

5. *La gestione patrimoniale*

5.1 *La consistenza patrimoniale*

La consistenza patrimoniale della CONSAP nel triennio considerato si evince dal seguente prospetto (n.9), relativo allo stato patrimoniale riclassificato della Società.

prospetto n. 9

BILANCIO RICLASSIFICATO**Stato Patrimoniale**

Attività	1995 (In milioni di lire)	1994 (In milioni di lire)	1993 (In milioni di lire)
<i>Investimenti</i>			
Immobili	2.442.723	2.440.665	2.343.121
Titoli a reddito fisso	2.133.151	501.832	9.727
Partecipazioni in società controllate e collegate		1.330.440	1.330.440
Mutui e prestiti	87	240.006	720.000
<i>Liquidità</i>	30.607	71.411	122.702
<i>Crediti</i>			
Partecipazioni che costituiscono circolante	562.753	303.527	561.738
Verso compagnie di assicurazione e riassicurazione	34.510	35.052	
Verso società controllate e collegate		3.474	3.474
Altri crediti e attività diverse	1.061.547	882.128	883.011
Quota corrente mutui e prestiti	240.000	480.000	480.000
<i>Ratei e risconti attivi</i>	76.067	33.089	35.263
<i>Mobili, macchine e costi pluriennali</i> (al netto del Fondo di Amm.to)	510.688	471.107	459.178
TOTALE ATTIVITÀ	7.092.133	6.792.731	6.948.654

Passività e Patrimonio netto

Passività	1995 (In milioni di lire)	1994 (In milioni di lire)	1993 (In milioni di lire)
<i>Riserve tecniche</i>	6.517.180	6.280.658	6.404.668
<i>Somme da pagare</i>	0	0	26.259
<i>Debiti</i>			
Verso istituti e aziende di credito		0	73.289
Verso compagnie di assicurazione e riassicurazione	281.607	400.785	20.860
Verso società controllate e collegate		0	146.825
Altri debiti e passività diverse	210.588	86.934	46.241
<i>Fondi con destinazione specifica</i>			
Fondo T.F.R.	8.840	5.077	2.577
Fondo imposte	3.058	25	6
Fondo svalutazione crediti	1.124	124	
Fondo oneri trattamento previdenza personale	10.122	4.521	
<i>Ratei e risconti passivi</i>	1.844	1.681	2.862
TOTALE PASSIVITÀ	7.034.364	6.779.805	6.923.587
Patrimonio netto			
Capitale Sociale e riserve patrimoniali	139.614	128.829	98.471
Perdita dell'esercizio	(81.845)	(115.903)	(73.404)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	57.769	12.926	25.067
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	7.092.133	6.792.731	6.948.654

Dal prospetto sopra evidenziato si deduce, in particolare, che il patrimonio netto, ammontante inizialmente a 49.583 milioni, si è ridotto a 25.067 milioni alla fine dell'esercizio 1993 ed a 12.926 milioni nel 1994.

Nel 1995 il patrimonio netto, invece è asceso a 57.769 milioni, e quindi al di sopra della dotazione iniziale, per effetto delle operazioni di alienazioni immobiliari e di cessione di partecipazioni di cui si dirà in prosieguo di trattazione.

Già in altra parte della Relazione è stata sottolineata la precipua funzione del patrimonio assegnato alla CONSAP all'atto della scissione. Esso costituisce il controvalore attivo delle riserve tecniche accantonate per far fronte agli adempimenti delle cessioni legali ed è quindi lo strumento indispensabile per assicurare le risorse sufficienti per la remunerazione delle stesse. E' stato altresì sottolineato che lo scarso rendimento dei cespiti patrimoniali a fronte degli impegni per le cessioni legali gravanti sul bilancio della CONSAP determina una grave situazione di squilibrio che ove non intervengano adeguate misure di rimedio, rischia di compromettere l'azione pur rimarchevole, che la CONSAP svolge per la graduale estinzione delle obbligazioni a tale titolo assunte senza oneri aggiuntivi a carico dello Stato. In tal senso, in disparte l'auspicio dei necessari interventi legislativi atti a rendere meno onerosa l'esposizione debitoria della Società, sono, per l'istante, pienamente da condividere tutte le iniziative assunte dagli Organi societari che tendano a trasformare i cespiti patrimoniali meno redditizi in impieghi finanziari più remunerativi.

5.2 *Le poste patrimoniali attive. Le partecipazioni*

Nel controvalore patrimoniale attivo del debito delle cessioni legali la CONSAP potè contare all'atto della scissione anche su circa 1.892 miliardi costituiti da partecipazioni azionarie. Tra queste le seguenti tre assumevano un rilievo peculiare:

- 562 miliardi in IMI (pari ad una quota del 9,3%)
- 911 miliardi in BNL (pari ad una quota del 13,92%)
- 420 miliardi in Nuova Tirrena (pari ad una quota del 91,14%)

Il già rappresentato impegno di dismettere i cespiti patrimoniali meno redditizi in vista dell'impiego del ricavato in investimenti più remunerativi trova piena espressione nella politica perseguita in tale comparto con la completa dismissione delle partecipazioni sopra indicate.

Per quanto riguarda la partecipazione in IMI , classificata nell'attivo circolante in quanto già inizialmente destinata alla vendita, la CONSAP nel 1993 ha partecipato all' O.P.V. indetta dal Ministero del Tesoro provvedendo all'alienazione di oltre n.27 milioni di azioni IMI per un controvalore di 294.930 milioni. Le spese dell'operazione hanno però raggiunto il notevole importo di 13.349 milioni , il che ha in parte oscurato i vantaggi della vendita.

In data 1° luglio 1995 è stata ceduta la quota residua della partecipazione costituita da altri 27,2 milioni di azioni (ad eccezione delle azioni vincolate per l'eventuale cessione gratuita) per un controvalore di 287.031 milioni.

Le spese dell'operazione sono ammontate a 499,9 milioni.

Sia nella prima che nella seconda vendita sono state realizzate plusvalenze, rispettivamente, di 21,646 e 10,882 milioni utilizzate per il ripianamento del deficit di bilancio.

In quanto alla partecipazione azionaria in BNL, quest'ultima, ai sensi dell'art.1 del Decreto Legge 31.7.1995 n.318, reiterato con il Decreto legge 26.9.1995 n.406, è stata trasferita al Ministero del Tesoro verso il rilascio di certificati di credito del Tesoro al portatore per un importo corrispondente al cennato valore di libro (circa 911 miliardi). I certificati di credito, che saranno rimborsati in un'unica soluzione il 1° settembre 2001 sono inizialmente remunerati con un tasso di interesse semestrale del 5,70%.

Un cenno a parte merita la vicenda della dismissione della partecipazione della CONSAP in Nuova Tirrena.

Al riguardo giova ricordare che nel dicembre del 1993 la CONSAP acquisiva il 91,14% del capitale di Nuova Tirrena con un esborso complessivo di 419,5 miliardi per portare a compimento il progetto elaborato dal Governo, di intesa con il mercato assicurativo, per il recupero di una azienda, la Tirrena Assicurazioni, posta in liquidazione coatta amministrativa, ma con indubbe potenzialità insite nella sua struttura societaria e soprattutto nella sua rete di vendita, tali da lasciare ben sperare in un suo risanamento e, successivamente ad una sua remunerativo ricollocamento sul mercato.

Già con la chiusura in lieve utile del bilancio 1994 di Nuova Tirrena poteva ritenersi completato l'intervento di recupero operato dalla CONSAP che peraltro non era in grado di assicurare alla predetta compagnia adeguate

prospettive di sviluppo economico e finanziario stante la descritta situazione di disequilibrio esistente nei propri conti economici.

Di qui l'urgenza di effettuare l'operazione di dismissione della partecipazione in Nuova Tirrena, sollecitata dall'Azionista unico Ministero del Tesoro, preoccupato per i riflessi che l'andamento dei conti della CONSAP avrebbe potuto avere sul bilancio dello Stato.

Nell'aprile del 1995 la CONSAP ha pertanto dato avvio a tutte le iniziative miranti a rendere operativa la cessione e per attenersi a criteri di massima trasparenza nella dismissione in parola ha stabilito di seguire le direttive emanate in materia di dismissione di aziende di stato dal Comitato interministeriale della programmazione economica con propria delibera del 30 dicembre 1992.

In tal senso la CONSAP ha dapprima richiesto offerte per il ruolo di consulente finanziario e quindi - valutate le dodici offerte ricevute ha conferito l'incarico della valutazione della Società alle società ARTHUR ANDERSEN e PEAT MARWICK. Ha quindi richiesto offerte per il ruolo di assistenza alle operazioni di cessione conferendo il relativo incarico all'IMI che vanta una notoria competenza ed esperienza nella materia.

L'IMI ha a sua volta sollecitato offerte di acquisto tramite ripetuti annunci su quotidiani italiani e stranieri ed ha proceduto all'individuazione dei soggetti che avevano manifestato un interesse concreto all'acquisto.

Ai soggetti così individuati l'IMI ha richiesto un'offerta vincolante di acquisto da inviarsi entro il 14 ottobre 1995.

Il giorno 16 ottobre si sono svolte le operazioni di apertura delle offerte e si è riscontrato che l'unica offerta valida era quella inviata dalla società

TORO. Ritenuto che la circostanza dell'unica offerta di acquisto non imponeva di sospendere o di interrompere le procedure di vendita, la CONSAP ha avviato trattative bilaterali con quest'ultima Società al fine di addivenire ad un miglioramento del prezzo originariamente offerto, nonché alla puntuale definizione delle garanzie sul mantenimento della forza lavoro.

Dopo una accesa negoziazione la TORO ha accettato il prezzo richiesto dalla CONSAP (548 miliardi di lire) richiedendo tuttavia modalità di pagamento più vantaggiose di quelle prospettate dal venditore.

Il processo di privatizzazione di Nuova Tirrena si è avviato quindi a conclusione con la sottoscrizione in data 20 marzo 1996 di un contratto preliminare di vendita cui è succeduta la stipula del contratto definitivo il successivo 29 aprile.

Le legittime preoccupazioni sollevate dalle rappresentanze sindacali aziendali, sia al vecchio che al nuovo azionista, relative soprattutto alla salvaguardia dei livelli occupazionali ed all'ubicazione del sede sociale, hanno trovato recepimento negli anzidetti patti contrattuali che prevedono, per tutto il triennio successivo all'acquisto che la TORO garantisca, tra l'altro, il mantenimento degli esistenti livelli occupazionali, l'attuale localizzazione territoriale della sede centrale, l'autonomia distributiva della rete di vendita.

A termini di contratto, il 1° luglio 1996, è stato poi firmato l'atto per il trasferimento alla TORO assicurazioni del pacchetto azionario di maggioranza. Con tale adempimento si è conclusa l'operazione di vendita avvenuta ad un prezzo di 548 miliardi di lire, da cui sono derivate plusvalenze di circa 128 miliardi al lordo delle spese di vendita che hanno tra

l'altro consentito di fronteggiare risolutivamente la situazione di deficit dell'esercizio 1995.

Anche la procedura adottata, che come si è detto è stata svolta in conformità di quanto previsto dalla direttiva CIPE del 30 dicembre 1992 e della prassi delle dismissioni effettuate negli ultimi anni appare svolta in conformità alle norme di legge e regolamentari nella materia applicabili.

5.3 *Gli immobili*

Come si è detto, la CONSAP, in sede di scissione dall'INA si è vista attribuire un ingente patrimonio immobiliare.

Il primo gruppo di immobili, trasferito contestualmente alla scissione, e quindi con effetto dal 1° ottobre 1993, consta di 269 edifici, per un valore nominale complessivo di 2.341 miliardi. Il secondo gruppo, trasferito nel giugno 1996, consta di 37 edifici, per un valore nominale complessivo di 671 miliardi. In totale, quindi, il patrimonio CONSAP è costituito da 306 edifici (o complessi immobiliari) per un valore nominale di oltre 3.000 miliardi.

Il trasferimento del secondo gruppo di edifici è l'effetto di un determinato meccanismo della scissione: l'atto di scissione dell'autunno 1993, infatti, prevedeva che l'INA avrebbe assegnato alla CONSAP il controvalore in immobili dell'incremento (che a quel tempo era determinato solo a stima) delle passività CONSAP per riserve tecniche delle cessioni al momento della scissione.

Effettuato tale accertamento, in merito al quale anche l'ISVAP ha espresso il suo parere, dovrebbe essere confermato l'atto di verificata

condizione, stipulato tra INA e CONSAP il 26 giugno 1996, e che ha previsto il trasferimento a quest'ultima di immobili per un valore complessivo, appunto, di 671 miliardi, oltre a un conguaglio in denaro per le parti residue delle passività.

La CONSAP, come già in precedenza evidenziato, ha destinato alla vendita l'intero proprio patrimonio immobiliare, al fine di acquisire la liquidità necessaria per fare fronte all'ingente obbligazione attribuitale dalla Legge 23 giugno 1994 n.403 nei confronti delle compagnie di assicurazione creditrici delle "cessioni legali".

Ovviamente, e per quanto il ritmo delle vendite immobiliari sia alquanto spedito, i tempi per pervenire alla completa dismissione non possono che essere sensibilmente lunghi, per cui la CONSAP si trova impegnata, oggi come in futuro, sui due fronti della vendita e della gestione di tutti gli immobili non ancora venduti.

L'impegno di cui sopra, raramente si esplica su binari paralleli indipendenti, poichè le continue interconnessioni tra l'una e l'altra attività, ed i condizionamenti che ne derivano reciprocamente, richiedono necessariamente un approccio unitario della funzione, che miri al conseguimento del massimo interesse economico della società, assecondando quindi indifferentemente l'uno o l'altro dei due settori di attività (alienazione o gestione degli immobili) a seconda della maggiore attitudine, nel caso specifico, a realizzare condizioni di miglior favore.

Con il prospetto(n.10) che segue viene indicata la consistenza numerica ed il valore originario e rivalutato degli immobili della CONSAP.

XIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

CONSAP SpA
BENI IMMOBILI - Esercizio 1995

Prospetto n.10

All. I

COMUNE	INDIRIZZO	VALORI al 31.12.95	di cui Rivalutazioni		
			PRECEDENTI	L. 413/91	D. M. 17/6/93
ALESSANDRIA	C.SO ROMA ANG. VIA MODENA	2.500.000.000	1.046.427.506	458.321.334	636.585.355
ALTAMURA	V.LE MURA MEGALITICHE 1	2.279.612.013	2.927.533.881	98.849.194	0
ALTAMURA	V.LE MURA MEGALITICHE 3-5	9.034.549.327	8.741.882.368	1.304.970.455	0
ALTAMURA	P.ZZA UNITA' D'ITALIA	1.541.240.000	323.381.288	226.569.722	330.681.301
AOSTA	P. STAZIONE-AVENUE DU CONSEIL DES COMMIS 32	2.464.439.194	149.322.958	1.399.766.959	475.751.564
AREZZO	VIA G. MONACO	1.900.000.000	696.025.839	278.225.837	758.583.168
AREZZO	VIA CISPALINO 31-35	4.324.774.238	281.127.528	1.169.105.421	2.620.870.549
ASCOLI PICENO	VIA A.CECI 7	6.912.555.956	240.278.292	2.307.608.611	4.041.013.198
ASCOLI PICENO	C.SO VITTORIO EMANUELE 37	4.111.889.972	160.876.103	1.903.866.851	1.879.513.308
ASTI	VIA ALBERTI 2 - P.ZZA STATUTO	11.200.000.000	2.765.551.537	2.023.611.669	6.242.846.790
ASTI	VIA CAVOUR - VIA E. FILIBERTO	6.751.855.200	4.735.300.502	0	1.140.831.705
AVELLINO	V. DUE PRINCIPATI-P. LIBERTA'-V. MANZONI-V. CASCINO	12.572.120.527	294.362.746	2.482.322.622	8.703.147.528
BARI	LUNGOMARE N.SAURO	13.872.431.611	356.068.900	4.837.482.533	8.249.292.425
BARI	VIA PRINCIPE AMEDEO 25	20.041.054.157	525.586.286	4.594.763.851	14.170.894.496
BARI	VIA DALMAZZA	35.324.303.351	4.482.402.147	13.155.471.318	19.357.367.817
BARI	VIA ABATE GIMMA 93	19.770.784.732	5.003.678.558	3.929.309.323	10.079.157.400
BARI	IV ^a TRAVERSA - V.LE RE DAVID	4.747.326.680	501.555.766	2.611.801.538	1.032.734.050
BARI	VIA QUINTINO SELLA 32	19.535.281.300	1.440.418.387	6.854.675.969	9.902.341.124
BARI	VIA CONTE CAVOUR - VIA G.TOMA	15.139.472.000	1.002.332.247	3.912.073.388	9.325.441.422
BARI	VIA BRIGATA REGINA	27.315.081.560	12.768.235.958	4.263.198.428	6.944.837.739
BARI	VIA EINAUDI-VIA DELLA COSTITUENTE	12.597.774.560	1.588.300.331	2.249.531.759	6.337.217.567
BASSANO DEL GRAPPA	P. CADORNA-V. T.VECCHIO-SALITA G. B. BRACCHI	5.196.131.579	437.014.620	1.255.226.935	3.103.883.637
BELLUNO	VIA MATTEOTTI 3	4.086.686.150	176.545.295	844.765.495	2.801.034.948
BENEVENTO	VIA CARLO TORRE 3	435.425.000	234.625.774	45.192.220	121.330.180
BENEVENTO	VIA CALORE - C.SO V.EMANUELE	5.672.191.780	584.588.684	1.959.963.546	2.193.645.672
BENEVENTO	VIA DELLE ROSE - VIA PACE VECCHIA	16.426.358.300	13.446.592.339	0	422.245.587
BERGAMO	VIA ORTIGARA 7	3.200.000.000	1.178.703.686	144.814.430	1.677.157.652
BERGAMO	VIA TARAMELLI - VIA G.PASCOLI 3	32.696.665.241	4.002.675.378	5.909.957.362	19.150.298.472
BERGAMO	VIA G.D'ALZANO	16.782.701.103	3.377.025.721	709.180.846	6.485.608.387
BIELLA	VIA LOSANNA - VIA GRAMSCI	12.482.410.631	8.688.411.024	211.229.468	2.985.747.627
BIELLA	VIA P.MICCA	3.012.706.420	349.366.155	889.484.229	1.163.901.100
BIELLA	V.LE ITALIA	6.695.571.053	4.970.053.252	269.639.768	137.293.694
BOLOGNA	VIA C. BATTISTI 1 - VIA U.BASSI	31.096.290.649	822.149.794	0	29.925.014.915
BOLOGNA	VIA S.ISAIA 27	10.812.267.458	428.582.566	3.084.156.850	5.587.875.517
BOLOGNA	VIA DEI POETI 5	9.590.157.658	323.416.155	2.973.594.151	5.958.229.386
BOLOGNA	VIA C.RANZANI	15.272.757.374	1.252.408.151	4.202.012.187	8.741.565.983
BOLZANO	VIA OSPEDALE 2	4.296.907.373	1.175.259.002	1.355.091.146	1.560.867.650
BOLZANO	VIA ROSMINI 44	16.112.975.621	4.018.524.216	4.603.567.964	7.273.242.197
BOLZANO	P.ZZA DELLA VITTORIA 47	17.844.178.138	4.368.882.192	5.214.470.076	8.094.125.085
BOLZANO	P.ZZA VITTORIA 48 - P.IV NOVEMBRE	21.745.940.868	6.279.051.193	6.607.658.003	8.580.367.084
BRESSANONE	VIA ROMA 18-20	1.325.000.000	82.777.223	393.476.628	688.851.552
BRINDISI	VIA SANI	13.255.824.934	378.920.348	2.974.145.153	9.517.055.358
BRINDISI	V.LE REGINA MARGHERITA 48	2.454.871.408	1.202.495.540	167.499.956	881.839.544
BRINDISI	VIA GARIBOLDI	22.315.276.559	6.665.976.806	1.187.808.439	13.543.889.893
BRINDISI	O.RE BOZZANO - LOTTO N	5.811.480.589	4.784.718.522	0	0
BUSTO ARSIZIO	V.LE DUCA D'AOSTA	13.704.123.880	1.796.750.055	2.567.588.582	7.484.100.771
CAGLIARI	VIA ROMA 7-9	2.200.000.000	1.118.478.330	216.991.228	644.984.169
CAGLIARI	VIA MAMELI 183	2.199.930.700	92.860.455	697.320.928	1.322.131.182
CAGLIARI	V.LE REGINA MARGHERITA	3.250.205.094	144.341.285	1.399.645.006	1.484.346.677
CAGLIARI	VIA GIANTURCO 1	3.784.683.153	167.007.042	1.640.994.544	1.768.216.180
CALTAGIRONE	VIA ROMA 8 - VIA GABELLE 7	2.469.437.336	318.859.075	188.241.781	1.552.255.825
CALTANISSETTA	C.SO VITTORIO EMANUELE 109	3.806.977.973	456.130.551	1.183.681.545	1.562.585.004
CAMPOBASSO	C.SO BUCCI 46	8.960.603.986	500.759.566	2.389.889.866	5.352.622.470
CAMPOBASSO	VIA S.GIOVANNI DEI GELSI	10.487.988.171	1.765.936.330	168.850.000	1.065.000.000
CARBONIA	P.ZZA MATTEOTTI 2-7 - VIA MANNU	3.562.486.759	3.391.749.986	0	68.687.750
CARRARA	P.ZZA GARIBOLDI 1	1.579.648.000	704.736.509	0	0
CASERTA	VIA ROMA 72	6.052.573.344	2.923.122.758	699.562.945	1.925.286.806
CATANIA	LGO PAISIELLO 5	11.657.415.147	393.272.799	4.317.719.910	6.524.438.528
CATANIA	LGO PAISIELLO 9	4.116.038.000	148.596.929	1.423.557.642	2.410.315.447
CATANIA	C.SO SICILIA 24	20.746.929.637	1.264.571.737	6.636.801.885	11.520.848.540
CATANIA	VIA ETNEA 353	15.493.252.328	933.203.430	4.127.879.668	9.590.239.322
CATANIA	C.SO SICILIA - LOTTO N	22.562.117.764	2.055.720.591	5.755.893.509	13.022.390.838
CATANIA	VIA ETNEA - VIA EMPEDOCLE	21.549.952.919	1.875.554.549	5.374.702.817	12.696.436.819
CATANZARO	P.ZZA BASILIUA 33	5.203.880.473	133.432.621	410.475.805	4.525.604.800
CHIAVARI	C.SO GARIBOLDI - C.SO ASSAROTTI	5.850.000.000	1.722.227.725	1.770.891.652	1.804.487.953
CHIETI	VIA B.SPAYENTA 16	3.807.530.395	228.732.720	1.460.067.910	1.708.841.446
CIRIÉ	VIA P.BRACCINI	1.432.122.377	310.351.144	135.380.731	474.328.502
CIVITAVECCHIA	VIA G.MARCONI	3.651.447.330	2.683.599.880	680.278.348	24.290.132
CIVITAVECCHIA	VIA G.CARDUCCI - VIA GRANARI	2.280.895.809	500.267.238	186.578.727	11.633.326
COMO	VIA F.ROSSELLI 17 - P.XX SETTEMBRE	7.846.214.410	2.983.318.693	2.179.314.979	2.349.061.961
COMO	V. CONCILIAZIONE-LOC. FOLCINO-V. CAMPARI 25	4.204.127.182	1.690.298.350	0	40.335.700
CONEGLIANO	P.ZZA VERDI - VIA IV NOVEMBRE	1.615.718.860	210.018.844	270.378.032	964.197.741

XIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

CONSAP SpA
BENI IMMOBILI - Esercizio 1995

All. I

COMUNE	INDIRIZZO	VALORI al 31.12.95	di cui Rivalutazioni		
			PRECEDENTI	L. 413/91	D. M. 17/6/93
COSENZA	C.SO UMBERTO - VIA TRENTO 24	7.199.439.986	4.144.789.849	2.091.217.194	565.182.009
COSENZA	VIA MONTESANTO 22	5.812.277.278	3.650.608.630	254.212.409	1.380.024.341
CREMA	VIA MATTEOTTI	3.832.393.211	410.050.793	611.940.988	2.478.045.290
CREMONA	P.ZZA ROMA 6	17.590.120.841	326.676.010	5.762.268.472	11.028.487.022
CREMONA	VIA CAMPI 3-11	3.789.347.500	973.504.833	1.225.478.373	1.449.557.635
CUNEO	C.SO NIZZA 5	6.572.485.808	3.990.763.083	232.920.008	2.309.394.392
CUNEO	C.SO DANTE 12-14	7.427.514.192	2.348.372.254	1.891.306.732	2.527.625.322
EMPOLI	VIA G.VERDI	1.499.400.000	295.292.353	329.511.084	475.828.060
ENNA	P.ZZA UMBERTO I	1.124.032.000	57.487.190	257.374.452	756.271.363
FAENZA	C.SO MAZZINI 97	3.096.102.391	1.848.708.499	719.015.621	281.684.379
FERRARA	L. CASTELLO 28-V. FRIZZI 6-C.SO CAVOUR 5	8.057.151.158	3.202.941.241	1.341.472.483	3.360.118.209
FERRARA	C.SO CAVOUR 50	12.555.500.638	1.043.880.061	2.437.567.646	8.485.866.099
FOLIGNO	L.GO CARDUCCI 3	684.261.600	32.049.120	200.769.850	370.007.314
FOLIGNO	VIA UMB. I ANG. VIA GARIBOLDI	2.466.845.500	0	0	10.006.681
FORLI'	P.LE PORTA RAVALDINO 2	4.550.000.000	5.362.317.192	6.410.000	0
FORLI'	V. DELL'APPENNINO-V. G. D. BANDE NERE-V. BANDINI	1.709.856.700	1.827.673.885	0	0
FORLI'	P.LE PORTA RAVALDINO	3.762.854.500	2.644.736.949	249.020.000	0
FORTE DEI MARMI	VIA SPINETTI	9.756.885.565	1.831.698.546	1.290.819.808	6.293.790.452
FRASCATI	VIA CANDIDO GALLI 14	6.068.740.199	42.917.688	1.616.058.289	4.287.819.962
FRASCATI	L.GO PANIZZA 2	924.442.540	18.297.235	298.754.511	602.594.321
FRASCATI	VIA CANDIDO GALLI 12	6.425.899.308	132.311.620	1.901.860.535	4.173.053.019
FRASCATI	VIA CANDIDO GALLI 4	5.200.146.006	253.250.290	1.463.201.745	3.245.406.589
FRASCATI	P.ZZA ROMA 13	2.677.660.908	1.348.568.351	0	902.111.512
FROSINONE	VIA M.MINGHETTI	2.549.882.486	120.368.824	850.893.691	1.305.285.151
GALATINA	VIA PEPIO - VIA LORENZINI	4.086.611.375	1.381.577.616	0	0
GENOVA	P.ZZA DANTE 6	16.771.825.041	753.465.263	4.493.243.569	11.045.953.234
GENOVA	L.GO ZECCHA 8-10	13.807.507.919	650.121.156	6.513.597.539	6.030.386.209
GENOVA	VIA DANTE	638.120.000	594.335.330	0	11.339.484
GENOVA	VIA PAMMATONE - VIA IV NOVEMBRE 4/A	53.714.341.037	11.501.736.374	11.856.952.365	27.711.845.907
GENOVA	VIA XII OTTOBRE 12	26.496.567.092	1.552.128.345	5.109.889.389	18.466.391.902
GENOVA	C.SO SAFFI	6.894.045.346	1.824.292.935	1.767.393.350	2.948.711.185
GORIZIA	C.SO VERDI 23	2.126.367.859	253.083.764	0	1.616.368.413
GORIZIA	VIA ROMA 26	7.624.782.785	5.330.686.131	575.159.155	1.411.711.825
IGLESIAS	VIA GRAMSCI 8	3.155.649.237	2.127.598.938	355.733.928	334.107.122
IMOLA	VIA APPIA 39 - VIA CAVOUR	1.461.901.752	35.244.290	387.357.097	372.350.720
IMPERIA	VIA DELLA REPUBBLICA	4.857.349.333	294.877.384	1.953.886.512	2.360.819.106
ISERNIA	VIA KENNEDY 88-100	3.016.428.000	910.024.665	0	726.342.554
L'AQUILA	PORTICI S. BERNARDINO 2	7.164.204.764	274.964.721	1.284.557.963	5.329.225.081
L'AQUILA	VIA DI COLLE PRETARA	8.713.722.741	5.149.160.986	0	1.406.789.800
LA SPEZIA	C.SO CAVOUR 79	6.754.301.276	314.934.429	1.430.644.424	4.699.777.445
LA SPEZIA	VIA BRAGARINA	3.835.458.270	2.294.179.280	1.381.117.161	0
LATINA	P.ZZA DANTE - P. DELLA LIBERTA' 9	21.556.396.862	490.021.719	6.807.233.278	13.304.653.953
LATINA	VIA A. GRAMSCI 1-4	8.245.916.856	117.508.956	2.709.948.981	5.157.632.855
LATINA	P.ZZA B. BUOZZI 1-12	16.981.975.944	413.465.728	5.645.285.209	10.406.763.297
LATINA	P.ZZA ROMA	16.177.744.446	4.088.515.493	4.795.085.529	6.848.371.707
LATINA	VIA DON MOROSINI	4.375.254.368	99.299.219	1.642.873.382	2.504.762.963
LATINA	VIA DON L. STURZO A-B-C-D-E-F (28-41)	15.314.638.773	8.613.480.843	2.299.407.333	2.131.619.624
LECCE	P.ZZA A. IMPERATORE 16	8.660.805.493	541.140.704	3.133.342.796	4.887.468.299
LECCE	V.LE GALLIPOLI 1-3	3.390.629.664	2.657.063.296	464.075.000	24.197.877
LECCE	VIA G. MATTEOTTI 23	2.203.484.800	1.345.655.048	452.091.566	246.308.434
LECCE	VIA DUCA DEGLI ABRUZZI	8.015.853.600	3.738.760.364	126.750.000	3.615.147.155
LECCE	VIA XXV LUGLIO	4.962.584.789	3.210.237.503	563.271.569	730.657.931
LECCE	VIA BRACCIO MARTELLO	8.637.193.533	5.022.115.597	587.200.308	2.451.549.692
LECCO	P.ZZA CAPPUCCINI 9	8.197.126.660	429.857.401	3.789.719.639	3.513.724.944
LEGNANO	C.SO MAGENTA 4-10-16	13.074.271.497	6.826.718.753	737.832.666	4.723.089.665
LIVORNO	VIA S. FRANCESCO 17-PALAZZO S. SEBASTIANO	4.427.857.850	203.286.561	1.862.981.146	2.186.939.008
LIVORNO	PAL. S. GIULIA - VIA DI FRANCO 9	6.953.881.850	258.593.178	2.684.564.668	3.706.697.817
LIVORNO	PAL. S. FRANCESCO-VIA DEL TEMPIO 8	8.638.796.950	400.091.593	3.422.769.702	4.375.966.628
LIVORNO	PAL. GALLERIA - C.SO CAIROLI	4.830.073.895	389.411.347	2.178.728.424	2.086.545.290
LIVORNO	VIA DI FRANCO 24 PAL. TETI	1.353.000.000	76.982.189	40.072.002	1.155.415.993
LIVORNO	PAL. S. OMOBONO - VIA SERRISTORI	2.065.400.000	101.878.258	1.109.799.357	765.239.699
LIVORNO	VIA LIVERANI	9.932.263.310	1.304.813.507	4.113.206.306	3.385.850.890
LIVORNO	VIA F. CRISPI 50	5.929.336.840	2.812.339.567	0	2.489.428.394
LIVORNO	V.LE PETRARCA 184	8.777.428.668	1.210.965.433	3.467.588.214	2.788.946.245
LODI	VIA DELLA VITTORIA 1 - VIA GABBA 2	4.009.983.446	1.586.618.655	128.868.416	3.966.949.394
MANTOVA	C.SO UMBERTO I 27	8.025.229.515	133.986.629	1.099.385.155	6.671.350.183
MANTOVA	P.ZZA 80° FANTERIA 1-4	20.664.009.713	906.611.892	3.131.078.136	15.757.920.319
MANTOVA	VIA F.LLI ROSSELLI	6.861.661.668	587.807.855	2.091.300.804	3.572.196.834
MARSALA	VIA FRANCO E VITO PELLEGRINO	2.236.255.714	1.796.344.257	78.489.862	53.287.138
MASSA	VIA CAVOUR 2	1.996.926.946	118.777.181	954.194.504	738.136.038
MATERA	VIA UMBERTO I 7	4.699.894.379	124.970.031	734.610.624	3.773.699.529
MESSINA	V. CORTINA DEL PORTO-V. I SETTEMBRE-C. V. EMAN	10.168.951.280	5.834.071.954	1.636.293.596	2.437.500.660

XIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

CONSAP SpA
BENI IMMOBILI - Esercizio 1995

All. I

COMUNE	INDIRIZZO	VALORI al 31.12.95	di cui Rivalutazioni		
			PRECEDENTI	L. 413/91	D. M. 17/6/93
MESSINA	VIA C. COLOMBO	3.611.000.000	127.017.014	961.276.767	2.469.140.376
MESTRE	VIA PIAVE 161	9.554.359.753	642.128.387	4.108.193.886	4.145.443.170
MESTRE	C.SO DEL POPOLO 117	8.277.217.139	532.811.493	3.378.417.922	3.872.208.520
MESTRE	C.SO DEL POPOLO 111	12.639.530.071	942.775.864	6.772.227.940	4.178.838.329
MESTRE	P.LE LEONARDO DA VINCI 8	23.563.592.393	10.569.140.381	7.872.867.080	3.366.790.238
MESTRE	P.ZZA XXVII OTTOBRE 48	4.201.004.150	343.495.400	2.055.469.108	1.453.917.071
MIGLIARO	VIA SAVONAROLA	121.000.000	225.339.254	0	0
MODENA	P.ZZA MAZZINI	10.100.000.000	3.154.143.286	1.347.731.707	4.966.143.417
MODENA	P.ZZA MATTEOTTI 15 - VIA CANACETO	12.914.707.799	650.804.859	2.581.653.677	8.712.350.329
MODENA	TORRE C. - VIA RAINUSSO 144	17.155.000.000	0	0	425.274.247
MONCALIERI	C.SO ROMA ANG. S.G.BOSCO	13.474.122.679	1.414.123.277	6.226.785.350	3.904.023.826
MONSELICE	VIA GARIBOLDI - VIA MANIN	1.944.992.000	277.314.026	628.045.507	724.678.631
MONTEROTONDO	VIA SALARIA KM 23,200	11.190.893.000	6.344.579.136	4.042.851.508	0
MONZA	VIA ZAVATTARI	10.136.643.361	740.712.612	3.180.119.523	5.737.678.663
MONZA	VIA CAVALLOTTI	29.254.880.418	3.239.701.870	9.968.315.339	14.373.791.035
NOVARA	C.SO CAVOUR 2-4	15.623.399.041	656.856.547	3.940.557.463	10.783.555.941
NOVARA	V.LE AOSTA - VIA RAVENNA	7.748.158.400	4.303.787.870	0	0
NOVARA	VIA AOSTA ANG. VIA CUNEO ED'UVZW-ST	10.412.131.585	2.965.039.230	1.566.200.101	0
NUORO	V. GIOVANNI XXIII-V. MANZONI - V. S.FRANCESCO	2.989.167.088	480.736.736	1.061.774.571	1.084.308.870
ORISTANO	V. CARDUCCI-V. CAGLIARI - V.LE S.MARTINO	6.353.805.401	1.558.958.833	604.655.126	179.737.698
OSTIA LIDO (ROMA)	P.LE MAGELLANO 10	3.112.692.691	904.467.977	589.241.163	1.502.933.288
OSTIA LIDO (ROMA)	P.ZZA QUARTO DEI MILLE	54.489.744.911	16.540.829.777	12.414.651.971	21.487.518.909
OSTIA LIDO (ROMA)	V.LE STELLA POLARE - VIA ALGAIOLA	29.371.694.508	6.322.956.837	5.987.068.917	14.764.112.912
OSTIA LIDO (ROMA)	VIA ISOLE CAPOVERDE - VIA TAGASTA	12.312.904.148	3.336.598.940	3.141.287.655	4.744.128.657
OSTIA LIDO (ROMA)	VIA DEL GRECO - VIA BOSIO	12.688.548.146	0	3.212.515.219	5.204.328.155
PADOVA	P.ZZA INSURREZIONE	9.060.141.101	255.870.235	2.286.686.042	6.395.225.929
PADOVA	P.LE EUROPA - P.TA CONCIAPELLI	29.680.891.295	1.926.285.428	8.684.198.834	17.503.470.196
PADOVA	C.SO DEL POPOLO 21	16.609.070.026	1.615.906.138	8.091.555.958	5.486.651.105
PADOVA	VIA U.FOSCOLO - VIA VALERI	12.612.376.658	0	78.555.790	3.063.013.338
PAVIA	VIA PALESTRO 20	5.270.000.000	320.881.789	0	4.685.736.977
PAVIA	VIA CAVOUR 59	8.050.000.000	302.696.620	1.864.356.599	5.455.834.669
PAVIA	C.SO BATTISTI	9.380.609.164	337.774.979	2.006.984.027	6.693.553.334
PERUGIA	P.ZZA ITALIA 2	16.677.459.512	1.885.763.205	0	12.261.926.270
PERUGIA	VIA DELLA PESCARA	8.108.387.500	0	0	61.080.240
PESARO	VIA BRANCA 54	2.297.695.189	128.980.107	260.300.639	1.778.170.991
PESCARA	VIA R.ELENA 20	721.700.000	16.215.000	174.841.391	509.056.929
PESCARA	VIA L'AQUILA	5.208.722.813	415.054.143	1.906.003.038	2.463.076.593
PESCARA	C.SO V.EMANUELE 310-320-322	11.772.783.393	3.272.888.337	2.287.366.640	5.270.391.963
PESCARA	V.EMILIA 7-C.SO V.EMANUELE-C.SO ITALIA	13.192.943.043	835.377.977	843.854.177	10.800.717.341
PESCARA	VIA BENEDETTO GROCE	5.115.846.597	858.313.965	1.033.562.088	1.908.131.398
PIACENZA	P.ZZA CAVALLI 18	11.152.624.000	538.913.799	2.931.730.852	7.435.725.614
PIACENZA	VIA DANTE ALIGHIERI	7.191.629.500	830.899.364	1.498.310.569	4.026.664.447
PISA	C.SO ITALIA 58	1.650.000.000	939.996.221	0	680.805.143
PISA	VIA G.PASCOLI 7	2.179.309.200	72.249.445	800.173.408	887.424.738
PISA	VIA GRAMSCI 3	4.138.426.786	161.597.052	2.444.991.781	1.355.261.367
PISTOIA	VIA VANNUCCI	2.806.082.500	1.568.972.341	926.634.415	78.565.585
PISTOIA	VIA TRINCI - VIA DEGLI ARMENI	1.384.600.000	0	0	7.175.785
PORDENONE	P.ZZA DIV.ARIETE 4 - P. DEL POPOLO	4.172.075.645	1.428.161.899	1.347.703.191	1.175.541.704
PORDENONE	V.LE XXX APRILE - C.SO GARIBOLDI	9.935.239.758	5.641.625.149	1.038.092.900	2.325.432.206
PORDENONE	VIA MAZZINI - VIA OBERDAN	17.789.980.292	11.293.552.807	2.472.535.600	2.708.657.300
PORDENONE	VIA MAZZINI-VIA B.S.ANTONIO 1-5-9	14.238.227.745	8.522.282.965	75.188.112	4.188.624.784
PORDENONE	VIA B.S.ANTONIO 4 - VIA MARSURE	22.702.214.180	10.353.314.864	3.152.128.019	5.880.803.369
POTENZA	P.ZZA M.PAGANO 108	13.599.375.162	345.514.544	2.209.052.982	10.516.095.820
PRATO	VIA V.VENETO 40-42	6.573.343.358	426.979.798	2.247.137.556	3.493.014.160
PRATO	V. DEL CEPPLO VECCHIO-V. PIAVE-V. PALLACORDA	15.428.926.975	3.890.287.632	5.195.918.673	621.678.087
PREDAPPIO	VIA G.MATTEOTTI 10	2.404.900.000	1.565.169.606	613.321.525	166.902.549
RAGUSA	C.SO ITALIA 88	1.190.336.000	148.431.385	0	836.341.133
RAGUSA	P.ZZA S. GIOVANNI	4.908.708.000	2.735.858.343	0	1.380.245.720
RAVENNA	P.ZZA CADUTI DELLA LIBERTA' 2	5.665.464.000	2.758.050.079	1.548.237.724	667.843.720
RAVENNA	VIA CORRADO RICCI 29	6.407.599.600	283.577.581	3.726.311.833	2.006.579.211
REGGIO CALABRIA	C. GARIBOLDI 180-2-4-6-8-V. DIANA 6-V. ZALEUCO 17	1.801.000.000	650.585.510	189.722.856	556.950.090
REGGIO EMILIA	VIA CAMPANINI - VIA EMILIA	5.280.572.479	568.390.871	0	4.368.144.945
REGGIO EMILIA	VIA BATTAGLIONI TOSCANO 1	7.000.000.000	1.106.672.435	1.299.038.089	4.430.363.586
RENDE (CS)	VIA SILVIO PELLICO	5.808.520.162	4.673.034.743	0	21.512.519
RIETI	VIA TANCREDI	4.611.135.501	1.561.740.559	703.475.146	1.486.988.491
ROMA	VIA S.CROCE IN GERUSALEMME 63	8.497.500.000	499.064.446	0	7.577.419.994
ROMA	VIA CAPO D'AFRICA 52-54	10.286.400.000	449.173.210	0	9.353.375.694
ROMA	VIA MARCIO RUTILIO	21.824.851.280	2.555.317.998	13.908.184.812	2.533.412.700
ROVERETO	C.SO ROSMINI 80A	2.245.981.137	139.027.044	733.164.576	1.021.545.329
ROVIGO	C.SO DEL POPOLO 161	5.316.491.367	398.751.533	2.314.759.741	2.173.252.027
SALERNO	C.SO V.EMANUELE	48.257.543.221	1.199.064.439	9.050.948.819	36.983.528.189
SAN DONA' DI PIAVE	P.ZZA TREVISAN	1.803.118.813	103.709.872	205.802.150	1.405.592.732

XIII LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

CONSAP SpA
BENI IMMOBILI - Esercizio 1995

All. 1

COMUNE	INDIRIZZO	VALORI al 31.12.95	di cui Rivalutazioni		
			PRECEDENTI	L. 413/91	D. M. 17/6/93
SAN DONA' DI PIAVE	VIA GIORGIONE ED C1-C2-D	5.408.501.519	1.604.399.040	0	224.718.600
SAN DONA' DI PIAVE	VIA GIORGIONE ED A	2.625.638.759	832.464.993	0	168.335.200
SAN GIULIANO MILANESE	LOC FOLLAZZA - VIA EMILIA I e II	67.218.044.009	0	0	10.361.899.692
SASSARI	V LE UMBERTO	9.832.159.210	855.966.536	2.545.269.540	5.434.139.950
SAVONA	VIA PIAVE - P.ZA SAFFI 4	8.153.716.096	628.417.693	2.173.110.021	4.833.361.551
SESTO FIORENTINO	VIA TEVERE	5.274.593.019	0	847.238.466	483.134.632
SIENA	VIA DEL CAVALLERIZZO-VIA MONTAINI 63	5.190.125.096	210.288.116	0	4.753.956.985
SIRACUSA	C.SO MATTEOTTI 37-45	5.548.205.150	2.707.087.279	714.855.962	2.023.871.778
SIRACUSA	VIA ARSENALE	13.444.213.466	2.104.993.790	3.657.907.942	5.533.661.379
TARANTO	VIA ANFITEATRO 37	7.862.667.153	614.014.909	2.070.644.128	4.600.608.354
TERNI	V. FONDERIA-V. TORRICELLI-V. AVOGADRO 2-4	10.192.000.000	545.674.375	2.584.009.295	6.471.486.877
TERNI	VIA PRIMA Q.ITALIA 36-VIA MENTANA	9.696.700.000	588.465.575	0	8.218.868.267
TERNI	P.ZZA EUROPA 19-P.ZZA DEL POPOLO	3.422.703.240	606.595.664	42.346.148	1.571.495.153
TORTONA	VIA EMILIA	5.894.165.531	826.210.292	1.192.144.558	3.017.226.146
TRAPANI	C.SO GARIBOLDI 31	2.827.297.150	312.559.158	1.042.683.633	1.199.323.270
TRENTO	VIA GALILEI 7-17-27	9.000.000.000	1.953.645.852	2.361.198.230	4.413.903.836
TRESIGALLO	P.ZZA DELLA REPUBBLICA 32	456.220.800	997.239.295	89.581.123	0
TREVISO	L.GO PORTA ATTINIA 23	3.628.530.478	135.511.630	990.784.026	2.357.073.608
TREZZO SULL'ADDA	VIA LOMBARDIA	29.545.597.184	1.982.761.346	4.035.712.832	370.834.730
TRIESTE	RIVA GRUMULA 10	5.244.354.378	66.331.624	1.338.080.604	3.787.783.995
TRIESTE	VIA MERC. VECCHIO 1-VIA CADORNA 3	9.818.896.915	243.132.454	3.179.259.279	6.028.983.529
TRIESTE	VIA C.BATTISTI 31	3.694.838.431	69.722.262	977.207.539	2.617.184.723
TRIESTE	VIA GALILEI 9	3.768.595.730	2.568.758.580	744.125.247	405.160.753
TRIESTE	VIA F.RISMONDI 1	3.398.486.476	2.267.513.569	620.763.215	469.865.785
TRIESTE	VIA CORONEO 19	3.290.902.152	81.070.704	1.050.613.165	2.118.468.771
TRIESTE	VIA CORONEO 21	7.567.039.417	164.466.509	3.049.521.893	4.239.058.978
TRIESTE	VIA COMBI	4.559.777.582	1.049.269.062	1.626.178.619	1.561.050.813
TRIESTE	VIA SLATAPER	2.197.861.825	0	0	598.041.438
TRIESTE	VIA SAN FRANCESCO	2.568.459.826	989.242.644	0	15.461.144
UDINE	VIA CAVOUR 16	5.437.771.357	2.788.876.895	532.035.665	2.079.315.500
UDINE	VIA V.VENETO 44	2.008.543.470	1.102.247.897	156.848.041	445.394.247
UDINE	VIA N.SAURO-VIA XX SETTEMBRE	4.893.361.709	274.444.489	1.098.425.361	2.568.068.462
UDINE	VIA S.DANIELE	11.144.331.726	8.065.237.241	1.001.125.466	1.064.873.534
VARESE	VIA VALGAMMA - VIA CANOVA	4.015.237.573	2.954.442.659	218.816.882	363.840.368
VARESE	VIA CASULA	16.217.005.708	2.141.674.928	669.999.748	6.625.927.587
VEDANO AL LAMBRO	VIA C.BATTISTI	21.554.123.312	1.783.371.823	2.702.946.921	15.126.257.818
VELLETRI	V LE R.MARGHERITA	1.883.665.506	1.112.352.560	204.048.855	471.730.645
VELLETRI	P.ZZA XX SETTEMBRE	1.280.426.166	651.689.014	30.778.542	233.876.392
VENEZIA	CALLE GOLDONI 4489	6.888.793.845	358.123.947	618.235.404	4.565.671.572
VENEZIA	VIA LEPANTO 24	7.313.387.539	2.086.101.381	3.609.751.830	1.198.190.394
VERCELLI	VIA V.VENETO 1	7.580.878.490	349.655.035	2.638.171.317	4.246.851.831
VERONA	C.SO PORTA NUOVA 11	14.000.000.000	4.590.557.507	3.251.466.133	6.014.580.917
VERONA	P.ZZA R.SIMONI 14	13.380.092.621	625.374.863	5.337.429.021	6.809.698.388
VERONA	VIA ROMA 12	8.001.203.772	787.626.426	1.560.361.360	4.983.359.624
VERONA	VIA DEL LEONCINO 15	4.250.000.000	221.427.617	1.431.562.652	2.371.555.693
VERONA	V.LE CHIODO	5.850.000.000	2.284.706.577	1.360.721.148	1.834.236.238
VICENZA	V.LE MILANO 14	7.803.872.000	407.368.484	2.850.205.805	4.075.881.933
VICENZA	CONTRA' DELLA MISERICORDIA	16.786.720.000	8.651.310.553	1.586.618.147	5.357.101.853
VIGEVANO	VIA C.DECEMBRE 20	4.700.000.000	820.095.033	1.179.059.435	2.229.396.920
VITERBO	VIA MARCONI 10	8.721.878.608	334.355.159	2.528.845.968	5.674.942.680
VITTORIO VENETO	P.ZZA TRENTO E TRIESTE	4.427.402.233	3.347.982.089	639.953.552	30.170.998
VOGHERA	VIA EMILIA 58	3.571.317.558	317.726.503	0	2.825.700.292
		2.442.722.970.169	490.645.191.450	523.823.936.749	1.100.758.116.397

5.3.1 *La gestione immobiliare*

E' l'attività che si concretizza nella gestione dei rapporti locativi, della fornitura dei servizi e delle manutenzioni inerenti il patrimonio immobiliare. Infatti, l'aver destinato il patrimonio alla vendita, e pur nell'impellenza del conseguimento del fine, non esclude che, fino al momento della dismissione, la Società non debba trarre dai singoli cespiti la maggiore redditività possibile. Nel contempo, però, il perseguimento della maggiore redditività "locativa" non deve ostacolare o compromettere la migliore "alienabilità" del medesimo cespite.

Verso l'equilibrio delle riferite esigenze sembra essersi, appunto orientata l'attività societaria che risulta improntata ai seguenti criteri ispiratori:

- fino alla delibera di porre in vendita l'intero patrimonio, la CONSAP ha gestito i propri immobili in senso esclusivamente locativo, ponendo a reddito le unità che via via si rendevano sfitte e rinnovando tutti i rapporti che pervenivano a scadenza: alle locazioni abitative sono stati applicati i c.d. "patti in deroga", quali concordati a suo tempo con le organizzazioni sindacali degli inquilini dall'INA od anche, in tempi più recenti, direttamente dalla CONSAP;
- successivamente alla delibera di cui sopra, ma prima che iniziassero di fatto le vendite, è stata interrotta l'attività di nuova affittanza di abitazioni libere, fermi i regolari rinnovi dei contratti a scadenza;
- con l'inizio delle vendite, è stata poi disposta la completa interruzione dell'attività contrattuale limitatamente agli edifici per i quali era stata

disposta l'alienazione, mentre per gli altri si è proseguito con i criteri di cui al punto che precede;

- da ultimo, è stata stabilita l'interruzione di ogni attività contrattuale su tutto il patrimonio, compresi gli stabili non ancora posti in vendita e compresi quelli recentemente trasferiti dall'INA.

Anche l'attività manutentoria degli immobili viene in qualche modo "filtrata" attraverso le esigenze dismissorie, orientandosi così verso quegli interventi maggiormente suscettibili di far incrementare il valore degli edifici o comunque di favorirne la vendita.

Parallelamente alle attività sin qui riferite, la CONSAP ha svolto anche, sempre al fine della miglior gestione del proprio patrimonio, un'intensa attività di accertamento e verifica del corretto adempimento, da parte dei conduttori, delle obbligazioni scaturenti dal rapporto locativo, attivando le azioni legali a disposizione (sfratto per morosità, risoluzione contrattuale) a fronte di eventuali inadempienze rilevate.

Sotto questo aspetto, merita un cenno particolare la posizione degli enti pubblici conduttori, soventemente morosi nel pagamento di quanto dovuto anche solo per ritardi burocratici: se, prima della destinazione a vendita del patrimonio, queste situazioni venivano risolte mediante assunzione di diretti contatti con gli enti pubblici finalizzati ad accelerare le procedure amministrative necessarie per i pagamenti, le nuove esigenze societarie connesse alla dismissione degli immobili hanno imposto che, anche nei confronti dei soggetti pubblici ed a prescindere dalle cause dei mancati adempimenti, si facesse immediatamente ricorso alle vie giudiziarie.

Sempre in connessione con le vendite immobiliari, va evidenziato che la CONSAP, previa informativa ai Ministeri vigilanti, ha iniziato ad attivare le azioni di sfratto per finita locazione per tutti i contratti scaduti e non rinnovati in virtù della deliberata cessazione dell'attività contrattuale di cui si è detto poc'anzi.

Trattasi di una iniziativa che seppure destinata a suscitare scontate reazioni da parte dell'inquilinato, la CONSAP ha ugualmente ritenuto indispensabile per le vendite sotto due profili: l'incentivazione ad acquistare da parte dei conduttori esitanti e, in ipotesi di mancato acquisto, la possibilità di alienare più agevolmente a terzi un immobile occupato per il quale siano state già intraprese le azioni finalizzate alla sua liberazione.

Il numero complessivo delle affittanze che fanno capo alla CONSAP - assunto al momento dell'acquisizione di tutti gli immobili - è pari a circa 13.700. I contratti si suddividono, in misura pressochè pari al 50%, tra abitazioni ed usi diversi dall'abitativo: in questi ultimi devono considerarsi ricomprese, oltre ad uffici e negozi, tutte le altre destinazioni diverse dall'abitativa, e quindi anche alberghi, sale cinematografiche, magazzini, opifici, autorimesse, ecc.

Il "quietanzato" complessivo per canoni di locazione, e cioè l'importo totale delle somme dovute dagli inquilini a tale titolo, quale risulta dai documenti creditòri (quietanza o fattura, per le locazioni soggette ad IVA) emessi nel corso di un anno solare, ammonta a circa 120 miliardi di lire.

L'indicato valore è rappresentativo di un rendimento potenziale lordo, determinato in base al valore nominale del patrimonio immobiliare CONSAP, pari al 4%.