo frattanto venuta meno tale ipotesi, la società ha promosso iniziative finalizzate alla collocazione diretta sul mercato del patrimonio stesso.

#### **5.1.6 Cenni su definizione del contenzioso immobiliare e della morosità**

Nell'ottica che precede proseguono le iniziative tese alla definizione bonaria delle pendenze legali in essere sul patrimonio immobiliare, nonché alla definizione delle pendenze amministrative, gravate o meno da pratiche legali.

## 5.2 *Il portafoglio titoli*

### *Il portafoglio titoli immobilizzati*

A fine 2009 il valore nominale del portafoglio titoli immobilizzati della Società ammontava a 4,5 milioni di euro, mentre a fine 2008 era pari a 15,5 milioni di euro. Rispetto al precedente esercizio, la diminuzione del portafoglio, pari a 11 milioni di euro, è stata prodotta dal rimborso dell'obbligazione, nell'ambito dell'operazione SCIP 2 B2 avvenuto ad aprile 2009.

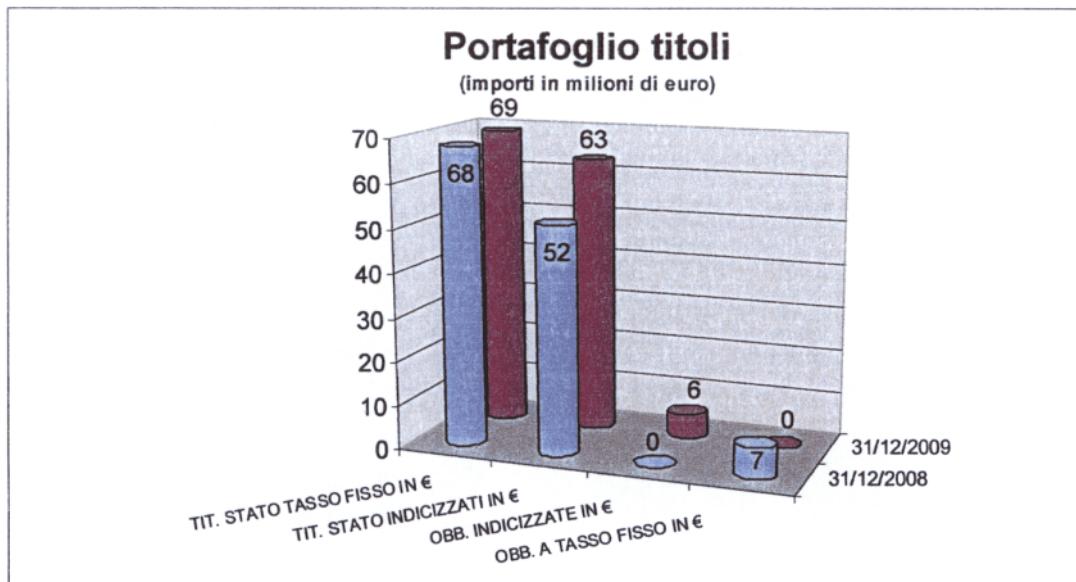
Il portafoglio titoli immobilizzati a fine 2009 è riportato nella tabella seguente.

Descrizione	Scadenza	Importo nominale
Morgan Stanley	29/11/2013	2.500.000
Goldman Sachs	30/01/2017	2.000.000
	<b>Totale</b>	<b>4.500.000</b>

### *Il portafoglio titoli iscritti nell'attivo circolante*

Il valore nominale del portafoglio titoli compresi nel circolante della Società a fine 2009, ammontava a circa 138 milioni di euro contro i 127 milioni di euro del 2008. Del portafoglio titoli a fine 2009, nominali 26 milioni di euro (19% del portafoglio complessivo) risultano affidati a gestori specializzati, mentre i rimanenti 112 milioni di euro (81% del portafoglio complessivo) sono stati gestiti direttamente dalla struttura interna.

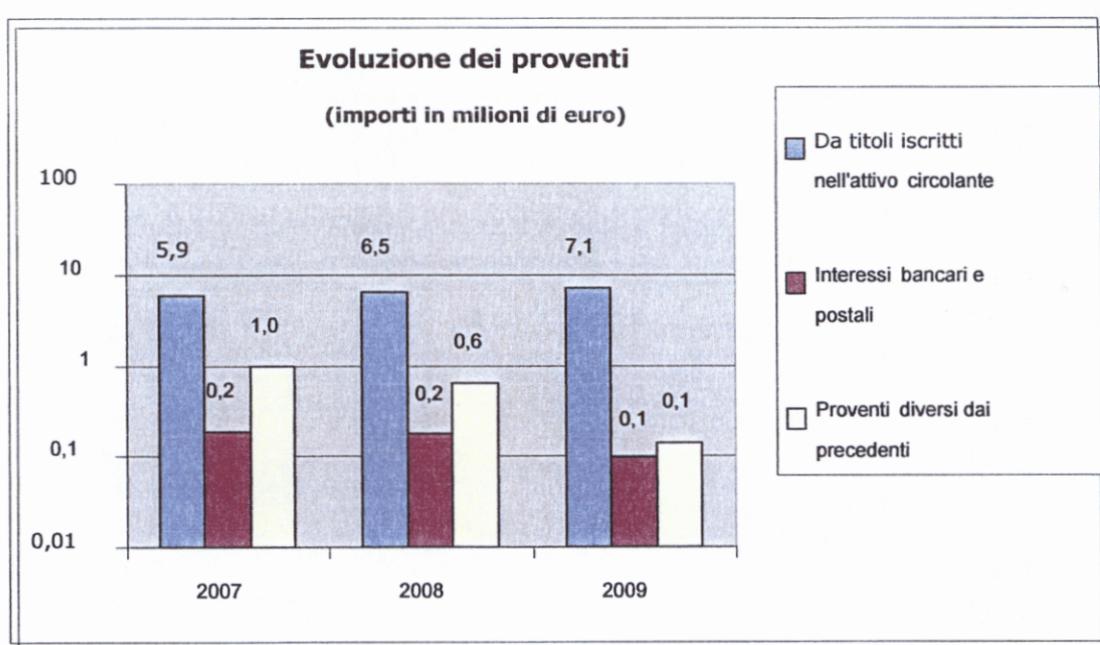
Le componenti principali del patrimonio circolante investito in titoli obbligazionari a fine 2008 e 2009 si possono osservare nel grafico seguente.



Secondo i calcoli della Società, il rendimento finanziario lordo nel 2009, derivante dall'attività della struttura interna e dei gestori specializzati, è stato del 7,75%, mentre quello contabile è stato del 5,58%.

I proventi finanziari netti, nel 2009 sono stati pari a circa 7,3 milioni di euro, con un aumento di circa 1,3 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente.

L'aumento dei proventi derivanti dagli investimenti di natura finanziaria, osservabile nel grafico seguente, è derivato da una intensa attività di trading che ha beneficiato dell'incremento delle quotazioni dei titoli a tasso fisso conseguente alla contrazione dei rendimenti di mercato.



Gli utili netti da negoziazione, nell'anno in esame, sono ammontati a circa 3,2 milioni di euro, mentre quelli derivanti dalla rivalutazione dei titoli sono risultati pari a circa 600 mila euro.

## 6) I risultati della gestione

Nel corso dell'esercizio 2009, secondo quanto riferito, la Società ha rivolto il proprio impegno - in linea con le indicazioni del Piano industriale 2009/2011 approvato dal Consiglio di Amministrazione nel luglio del 2009 - nella ricerca di ulteriori spazi operativi in ambito pubblicistico; contestualmente, è proseguito il processo di razionalizzazione delle strutture aziendali attraverso interventi organizzativi (quali l'istituzione di quattro Direzioni, volte a focalizzare in termini di coordinamento, responsabilità e funzionalità i diversi ambiti operativi, nonché la riconfigurazione dell'attività legale), che hanno, tra l'altro, consentito di recuperare risorse qualificate da assegnare alle aree di business in sofferenza di organico.

Nell'esercizio è stato rinnovato per un altro anno il contratto di service immobiliare con Ligestra Due Srl – gruppo Fintecna – per l'espletamento di attività tecniche e gestionali propedeutiche alla definizione delle procedure di vendita delle unità immobiliari di proprietà dell'ex IGED (Ispettorato Generale Enti Disciolti) ed è proseguita l'attività di dismissione immobiliare che ha fatto registrare un fatturato di € 6,9 milioni (€ 14,5 milioni nel 2008). Il risultato appare positivo ove si tenga conto delle difficoltà connesse alla progressiva riduzione ed al minore interesse commerciale del residuo patrimonio.

Il bilancio CONSAP - costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa, nonché corredata dalla relazione del Consiglio di Amministrazione e da quella del Collegio Sindacale - è assoggettato alla revisione contabile di una società di revisione nominata dall'assemblea.

Il progetto di bilancio dell'esercizio 2009 è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 29 marzo 2010.

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 2009 "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 2009, approvato dall'assemblea in data 28 aprile 2010, chiude con un utile lordo di € 7,4 milioni (€ 5,7 milioni nel 2008) mentre l'utile al netto delle imposte risulta pari ad € 4,8 milioni (€ 4,1 milioni nel 2008).

Tale risultato di bilancio può considerarsi ancor più positivo, tenuto conto che la Società non si è avvalsa delle agevolazioni di cui al D.L. 185/2008 convertito dalla L. 28 gennaio 2009 n.2 e, pertanto, sono state contabilizzate "rettifiche di valore di attività finanziarie" per circa € 1,5 milioni relative a minusvalenze implicite, a fine esercizio, su titoli iscritti nell'attivo circolante.

#### **6.1 Lo stato patrimoniale**

Nel prospetto che segue sono indicate le poste dello Stato patrimoniale del 2009, a raffronto con quelle dell'esercizio precedente.

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	(in migliaia di euro)	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Var. %</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>				
<b>B) Immobilizzazioni</b>				
<b>I. Immateriali</b>		<b>160,2</b>	<b>157,9</b>	<b>1%</b>
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	160,2	157,9		
7) Altre				
<b>II. Materiali</b>		<b>91.617,0</b>	<b>98.565,4</b>	<b>-7%</b>
1) Terreni e Fabbricati	91.272,9	98.392,2		
3) Attrezzature industriali e commerciali	0,8	1,2		
4) Altri beni	343,3	172,0		
<b>III. Finanziarie</b>		<b>5.613,9</b>	<b>16.299,3</b>	<b>-66%</b>
2) Crediti				
d) verso altri oltre i 12 mesi	1.376,7	1.213,9		
3) Altri titoli	4.237,2	15.085,4		
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>97.391,2</b>	<b>115.022,5</b>	<b>-15%</b>
<b>C) Attivo circolante</b>				
<b>I. Rimanenze</b>		<b>13,6</b>	<b>11,6</b>	<b>17%</b>
5) Acconti	13,6	11,6		
<b>II. Crediti</b>		<b>7.774,3</b>	<b>11.549,6</b>	<b>-33%</b>
1) Verso clienti				
- entro 12 mesi	842,8	1.020,1		
- oltre 12 mesi	304,2	617,5		
4-bis) Per crediti tributari				
- entro 12 mesi	233,0	1.438,7		
- oltre 12 mesi	5,2	5,2		
4-ter) Per imposte anticipate				
- entro 12 mesi	-	165,0		
5) Verso altri				
- entro 12 mesi	1.219,2	1.260,6		
- oltre 12 mesi	5.169,8	7.042,6		
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>		<b>136.641,0</b>	<b>124.080,9</b>	<b>10%</b>
6) Altri titoli	136.641,0	124.080,9		
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		<b>10.040,5</b>	<b>5.252,7</b>	<b>91%</b>
1) Depositi bancari e postali	10.031,4	5.243,5		
3) Denaro e valori in cassa	9,1	9,1		
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>154.469,3</b>	<b>140.894,8</b>	<b>10%</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>				
- vari	844,8	1.811,4		
	<b>Totale attivo</b>	<b>252.705,3</b>	<b>257.728,7</b>	<b>-2%</b>

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>	(in migliaia di euro)	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>Var. %</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>				
<i>I. Capitale</i>		<b>5.200,0</b>	<b>5.200,0</b>	<b>0%</b>
<i>IV. Riserva Legale</i>		<b>16.367,3</b>	<b>16.163,9</b>	<b>1%</b>
<i>VII. Altre riserve</i>		<b>100.913,7</b>	<b>98.981,3</b>	<b>2%</b>
Riserva straordinaria		67.602,4	65.670,0	
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>		<b>4.792,1</b>	<b>4.068,2</b>	<b>18%</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>127.273,0</b>	<b>124.413,4</b>	<b>2%</b>	
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>				
<i>2) Fondi per imposte, anche differite</i>		<b>1.759,8</b>	<b>3.359,8</b>	<b>-48%</b>
<i>3) Altri accantonamenti</i>		<b>108.755,6</b>	<b>110.095,9</b>	<b>-1%</b>
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>110.515,4</b>	<b>113.455,7</b>	<b>-3%</b>	
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>1.653,7</b>	<b>1.663,3</b>	<b>-1%</b>
<b>D) Debiti</b>				
<i>6) Acconti</i>		<b>389,9</b>	<b>1.294,2</b>	<b>-70%</b>
- entro 12 mesi		389,9	1.294,2	
<i>7) Debiti verso fornitori</i>		<b>1.717,6</b>	<b>2.212,0</b>	<b>-22%</b>
- entro 12 mesi		1.717,6	2.212,0	
<i>12) Debiti tributari</i>		<b>1.184,4</b>	<b>728,9</b>	<b>62%</b>
- entro 12 mesi		1.184,4	728,9	
<i>13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</i>		<b>439,1</b>	<b>368,2</b>	<b>19%</b>
- entro 12 mesi		439,1	368,2	
<i>14) Altri debiti</i>		<b>9.472,6</b>	<b>13.583,9</b>	<b>-30%</b>
- entro 12 mesi		1.416,4	1.823,7	
- oltre 12 mesi		8.056,2	11.760,2	
<b>Totale debiti</b>	<b>13.203,7</b>	<b>18.187,2</b>	<b>-27%</b>	
<b>E) Ratei e risconti</b>				
- vari		59,6	9,2	
<b>Totale passivo</b>	<b>252.705,3</b>	<b>257.728,7</b>	<b>-2%</b>	

Relativamente all'attivo dello Stato patrimoniale, a fine 2009, gli immobili ammontano complessivamente ad € 91,3 milioni, di cui € 12,3 milioni per l'immobile destinato all'esercizio dell'impresa (già al netto del fondo ammortamento di € 4,5 milioni) ed € 79,0 milioni per gli immobili ad uso di terzi.

La variazione rispetto al precedente esercizio è dovuta alle cessioni dell'anno (€ 6,7 milioni) e all'ammortamento della sede (€ 0,4 milioni).

L'ammontare dei crediti al 31.12.2009 è pari ad € 7,8 milioni circa con una flessione del 33%. Nell'ambito di tale importo assume rilievo la voce relativa ai "crediti verso altri oltre 12 mesi" pari a € 5,2 milioni che comprendono crediti verso amministratori di immobili per circa € 4 milioni relativi a resoconti contabili per incasso fitti e spese sostenute da CONSAP nonché revisioni in via di ultimazione inerenti le gestioni immobiliari non più in essere per risoluzioni di contratto. Tali partite di credito saranno da compensare con partite di debito verso le stesse amministrazioni.

Nella voce crediti sono compresi quelli nei confronti degli inquilini ammontanti, al 31.12.2009, a € 3,1 milioni, in minima parte relativi al ritardo nel pagamento dei fitti di dicembre 2009 e, per circa € 2,9 milioni, relativi a morosità accertate per le quali è stato costituito un fondo svalutazione. Tale fondo comprende, inoltre, € 0,7 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 € 0,1 milioni a fronte dei crediti acquistati da una società nell'ambito dell'operazione di acquisizione del residuo attivo.

Per quanto attiene il passivo dello Stato patrimoniale, gli accantonamenti a fondi rischi ed oneri futuri, pari complessivamente ad € 110,5 milioni al 31 dicembre 2009, 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 € 1,8 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 € 108,8 milioni circa che comprende :

- il fondo vertenze legali e contenziosi, costituito a copertura del rischio di dover corrispondere in futuro indennizzi (comprensivi di spese legali e processuali) a seguito di soccombenza, giudiziale o stragiudiziale, su vertenze in essere – anche

tributarie – nonché a fronte di oneri connessi ad eventuali transazioni future; ammonta ad € 6,9 milioni;

- il fondo ristrutturazione aziendale, costituito per far fronte a tutti i costi conseguenti al processo di riorganizzazione della società, ai probabili oneri futuri di qualsiasi natura connessi all'esodo di personale, ai costi per la formazione e l'aggiornamento del personale anche in funzione dell'acquisizione di nuove funzioni nonché ai costi per l'attività di promozione all'utenza; ammonta ad € 6,6 milioni;
- il fondo passività potenziali dismissioni immobiliari, costituito per far fronte a probabili eventi futuri relativi a perdite parziali dei valori dell'attivo inerenti il patrimonio immobiliare; in particolare è stata tenuta in debita considerazione l'ipotesi di un'eventuale cessione in blocco del patrimonio, conseguente anche a provvedimenti normativi o a Direttive dell'azionista; ammonta ad € 22,8 milioni;
- il fondo interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare ed oneri condominiali, costituito al fine di coprire i futuri costi di manutenzione e di conservazione relativi anche ad adeguamenti e certificazioni previsti da disposizioni di legge o resi necessari su quella parte di patrimonio particolarmente deteriorato nonché per far fronte a conguagli di oneri condominiali non ancora definiti e relativi ad anni precedenti; ammonta ad € 13,6 milioni;
- il fondo rischi per attività in concessione/convenzione, costituito a fronte di tutti i rischi comunque connessi alla gestione delle attività svolte in concessione/convenzione ovvero in base a disposizioni normative, compresi quelli relativi a modifiche del contesto; ammonta ad € 53,7 milioni;
- 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; ammonta ad € 5,1 milioni.

I debiti della CONSAP al 31 dicembre 2009 ammontano a circa € 13,2 milioni rispetto ad € 18,2 milioni del 2008, e sono composti, prevalentemente, da debiti verso fornitori (€ 1,7 milioni), da debiti per oneri tributari (€ 1,2 milioni), da debiti verso acquirenti immobili (€ 0,4 milioni) e da altri debiti (€ 9,5 milioni). In quest'ultima voce sono ricompresi i debiti verso gli amministratori degli immobili (circa € 3,6 milioni) - come detto in gran parte da compensare con i crediti verso gli stessi - nonché le anticipazioni versate dall'INPS per il pagamento delle liquidazioni agli ex Dazieri (€ 2,6 milioni).

Il patrimonio netto, a fine 2009, si attesta ad € 127,3 milioni, in lieve aumento rispetto al precedente esercizio (€ 124,4 milioni).

## 6.2 Il conto economico

Nel prospetto che segue sono indicate le voci del Conto economico 2009, raffrontate con quelle dell'esercizio precedente.

CONTO ECONOMICO	(in migliaia di euro)	2009	2008	Var. %
<b>A) Valore della produzione</b>				
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>18.886,0</b>	<b>17.634,1</b>		<b>7%</b>
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>	<b>2.850,4</b>	<b>2.295,5</b>		<b>24%</b>
- vari	2.726,5	2.203,7		
- contributi in conto esercizio	123,8	91,9		
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>21.736,3</b>	<b>19.929,6</b>		<b>9%</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
<b>6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	<b>1.038,3</b>	<b>1.511,5</b>		<b>-31%</b>
<b>7) Per servizi</b>	<b>4.729,5</b>	<b>4.636,3</b>		<b>2%</b>
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>	<b>126,5</b>	<b>89,6</b>		<b>41%</b>
<b>9) Per il personale</b>	<b>11.890,9</b>	<b>11.662,4</b>		<b>2%</b>
a) Salari e stipendi	8.582,9	8.376,9		
b) Oneri sociali	2.315,7	2.339,6		
c) Trattamento di fine rapporto	549,8	558,4		
d) Trattamento di quiescenza e simili	338,8	295,1		
e) Altri costi	103,7	92,4		
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>573,8</b>	<b>686,4</b>		<b>-16%</b>
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	64,5	70,7		
b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	509,3	489,5		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	126,2		
<b>12) Accantonamento per rischi</b>	<b>2.000,0</b>	<b>-</b>		
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>3.876,5</b>	<b>3.546,6</b>		<b>9%</b>
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>24.235,4</b>	<b>22.132,9</b>		<b>9%</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>-2.499,1</b>	<b>-2.203,3</b>		<b>13%</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
<b>16) Altri proventi finanziari</b>	<b>7.308,2</b>	<b>7.355,3</b>		<b>-1%</b>
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	7.074,5	6.529,2		
d) proventi diversi dai precedenti				
- altri	233,8	826,1		
<b>17) Interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>22,2</b>	<b>1.384,7</b>		<b>-98%</b>
- altri	22,2	1.384,7		
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>7.286,0</b>	<b>5.970,7</b>		<b>22%</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>				
<b>18) Rivalutazioni:</b>	<b>601,0</b>	<b>61,2</b>		<b>882%</b>
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	601,0	61,2		
<b>19) Svalutazioni:</b>	<b>1,5</b>	<b>2.018,4</b>		<b>-100%</b>
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	1,5	2.018,4		
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>599,5</b>	<b>-1.957,2</b>		

CONTO ECONOMICO	(in migliaia di euro)	2009	2008	Var. %
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>				
<b>20) Proventi:</b>		<b>3.241,1</b>	<b>4.957,5</b>	<b>-35%</b>
- plusvalenze da alienazioni		1.248,0	3.597,1	
- vari		1.993,0	1.360,3	
<b>21) Oneri:</b>		<b>1.243,1</b>	<b>1.065,9</b>	<b>17%</b>
- vari		1.243,1	1.065,9	
<b>Totale delle partite straordinarie</b>		<b>1.998,0</b>	<b>3.891,6</b>	<b>-49%</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)</b>		<b>7.384,4</b>	<b>5.701,8</b>	<b>30%</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		<b>2.592,4</b>	<b>1.633,6</b>	<b>59%</b>
a) Imposte correnti		4.024,4	3.956,6	
b) Imposte differite (anticipate)		-1.432,0	-2.323,0	
<b>23) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>4.792,1</b>	<b>4.068,2</b>	<b>18%</b>

La principale posta relativa al “valore della produzione”, pari ad € 21,7 milioni (+9% rispetto al 2008), è rappresentata da ricavi e recuperi dalle gestioni separate (€ 17,3 milioni nel 2009 contro € 16,1 milioni nel 2008); l’incremento registrato è conseguente al maggior coinvolgimento della Società nelle attività da tempo acquisite (in particolare nel Fondo di garanzia vittime della strada e nel Fondo di solidarietà vittime dei reati estorsivi e dell’usura), al consolidamento delle attività più di recente conferite (Stanza di Compensazione, Fondo solidarietà acquirenti immobili) nonché ai primi effetti delle attività da ultimo attribuite (Fondo di garanzia per i mediatori di assicurazione e riassicurazione e Fondo nuovi nati). Risultano, altresì, ricavi dalla gestione immobiliare per € 1,1 milioni – in aumento rispetto al 2008 (€ 0,8 milioni) a seguito dei maggiori recuperi nei confronti degli inquilini di oneri sostenuti per la gestione ordinaria – nonché, relativamente alla gestione dazieri, contributi dell’assicurazione mista sulla vita versati dall’INPS per € 0,5 milioni e variazione del Fondo dazieri (già riserva matematica) per € 2,1 milioni.

I “costi della produzione”, in aumento rispetto al precedente esercizio del 9%, sono rappresentati principalmente da quelli per il personale (€ 11,9 milioni), pressoché costanti rispetto a quelli dell’anno precedente (€ 11,7 milioni). Risultano, altresì, spese per beni e servizi per complessivi € 5,8 milioni, in diminuzione di € 0,4 milioni (-6%) rispetto al 2008. Gli “oneri diversi di gestione”, pari ad € 3,9 milioni (+9% rispetto al 2008) comprendono, in particolare, la quota capitale e il premio fedeltà a carico CONSAP relativi alle liquidazioni a favore degli ex dazieri (€ 2,8 milioni contro € 2,3

milioni del 2008), che trovano sostanziale contropartita nei citati ricavi della gestione dazieri, nonché l'ICI sugli immobili di proprietà (€ 0,6 milioni –5% rispetto al 2008).

La gestione caratteristica (valore – costi della produzione) mostra un saldo negativo pari a € -2,5 milioni. Tale valore tiene conto di accantonamenti per € 2 milioni ai Fondi rischi, al netto dei quali risulterebbe nettamente inferiore rispetto a quello del precedente esercizio pari a € -2,2 milioni.

Il saldo tra proventi e oneri finanziari è di € 7,3 milioni e risulta in aumento di € 1,3 milioni rispetto all'esercizio precedente principalmente per i maggiori ritorni prodotti da una più intensa attività di trading che ha beneficiato dell'incremento delle quotazioni di titoli a tasso fisso conseguente alla contrazione dei rendimenti di mercato. La performance finanziaria del portafoglio titoli è stata, secondo la Società, del 7,75% mentre il rendimento contabile è stato del 5,58%.

Le "rettifiche di valore di attività finanziarie", positive per € 0,6 milioni, sono determinate dal recupero delle quotazioni dei CCT, fortemente penalizzate a fine 2008.

I "proventi straordinari" si riferiscono, prevalentemente, alle plusvalenze da alienazioni di immobili (€ 1,2 milioni contro € 3,6 milioni del 2008) nonché ad un rimborso dell'Agenzia delle Entrate (€ 0,3 milioni) a seguito della positiva definizione di un ricorso tributario legato ad una vendita immobiliare.

In conclusione, l'utile di esercizio, nonostante il risultato negativo della gestione caratteristica, risulta influenzato significativamente dalla gestione finanziaria aumentata del 22% rispetto al precedente esercizio.

## 7) Cenni sull'andamento della gestione per l'anno 2010

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato, nella seduta del 24 luglio 2009, il Piano industriale CONSAP 2009/2011, redatto con la collaborazione della Società risultata aggiudicataria della relativa gara.

Il Piano industriale prevede il raggiungimento ed il consolidamento dell'equilibrio economico della Società nel 2011 secondo quattro direttive:

- allargamento dell'ambito di intervento di CONSAP come operatore pubblico qualificato per la fornitura di servizi destinati a soddisfare istanze sociali e incremento dell'operatività delle gestioni separate in essere;
- definizione del ruolo del comparto immobiliare mediante il completamento nel prossimo triennio del processo di dismissione del patrimonio residuo, con conseguente riallocazione delle risorse umane presso le strutture dedicate alle "gestioni separate";
- consolidamento della gestione finanziaria, mantenendo l'attuale politica di contenimento del livello di rischio;
- completamento del processo di razionalizzazione delle strutture aziendali.

Nuove opportunità per ampliare l'operatività della Società nell'ambito delle attività di rilievo pubblicistico si profilano concretamente a seguito dell'introduzione di disposizioni di legge che hanno disciplinato alcuni aspetti dell'istituto dell' *in house providing*.

Infatti, il comma 5, dell'art.19 del Decreto legge 1º luglio 2009 n.78, convertito, con modificazioni, in legge 3 agosto 2009 n.102 prevede che "le amministrazioni dello Stato, cui sono stati attribuiti per legge Fondi o interventi pubblici, possono affidarne direttamente la gestione, nel rispetto dei principi comunitari e nazionali conferenti, a società a capitale interamente pubblico su cui le predette amministrazioni esercitano un controllo analogo a quello esercitato su propri servizi e che svolgono la propria attività quasi esclusivamente nei confronti dell'amministrazione dello Stato. Gli oneri di gestione e le spese di funzionamento degli interventi relativi ai fondi sono a carico delle risorse finanziarie dei fondi stessi".

La qualificazione di CONSAP come società "in house", ha permesso l'acquisizione della gestione del Fondo per il credito ai nuovi nati e, nel corso del 2010, della gestione dei "rapporti dormienti", dell'attività per l'emissione dei certificati Bunker Oil per i danni derivanti da inquinamento da idrocarburi da combustibile delle navi (Convenzione Bunker Oil), nonché del Fondo di solidarietà per i mutui per la prima casa di abitazione.