

registrare una consistente plusvalenza pari a L.5.956 milioni, che ha ripianato la perdita di collocamento registrata a seguito della restituzione delle azioni gratuite pari a L.5.024 milioni.

L'operazione nel suo complesso ha fatto registrare un saldo positivo di L.933 milioni. A fine esercizio sono rimaste nel patrimonio societario n. 57.162 azioni IMI al prezzo unitario di L.9.991, per un controvalore di L.571 milioni.

Nel corso del 1997, come evidenziato in altra parte della Relazione è stata costituita la CONSIP, Concessionaria Servizi Informativi Pubblici S.p.A. con capitale iniziale di 1 miliardo e con una partecipazione minoritaria pari al 2% di detto capitale detenuta da INA Banca-Marino (ora Banca 2000); tale quota è stata peraltro successivamente rilevata in data 12.12.1997 dalla CONSAP che allo stato risulta così azionista unico della CONSIP S.p.A.

Tale partecipazione, rivestendo carattere di investimento durevole è iscritta fra le immobilizzazioni finanziarie della Società che detiene n. 1 milione di azioni del valore nominale unitario di 1.000 lire per un controvalore di 1 miliardo.

Nel 1998 si è provveduto ad un aumento di capitale di L.9 miliardi, per cui il capitale sociale della CONSIP ammonta attualmente a L.10 miliardi.

5.3 *Gli immobili*

E' già stato più volte evidenziato che la CONSAP, in sede di scissione dall'INA si è vista attribuire un ingente patrimonio immobiliare per un valore di oltre 3.000 miliardi.

Giova al riguardo ricordare che un primo gruppo di immobili, trasferito contestualmente alla scissione constava di 269 edifici per un valore nominale complessivo di L.2.341 miliardi, mentre un secondo gruppo di 37 edifici è stato trasferito, successivamente nel giugno 1996 per un valore nominale complessivo di L.671 miliardi.⁽⁴⁾

Nella precedente Relazione è stata evidenziata la scelta della Società di destinare alla vendita tutto il cennato patrimonio, di scarsa redditività, al fine di acquisire la liquidità necessaria per far fronte ai propri obblighi nei confronti delle Compagnie di assicurazione.

I risultati dell'attività dismissoria posta in essere fino al 1995 devono ritenersi in complesso positivi se si considera che il valore delle vendite aveva raggiunto a tale data l'importo di oltre L. 600 miliardi.

E' stato, peraltro, riferito che la proficuità dell'azione svolta dalla Società ha rischiato di essere gravemente compromessa dalle reazioni dei soggetti direttamente (inquilini) o indirettamente interessati (autorità locali, esponenti parlamentari, etc.) reazioni che, attraverso varie configurazioni,

⁽⁴⁾ Il trasferimento del secondo gruppo di edifici è l'effetto di un determinato meccanismo della scissione secondo cui l'INA era tenuta ad assegnare alla CONSAP il controvalore in immobili dell'incremento delle riserve tecniche delle cessioni legali tra la data dei conteggi posti a base della scissione (febbraio 1993) e quella di effettività della scissione stessa (1.10.1993). Con atto di verificata condizione, stipulato tra l'INA e la CONSAP il 26.6.1996 si è determinato il trasferimento a quest'ultima di altri immobili per il valore complessivo di 671 mld. oltre ad un conguaglio in denaro per le parti residue delle passività accertate

si sono incentrate essenzialmente nella pretesa, fatta valere anche in diverse sedi giurisdizionali, che le vendite CONSAP fossero assoggettate alle disposizioni in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 24.12.1993, n.560, disposizioni alle quali la CONSAP si è sempre ritenuta estranea.

Sull'argomento si è pronunciata anche questa Sezione con Determinazione n.17/96 del 26.3.1996.

In tale occasione la Sezione ha evidenziato che l'applicazione della legge in questione nei confronti della CONSAP avrebbe determinato la paradossale conseguenza che, per soggiacere ad una normativa dettata per altri fini, quest'ultima, ove costretta a dismettere il proprio patrimonio immobiliare a prezzi del tutto avulsi dal mercato, sarebbe venuta a trovarsi nell'impossibilità di rispondere ad obblighi ad essa legislativamente imposti da una normativa specifica che nei confronti della richiamata legge n.560/93 sembrava porsi in termini di insanabile contrasto.

Le pur rilevanti finalità sociali che ispirano la legge n.560/1993, non potevano, a giudizio della Sezione, essere imposte ad un organismo i cui atti di alienazione devono consentire ricavi per la realizzazione di fini qualitativamente diversi, anch'essi previsti espressamente dalla legge, in connessione con obiettivi di finanza pubblica parimenti essenziali e rilevanti.

Va rilevato, peraltro, che la cennata diffusa contestazione ed il concomitante impatto con la normativa introdotta dal comma 109 dell'art.3 della Legge n.662/1996, su cui ci si soffermerà nel capitolo successivo, non ha compromesso la normale prosecuzione del programma di vendita

che nel corso del 1997 ha registrato prenotazioni per complessivi L.325,7 miliardi di cui L.184,7 per vendite frazionate e L.141 per vendite in blocco.

Nello stesso anno le cessioni definite ammontano a L.223,2 miliardi di cui L.164,8 miliardi riferiti a vendite frazionate e L.58,4 miliardi a vendite in blocco.

Al 31 dicembre 1997 il valore del patrimonio immobiliare della CONSAP risulta, pertanto, diminuito di L.218,5 miliardi rispetto all'anno precedente, passando da L.2.747,9 miliardi del 1996 a L.2.529,4 miliardi.

Considerato che i ricavi netti della gestione immobiliare ammontano a L.120.445 milioni, la redditività del patrimonio immobiliare della CONSAP si è attestata nel 1997 al 2,10% circa.

Per completezza d'informativa va inoltre riferito che il 23 gennaio 1998 la CONSAP è risultata aggiudicataria dell'appalto per la stima, valorizzazione ed alienazione di beni in uso al Ministero della Difesa.

A seguito di ciò il 6 marzo 1998 è stata stipulata apposita Convenzione tra la CONSAP e il Ministero della Difesa per la durata di anni due rinnovabile per altri tre.

La prima fase dell'operazione dedicata al censimento e alla stima dei beni nonché allo studio per la valorizzazione di parte di essi non porterà utili immediati e, pertanto, una realistica valutazione dell'iniziativa, in termini di rendimento economico potrà essere effettuata soltanto in un momento successivo.

5.4 *La nuova normativa della legge 662/96 in materia di alienazione e di locazione degli immobili*

Un cenno particolare occorre, da ultimo, fare in merito alla già menzionata Legge 23 dicembre 1996 n.662 (art.3, comma 109) emanata dal Parlamento, a seguito di una intensa opera di sensibilizzazione condotta da più compagini politiche e sociali, con lo scopo di assicurare, tra gli altri, una maggiore tutela agli inquilini della CONSAP nella fase di alienazione degli immobili.

La norma in questione, che ha comportato per la Società rilevanti incidenze sia sotto il profilo economico che sotto quello dell'impegno operativo contiene le seguenti statuizioni:

- a) è garantito, nel caso di vendita frazionata, il diritto di prelazione ai titolari dei contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati purchè si trovino nella detenzione dell'immobile, e ai loro familiari conviventi, sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto;
- b) è garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, agli inquilini titolari di reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare. Per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento;
- c) per la determinazione del prezzo di vendita degli alloggi è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del trenta

per cento fatta salva la possibilità, in caso di disforme valutazione, di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale.

Le principali conseguenze economiche negative per la CONSAP sono:

- in linea diretta, lo stabilire un ulteriore "sconto" rispetto a quello già praticato dalla CONSAP a favore degli inquilini (in genere, il 20%) ha causato una perdita rispetto alle originarie prospettive di incasso;
- in linea meno immediata, ma altrettanto sensibile, la garanzia del diritto al rinnovo della locazione per la maggior parte degli inquilini appare suscettibile di scoraggiare tanto gli inquilini stessi, quanto eventuali terzi dall'acquisto degli appartamenti;
- parimenti problematica si è rilevata, infine la previsione alquanto generica della facoltà di ricorso all'UTE.

L'avvento della legge 662/96 ha , inoltre, provocato il ritardo di tutte le procedure di vendita, sia prima della sua emanazione, giacchè molti inquilini in procinto di acquistare prima della fine del 1996, nel sentore della nuova normativa hanno rinviato l'acquisto, sia nei primi mesi del 1997, e ciò per le implicazioni di carattere operativo-gestionale conseguite alla legge. Appunto tali implicazioni hanno condizionato e caratterizzato tutta l'attività societaria in campo immobiliare.

La prima problematica, affrontata dalla Società, è stata quella del trattamento delle procedure di vendita aperte e non ancora definitivamente concluse al momento dell'entrata in vigore della legge (1° gennaio 1997).

Tale data ha infatti posto una cesura difficilmente conciliabile con il negozio della compravendita immobiliare, che si sviluppa naturalmente in un arco di tempo piuttosto lungo caratterizzato da più fasi successive

(proposta di vendita, sua accettazione, prenotazione, preliminare, spesso acquisizione di un mutuo, ed infine rogito notarile).

La CONSAP, anche al fine di evitare un vasto contenzioso, pur disconoscendo, in base al principio generale della irretroattività della legge, l'estensione del maggiore sconto a coloro che avevano stipulato il rogito prima del 1° gennaio 1997, ha ritenuto che lo sconto in questione potesse essere esteso al caso di contratti preliminari stipulati nel 1996 cui non aveva fatto seguito il rogito entro il 31 dicembre.

La determinazione legislativa del prezzo di vendita degli appartamenti CONSAP, e la concatenata previsione della possibilità di ricorrere all'UTE in caso di disaccordo, ha costituito l'innovazione che, insieme a quella del diritto al rinnovo della locazione di cui si dirà appresso, ha maggiormente coinvolto l'attività societaria.

Si è già accennato agli effetti generali della previsione normativa del ricorso all'UTE. Più in dettaglio, l' "istituto", pur costruito teoricamente in modo lineare (venuta a conoscenza del disaccordo sul prezzo, la proprietà, e cioè la CONSAP sollecita la determinazione dell'UTE, trasmettendogli ogni documento necessario), cela in realtà delle rilevanti implicazioni.

Due sono le questioni principali: se, pendente il ricorso all'UTE, i termini per l'esercizio del diritto di prelazione debbano ritenersi sospesi o meno, se la CONSAP sia comunque obbligata a vendere anche al minor prezzo eventualmente determinato dall'UTE, ovvero possa ritirare l'immobile dal mercato sul presupposto dell'impossibilità di conseguire la rispondenza di detto prezzo con gli obiettivi economici societari.

Entrambi le questioni sollevano non pochi dubbi interpretativi, suscettibile, sul piano operativo, di indurre rilevanti contestazioni e

sensibili ritardi. La CONSAP, che deve innanzitutto guardare all'efficacia del suo operato in relazione ai compiti istituzionali che le spettano, si è orientata ad assumere sul punto una posizione di oculata prudenza, tesa ad evitare il diffondersi di un largo contenzioso, ma nello stesso tempo curando che le segnalate incertezze non portino alla paralisi delle vendite a favore degli inquilini e non scorragino i soggetti terzi interessati all'acquisto di immobili occupati.

A conclusione della disamina degli effetti della legge 662/96 sulle dismissioni immobiliari, giova rilevare che l'avvento della nuova legge ha almeno risolto - per espressa disposizione contenuta nel suo testo - il dubbio circa l'assoggettabilità di tali dismissioni alla legge 560/93 emanata in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, nel senso di escluderla definitivamente.

In senso analogo si sono registrate, nel corso del 1997, le decisioni di merito sulle richieste degli inquilini di sospensione delle vendite per l'affermata pretesa che le stesse dovessero avvenire con le modalità ed ai prezzi contemplati dalla citata legge 560/93. Non appena iniziate le vendite, infatti, molti inquilini avevano promosso giudizi di urgenza per farne decretare la sospensione: se nel corso del 1996 dette pretese erano state respinte con ordinanze limitate alla reiezione dei richiesti provvedimenti d'urgenza, nell'anno successivo le varie domande sono state risolte, in senso favorevole alla CONSAP, anche nel merito.

Al riguardo la Corte, riservando al prossimo referto una più compiuta valutazione dell'impatto della descritta normativa sul programma dismissorio della Società, rimarca la necessità che eventuali ulteriori interventi del legislatore nella subiecta materia, non prescindano

pur nella giusta comprensione delle ragioni degli affittuari, dalla considerazione degli ineludibili impegni imposti alla CONSAP che sono alla base del programma predetto.

Altra importante statuizione della richiamata legge 662/96 è quella relativa alla concessione del diritto al rinnovo della locazione a favore degli inquilini titolari di redditi familiari inferiori ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La statuizione ha indotto un necessario mutamento della politica immobiliare della CONSAP, nel senso di far riaprire quell'attività contrattuale locativa precedentemente interrotta per favorire le alienazioni.

Sul piano operativo, per ottemperare alla disposizione in parola, la Società ha dovuto innanzitutto raccogliere la copiosa e complessa normativa nazionale e regionale che stabilisce i suddetti limiti di decadenza, ed esaminare poi tutta la documentazione reddituale prodotta dai conduttori per appurare la sussistenza o meno, nei singoli casi, del diritto al rinnovo contrattuale.

L'elevatezza dei limiti di decadenza fa sì che la maggior parte dell'inquilinato CONSAP goda effettivamente del diritto al rinnovo della locazione e, nei primi mesi del 1998, all'esito di tutte le istruttorie condotte, sono stati diramati agli amministratori immobiliari locali gli elenchi degli aventi diritto e le precise istruzioni per la stipula dei nuovi contratti di locazione, sulla scorta di una modulistica contrattuale elaborata "ex novo" dalla CONSAP stessa.

Il rinnovo dei contratti avverrà anche sulla base delle pattuizioni intercorse tra la CONSAP ed i sindacati degli inquilini SUNIA, SICET ed UNIAT, con le segreterie generali dei quali è stato concluso, il 30 ottobre

1997, un apposito "Protocollo di intesa" regolante taluni aspetti delle vendite e delle locazioni CONSAP, in termini ritenuti costruttivi e soddisfacenti per entrambe le parti, come anche congiuntamente segnalato agli organi di stampa e da questi ultimi ampiamente pubblicizzato.

Altro evento che ha caratterizzato la gestione immobiliare è quello costituito dalla cessazione, nel corso del 1997, del contratto di "service" con il quale era stata, in passato, affidata all'INA S.p.A. la gestione predetta.

Come è noto, le ragioni che hanno indotto la CONSAP a gestire in proprio il patrimonio immobiliare vanno fatte risalire alla possibilità di fruire di una maggiore autonomia gestionale, di conseguire l'obiettivo di una migliore gestione mediante la cura diretta di tutti gli aspetti connessi, sia nel merito dell'acquisizione e dello sviluppo dei rapporti locativi, sia nel merito dell'organizzazione del lavoro, ed infine, ma non secondariamente, di annullare i costi propri dell'affidamento a terzi del relativo "service" (con l'INA, ca. 4 miliardi l'anno).

La fine del "service" INA si pone formalmente al 31 dicembre 1997. Peraltro, il trasferimento della gestione di un patrimonio come quello della CONSAP ha, di fatto, richiesto tempi più lunghi per la sua piena realizzazione che si è completata entro l'estate 1998.

Le prevedibili difficoltà per la CONSAP, soprattutto nella fase di "assestamento" dell'acquisizione diretta della gestione, sono derivate principalmente dalla riscontrata carenza dei sistemi gestionali INA, soprattutto a livello informatico, in merito ai quali la CONSAP ha già approntato le necessarie misure di rimedio.

5.5 *Il portafoglio titoli*

Negli anni 1996/97 la CONSAP ha completato il processo di trasformazione dei cespiti attivi ad essa attribuiti, in sede di scissione, in investimenti mobiliari maggiormente redditizi.

Tale trasformazione ha consentito di realizzare una sensibile crescita delle disponibilità in titoli accresciutesi, rispetto al 31.12.1996, di circa 550 miliardi.

Alla fine del 1997 il portafoglio titoli della Società ha raggiunto l'importo di lire 3.723.719.000 (vedi prospetto n.9).

Prospetto n.9

	VAL NOM/QUANT 1995	VAL BILANCIO 1995	VAL NOM/QUANT 1996	VAL BILANCIO 1996	VAL NOM/QUANT 1997	VAL BILANCIO 1997
titoli di stato	1.877.705.000.000	1.870.842.593.631	2.789.416.000.000	2.787.658.467.143	3.299.020.000.000	3.356.954.348.910
obbligazioni	282.761.420.000	262.308.484.000	386.710.802.000	388.241.933.063	367.912.158.000	366.764.559.319
totale titoli a reddito fisso	2.140.456.420.000	2.133.151.077.631	3.176.126.802.000	3.173.900.400.206	3.666.932.158.000	3.723.718.907.629
azioni e partecipazioni	23.417.108	564.507.277.198	2.109.178	15.165.901.421	1.057.162	1.571.105.542
totale complessivo	2.140.479.837.108	2.697.658.354.729	3.176.127.911.178	3.189.066.301.627	3.666.933.213.162	3.725.290.013.171

Al fine di massimizzare il rendimento degli investimenti finanziari, nei primi mesi del 1997 la CONSAP ravvisava l'opportunità di sperimentare il conferimento di una consistente parte del portafoglio titoli a primari gestori specializzati.

Si procedeva così ad indire una gara il cui espletamento consentiva di assegnare, tra maggio e giugno, 2.000 miliardi in gestione patrimoniale, suddivisi in tranche da 500 miliardi ciascuna, a quattro gestori (PARIBAS, CARIPLO, BNL e IMI-FIDEURAM).

L'attività svolta da questi nell'arco del semestre può essere considerata apprezzabile in relazione ai vincoli operativi imposti dalla Società.

Infatti, ai predetti gestori è stato contrattualmente imposta una operatività limitata ai Titoli di Stato italiani o garantiti dallo Stato italiano ed alle obbligazioni italiane e/o estere di primari emittenti denominate in lire italiane e recanti un rating non inferiore alla tripla A, su valutazione di Moody's e/o di Standard & Poor's.

Circa i costi di tali gestioni esterne, gli intermediari prescelti hanno accettato di ricevere soltanto una commissione fissa dello 0,125% trimestrale sul valore conferito ed una commissione variabile del 5% sulla quota di performance che supera il benchmark di riferimento stabilito e cioè quello calcolato della Banca d'Italia per i titoli di stato. Nessun altro compenso è dovuto per l'attività di negoziazione.

Ai gestori è stata dunque consentita una operatività strettamente legata ai canoni di prudenza, essendo stata ad essi vietata qualunque possibilità di

investimenti speculativi o a rischio attraverso operazioni sui cosiddetti derivati.

I risultati ottenuti nel primo semestre di attività possono essere considerati soddisfacenti in relazione ai vincoli posti.

Va peraltro rilevato che i gestori in più occasioni si sono lamentati del livello di rating prescelto, data la scarsa presenza sui mercati interno e internazionale di emittenti valutati con tripla A; ciò ha indotto la Società, nel corso del 1998, ad abbassarlo fino ad A meno, ferme restando le altre limitazioni.

La gestione complessiva del portafoglio titoli per l'anno 1997 (2.000 miliardi dei gestori più i 1.723 gestiti dalla struttura) ha consentito di incamerare interessi per Lire 286,8 miliardi ed utili da negoziazione per lire 49,7 miliardi (vedi prospetto n.10).

RIEPILOGO ONERI E PROVENTI PORTAFOGLIO TITOLI CONSAP S.P.A.

Prospetto n.10

	interessi e dividendi 1995	utili da negoziazione 1995	utili da rimborso 1995	plus / minus da valutazione 1995	totale 1995
titoli di stato e obbligazioni	130.020.641.320	6.301.367.006	9.660.000	-43.800.000	136.287.868.326
azioni	17.899.988.750			-706.007.907	17.193.980.843
totale complessivo	147.920.630.070	6.301.367.006	9.660.000	-749.807.907	153.481.849.169
	interessi e dividendi 1996	utili da negoziazione 1996	utili da rimborso 1996	plus / minus da valutazione 1996	totale 1996
titoli di stato e obbligazioni	270.899.344.545	17.366.365.441	0	-48.692.693	288.217.017.293
azioni	1.072.834.375	2.038.664.400	0	-634.976.000	2.476.522.775
totale complessivo	271.972.178.920	19.405.029.841	0	-683.668.693	290.693.540.068
	interessi e dividendi 1997	utili da negoziazione 1997	utili da rimborso 1997	plus / minus da valutazione 1997	totale 1997
titoli di stato e obbligazioni	286.052.650.300	40.049.535.987	0	-3.176.478.289	322.925.707.998
azioni	698.576.720	1.616.626.630	0	-	2.315.203.350
totale complessivo	286.751.227.020	41.666.162.617	0	-3.176.478.289	325.240.911.348

Al riguardo la Corte, pur prendendo atto dei positivi risultati di tale gestione e dell'attenzione posta nel disporre i singoli investimenti, sottolinea comunque l'esigenza che, specie con riferimento agli investimenti demandati a soggetti terzi, che questi ultimi, attesa la natura pubblica delle risorse impiegate, siano sempre ispirati ad irrinunziabili principi di cautela ed oculatezza.

5.6 I crediti

Cospicuo, anche se largamente inferiore a quello del 1996 (L.712,390 milioni), è l'importo dei crediti che al 31.12.1997 ammontano complessivamente a L.513.917 milioni.

Tra i crediti rilievo preminente (L.104.239 milioni) assume quello verso l'INA costituito principalmente per circa 30 miliardi da affitti riscossi per conto della CONSAP, per 47 miliardi dal credito derivante dal reddito netto stimato per il periodo 1.10.1993/26.6.1996 relativo agli immobili costituenti il conguaglio di scissione e per 16 miliardi i ricavi relativi agli stessi immobili per il secondo semestre 1996.

Vanno annoverati inoltre crediti per L. 24.995 milioni verso le Compagnie di assicurazione (per i quali non si è ancora proceduto al conguaglio con le liquidazioni definitive) e quelli derivanti dai rapporti contabili con le gestioni separate ammontanti complessivamente a L.3.698 milioni.

Va rilevato inoltre che il credito verso l'INA per conguaglio patrimoniale di scissione, ammontante alla fine del 1995 a L. 727.572