

**BILANCIO RICLASSIFICATO****Stato Patrimoniale**

Prospetto n.7

| <b>Attività</b>                                       | <b>1999</b><br>(in milioni di lire) | <b>1998</b><br>(in milioni di lire) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i><b>Investimenti</b></i>                            |                                     |                                     |
| Immobili                                              | 1.816.569                           | 2.220.763                           |
| Titoli a reddito fisso                                | 4.505.056                           | 4.208.746                           |
| Partecipazioni in società controllate e collegate     | 10.000                              | 10.000                              |
| Mutui e prestiti a enti pubblici o con garanzia reale | 929                                 | 880                                 |
| <i><b>Liquidità</b></i>                               | <b>57.624</b>                       | <b>32.649</b>                       |
| <i><b>Crediti</b></i>                                 |                                     |                                     |
| Partecipazioni che costituiscono circolante           | 915                                 | 855                                 |
| Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione | 19.390                              | 26.013                              |
| Altri crediti e attività diverse                      | 313.483                             | 293.808                             |
| <i><b>Quota corrente mutui e prestiti</b></i>         | -                                   | -                                   |
| <i><b>Ratei e risconti attivi</b></i>                 | <b>88.123</b>                       | <b>97.591</b>                       |
| <i><b>Mobili, macchine e costi pluriennali</b></i>    | <b>563.521</b>                      | <b>587.056</b>                      |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>                               | <b>7.375.610</b>                    | <b>7.478.361</b>                    |

| <b>Passività</b>                                      | <b>1999</b><br>(in milioni di lire) | <b>1998</b><br>(in milioni di lire) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <i><b>Riserve tecniche</b></i>                        | <b>(6.511.116)</b>                  | <b>(6.916.599)</b>                  |
| <i><b>Somme da pagare</b></i>                         | -                                   | -                                   |
| <i><b>Debiti</b></i>                                  |                                     |                                     |
| Verso istituti e aziende di credito                   | (300.000)                           | -                                   |
| Verso compagnie di riassicurazione e di assicurazione | (91.280)                            | (107.335)                           |
| Verso società controllate e collegate                 | -                                   | -                                   |
| Altri debiti e passività diverse                      | (342.581)                           | (338.920)                           |
| <i><b>Fondi con destinazione specifica</b></i>        |                                     |                                     |
| Fondo di indennità di anzianità                       | (7.434)                             | (7.908)                             |
| Fondo imposte                                         | (33.323)                            | (25.892)                            |
| Altri accantonamenti                                  | (7.202)                             | (5.888)                             |
| Fondi oneri trattamento previdenza personale          | (500)                               | (1.000)                             |
| <i><b>Mutui e prestiti</b></i>                        | -                                   | -                                   |
| <i><b>Ratei e risconti passivi</b></i>                | <b>(1.739)</b>                      | <b>(2.196)</b>                      |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>                              | <b>(7.295.175)</b>                  | <b>(7.405.738)</b>                  |
| <i><b>Patrimonio netto</b></i>                        |                                     |                                     |
| Capitale sociale e riserve patrimoniali               | (72.633)                            | (66.604)                            |
| Utile (perdita) dell'esercizio                        | (7.802)                             | (6.018)                             |
| <b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>                        | <b>(80.435)</b>                     | <b>(72.623)</b>                     |
| <b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>           | <b>(7.375.610)</b>                  | <b>(7.478.361)</b>                  |

Dal prospetto sopra evidenziato si desume, in particolare, che il patrimonio netto, ammontante a fine 1998 a 72.623 milioni, al 31.12.1999 è asceso a 80.435 milioni per effetto della devoluzione a riserva dell'utile di esercizio.

Già in precedenza è stata più volte sottolineata la funzione precipua 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 risorse sufficienti per la remunerazione delle stesse.

E' stato altresì sottolineato che lo scarso rendimento dei cespiti patrimoniali a fronte degli impegni per cessioni legali gravanti sul bilancio della CONSAP, determina una situazione di squilibrio che, senza adeguate misure di rimedio, rischia di compromettere l'azione pur rimarchevole che la CONSAP ha posto in essere per addivenire ad una trasformazione di detti cespiti in impieghi finanziari di maggiore redditività.

## ***5.2 Le poste patrimoniali attive. Le partecipazioni***

Nel corso dell'esercizio in esame sono state acquistate n.7.500 azioni della SOVIGEST S.p.A., pari al 15% del relativo capitale sociale, con un esborso di 60 milioni.

Complessivamente la CONSAP detiene n. 3 partecipazioni ed esattamente:

- CONSIP S.p.A. - Capitale sociale 10 miliardi; quota di possesso 100%;
- S.I.B. S.p.A. - Capitale sociale 3,5 miliardi; quota di possesso 3%;

- SOVIGEST S.p.A. – Capitale sociale 500 milioni; quota di possesso 15%.

La società detiene, inoltre, 571 milioni di azioni dell'Istituto Mobiliare Italiano che essendo quotate vengono iscritte in bilancio al minor valore tra quello di carico e quello desunto dall'andamento del mercato.

### 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 2.341 miliardi, mentre un secondo gruppo di 37 edifici è stato trasferito, successivamente nel giugno 1996 per un valore nominale complessivo di 671 miliardi.<sup>(4)</sup>

Nelle precedenti relazioni è stata evidenziata la scelta della società di destinare alla vendita tutto il patrimonio, di scarsa redditività, al fine di acquisire la liquidità necessaria per far fronte ai propri obblighi nei confronti delle compagnie di assicurazione.

---

<sup>(4)</sup> 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

I risultati dell'attività di dismissione posta in essere a tutt'oggi devono ritenersi in complesso positivi se si considera che il valore delle vendite ha raggiunto l'importo complessivo di oltre 2.100 miliardi.

E' stato, peraltro, riferito che la proficuità dell'azione svolta dalla società ha dovuto fronteggiare le reazioni dei soggetti direttamente (inquilini) che, attraverso varie configurazioni, 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.

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.

### **5.3.1 L'attività immobiliare della CONSAP**

Come noto, la CONSAP deve alienare il proprio patrimonio immobiliare per acquisire la liquidità necessaria per adempiere all'obbligo di restituzione delle c.d. "cessioni legali" alle compagnie di assicurazione creditrici, obbligo espressamente imposto alla CONSAP dalla legge 403/94.

Poiché la dismissione di un patrimonio come quello della CONSAP (in origine circa 14.000 unità immobiliari) comporta tempi necessariamente lunghi, parallelamente all'attività di vendita, la società svolge anche la gestione locativa dei suoi immobili.

Le due grandi "categorie" di cui si è detto – alienazione e gestione – costituiscono fondamentalmente le attività immobiliari della CONSAP.

L'attività di vendita ha avuto inizio nel 1996, e nel 1999 ha conseguito risultati maggiori rispetto a tutti gli esercizi precedenti. Sono stati infatti stipulati 1.322 atti di vendita, dei quali 1.312 per vendite frazionate e 10 per vendite in blocco, contro i 1.143 del 1998, con un incremento superiore al 15%.

Per effetto delle vendite concluse nel 1999, il totale alienato dalla CONSAP, su un patrimonio valutabile in circa 3.500 miliardi, è asceso ad oltre 1.500 miliardi (43%), cui vanno aggiunti circa 280 miliardi di valore di immobili già prenotati o compromessi ed in attesa della stipula degli atti definitivi di compravendita: con questi ultimi, la percentuale del venduto supera il 51%, un risultato da ritenersi più che soddisfacente in

relazione all'entità del patrimonio ed al relativamente breve periodo di attività alienativa.

Il dato non deve peraltro far ritenere che le vendite possano sempre procedere con questi ritmi. Infatti, il risultato fin qui acquisito va ascritto anche ad una serie di fattori che potrebbero venire meno nel séguito.

Innanzitutto, la CONSAP si è trovata costretta ad immettere sul mercato, nello stesso momento, l'intero patrimonio; ciò, non solo per garantire l'esatto adempimento istituzionale della restituzione delle "cessioni legali", ma anche per contenerne il montante debitorio, altrettanto istituzionalmente caratterizzato da una redditività, a favore delle compagnie creditrici, più elevata di quella immobiliare.

Da ciò, due conseguenze, positive dal punto di vista dell'andamento delle vendite, ma negative per altri versi: la prima è che l'immissione sul mercato è avvenuta nel periodo di massima crisi del comparto immobiliare, con ovvie difficoltà; la seconda è che, nell'ambito dell'intero patrimonio, le vendite si sono giocoforza concentrate sulle unità più "appetibili" sotto l'aspetto commerciale, mentre restano in capo alla CONSAP quelle che, per vari motivi (tipologia, disposizione, zona, superficie, stato manutentivo ed altro) hanno suscitato minore propensione all'acquisto da parte degli interessati.

Ancora, va ricordato che il legislatore è intervenuto, con la legge 662/96, in modo da incidere sensibilmente a favore degli inquilini degli alloggi della CONSAP, di modo che le condizioni particolarmente favorevoli riservate a questi ultimi hanno indubbiamente contribuito ad agevolare la dismissione degli appartamenti di abitazione.

In particolare nel 1999, poi, la rilevante contrazione dei tassi di interesse sui mutui bancari (fenomeno venuto meno l'anno successivo, tanto da far prevedere una lieve flessione delle vendite nel 2000) ha fatto registrare una considerevole "impennata" nelle vendite, soprattutto delle abitazioni.

Detto del positivo andamento delle vendite, non possono non sottacersi gli effetti ancora indotti dalla legge 662/96, soprattutto per quanto concerne i ricorsi ai vari UTE territorialmente competenti cui gli inquilini hanno facoltà di rivolgersi in caso di contestazione del prezzo notificato dalla CONSAP.

Nella maggior parte dei casi gli UTE hanno ridotto i prezzi CONSAP. Ora, finché la riduzione appare contenuta nei normali termini di oscillazione tipici del mercato immobiliare, la società procede egualmente alla vendita al nuovo prezzo.

Laddove invece la riduzione appaia eccessiva la CONSAP ritira l'immobile dalla vendita, in ciò confortata da diverse sentenze che hanno escluso il vincolo a vendere comunque al prezzo UTE.

L'atteggiamento assunto dalla CONSAP ha sortito effetti positivi. Infatti, non pochi sono stati gli inquilini che, a fronte dell'intento societario di non alienare al prezzo determinato dall'UTE, e di perdere quindi l'agevolazione dello sconto del 30%, hanno successivamente accettato l'acquisto al prezzo determinato dalla CONSAP, eventualmente con una minima riduzione comunque compatibile con le normali oscillazioni del mercato.

Attenendosi ai criteri su indicati, nel 1999, la CONSAP è riuscita a definire le pratiche concernenti circa 500 ricorsi UTE, “sbloccando” le relative posizioni.

Dal punto di vista dell’organizzazione “interna” di detta attività, deve essere segnalata la decisione societaria, intervenuta nel 1999, di rideterminare i compensi provvigionali delle varie agenzie di intermediazione immobiliare delle quali la CONSAP si serve per il compimento delle operazioni connesse alle vendite.

Nel 1999, preso atto dell’ormai conclusa difficile fase di promozione delle vendite, del consolidato rapporto con molte delle agenzie prescelte e, soprattutto, dell’entità dei risultati di vendita conseguiti, la CONSAP è giunta nella determinazione di rivedere gli originali criteri di compenso per le società intermediarie, riducendone sia il livello percentuale, sia i criteri della articolazione, rideterminati in maniera ancor più incentivante.

Il duplice fine conseguito con i nuovi criteri è stato di non penalizzare le società intermediarie più alacri (chi aveva già quasi terminato le vendite, è stato quasi del tutto remunerato in base ai vecchi criteri), e di incentivare maggiormente quelle più “in ritardo”.

La CONSAP ha anche revocato i mandati conferiti a quelle società che, alla luce dei fatti, si sono dimostrate non pienamente all’altezza dell’incarico conferito.

Da ultimo, la società ha deciso di assumere in proprio ed in via diretta l’intera gestione delle vendite di determinati stabili, con personale a ciò preposto. Si sottolinea che quest’ultima iniziativa, oltre ad accrescere la professionalità del personale, ha consentito di acquisire in seno alla CONSAP una diretta esperienza di vendita, a valere anche nei rapporti con

le società intermedie esterne. Nei pochi mesi trascorsi dall'inizio dell'attività di vendita diretta (marzo/aprile 2000) sono state alienate circa 275 unità immobiliari, per un valore complessivo di oltre 51 miliardi. Pur non essendo possibile una quantificazione analitica degli oneri provvigionali risparmiati dalla CONSAP con le vendite "dirette", il risparmio conseguito finora può essere stimato nella misura di oltre 1,5 miliardi.

Molti degli aspetti sin qui esaminati introducono il tema della gestione locativa degli immobili CONSAP.

La legge 662/96 ha stabilito il diritto al rinnovo della locazione abitativa a favore degli inquilini CONSAP che godano di un reddito familiare inferiore a determinati limiti. Non tutti gli immobili della società sono agevolmente alienabili: per esempio, si pensi ai grandi uffici, spesso locati a pubbliche amministrazioni, di migliaia di metri quadrati, o a quei negozi calati in realtà zonali di scarso rilievo commerciale, o ancora a quelle unità attrezzate per una destinazione specifica e peculiare, come una banca, ecc. Ma, soprattutto, negli ultimi anni si è assistito ad una vera e propria "rivalutazione" dell'investimento immobiliare, a fronte della contrazione della redditività degli investimenti finanziari.

La sopravvenienza di questi fenomeni rispetto al 1996, anno di inizio delle dismissioni immobiliari della CONSAP, ha indotto la società a mutare l'originario intendimento di sospendere del tutto l'attività contrattuale locativa, ed a riprenderla invece con l'oculatazza propria di chi, comunque, ha il primario scopo di alienare il proprio patrimonio.

Corollario del nuovo orientamento societario in materia locativa è rappresentato dalla ricerca dell'ottimizzazione della funzione gestionale,

assunta direttamente dalla CONSAP solo nel 1998 (dopo un quinquennio durante il quale detta funzione restava demandata all'INA in regime di "service").

L'attività contrattuale locativa della CONSAP concerne sia le abitazioni sia gli immobili destinati ad usi commerciali, principalmente uffici e negozi.

Per quanto concerne le prime, la CONSAP ha "ereditato" dall'INA alcune migliaia di alloggi, molti dei quali locati ad "equo canone", poichè i relativi contratti non erano ancora pervenuti alla prima scadenza utile per poter applicare i "patti in deroga". In origine, la società non aveva intenzione di rinnovare i contratti che nel frattempo venivano a scadenza, per non ostacolare le vendite; ma l'avvento della legge 662/96 ha indotto la CONSAP a rinnovare i contratti a favore degli aventi diritto.

Dopo una lunga e complessa istruttoria, condotta sui redditi di oltre 1.500 famiglie conduttrici, nel 1999 è stata praticamente conclusa la fase dei rinnovi dei contratti scaduti ed ancora gestiti ad "equo canone" (quelli a "patti in deroga" scadranno dal 2001 in poi).

La società ha agito con decisione nei confronti degli inquilini inadempienti, attivando le pratiche per finita locazione. Le vertenze attivate sono state circa 200. Tutti gli altri appartamenti sono stati alienati o soggiacciono agli esiti dei ricorsi UTE.

Il risultato dei rinnovi dei contratti abitativi è riconducibile ai dati che seguono. Per i 300 contratti rinnovati, i canoni annui complessivi sono ascesi da un totale pari a 1.167,7 milioni a 2.145,1 milioni (85% di incremento), ed è stato recuperato circa 1 miliardo di somme arretrate.

Il contesto normativo e i risultati della gestione inducono la società ad esaminare, per il futuro, impostazioni diverse nella gestione delle locazioni abitative.

Le trasformazioni strutturali del mercato immobiliare hanno indotto la CONSAP a riprendere, sia pur mantenendo l'obiettivo prioritario dell'attività di dismissione immobiliare, la gestione dell'attività contrattuale locativa.

La società affitta (o riaffitta) solamente le unità per le quali non si registrano interessamenti all'acquisto. Inoltre, compatibilmente con i livelli dei vari mercati locali delle locazioni commerciali, i canoni che si perseguono sono tali da "concorrere" con successo, sotto l'aspetto della redditività, con i rendimenti assicurati dagli investimenti finanziari, e si attestano, in media, intorno al 7% del valore di vendita degli immobili.

Nel 1999, procedendo secondo i criteri indicati, sono stati stipulati, tra rinnovi e nuovi contratti, circa 60 rapporti locativi per immobili ad usi commerciali, acquisendo canoni annui per complessivi 2,25 miliardi.

Sia l'attività di vendita, sia la ripresa di quella locativa impongono alla società di perseguire l'ottimizzazione della funzione gestionale, essenziale per il mantenimento del buon ordine amministrativo.

La complessità e i diversi, non omogenei livelli di efficienza presenti nella rete degli "amministratori locali", ereditati dall'INA per la gestione del sistema degli immobili hanno indotto la CONSAP a ridurre progressivamente il numero degli amministratori locali, "concentrando" quanti più immobili nella gestione di quei professionisti che, nel tempo ed in relazione alle sopravvenute esigenze aziendali, avessero dato prova di

alta affidabilità. Così, dagli originari circa 120 amministratori locali, si è giunti, alla fine del '99, al numero di 55.

Altre importanti iniziative di razionalizzazione hanno riguardato la promozione delle amministrazioni condominiali che si vengono a creare con la vendita frazionata degli stabili (si registrano circa 220 situazioni condominiali). Un risultato importante connesso alla costituzione dei condomini è stato quello del trasferimento a questi ultimi dei rapporti di lavoro dei portieri degli stabili passati in regime condominiale, in precedenza gestiti dalla CONSAP.

### **5.3.2      *La dismissione degli immobili in uso al Ministero della Difesa***

L'attività della CONSAP ha avuto inizio, a seguito della Convenzione stipulata con il Ministero della Difesa in data 6 Marzo 1998, con termine di scadenza 5 Marzo 2000, rinnovata poi per un ulteriore biennio.

L'attività riguarda le possibili valorizzazioni dei beni, le relative stime, ivi comprese quelle dei beni ricevuti in permuta nell'ambito di eventuali "accordi di programma" con i Comuni, e la commercializzazione degli stessi.

Con decreto dell'11 agosto 1997, emesso in attuazione della legge 662/96 - art. 3, comma 112 - è stata autorizzata la dismissione di n. 302 beni, per un presunto ammontare complessivo di 1.000 miliardi, aggiornato poi, con legge 448/98 - art. 44, in 1.400 miliardi.

In base alle valutazioni indicative fornite dal Ministero della Difesa o, in mancanza, di previsioni analogiche effettuate dalla struttura CONSAP, il valore degli immobili inclusi nel D.P.C.M., è peraltro risultato di circa 700 miliardi.

Sono stati ritirati dalla vendita, su indicazioni del Ministero della Difesa, 12 beni, per un valore di 25 miliardi circa.

Altri 37 beni, per un valore stimato di circa 330 miliardi, sono "sospesi" su segnalazione del Ministero della difesa, che deve effettuare approfondimenti di varia natura circa la loro attuale disponibilità.

Il “pacchetto” dei beni attualmente da dismettere risulta quindi ridotto a poco più di 250 beni, per un valore che non raggiunge i 400 miliardi, pur potendosi ipotizzare che alcuni dei “sospesi” potranno formare oggetto di accordi di programma.

Con decreto del 12 Settembre 2000 è stata autorizzata la vendita di altri 20 immobili della “Difesa”, che potrebbero compensare almeno in parte il valore di quelli ritirati o sospesi.

Alcuni beni, al momento della stima, sono stati “frazionati” in due o tre “lotti”, per agevolarne la possibilità di vendita. I dati che seguono si riferiscono ai singoli “lotti”, e pertanto risultano superiori a quelli dei beni figuranti nell’elenco iniziale. Essi inoltre comprendono beni di proprietà comunale, rientranti in accordi di programma o di permuta.

Mentre nel corso del 1998 l’attività era stata orientata prevalentemente alla valutazione dei beni ed alla elaborazione delle relative stime, nel corso del 1999 questo tipo di attività è andato man mano diminuendo, fino al pressoché totale esaurimento. Sono stati portati a termine i sopralluoghi e sono state elaborate ed inviate al Ministero 118 stime, di cui 98 nuove e 20 rivedute a seguito di osservazioni formulate dalla Commissione.

I decreti di congruità ricevuti nell’anno sono ammontati a 118, ed hanno consentito di procedere con l’attività di commercializzazione, che è andata progressivamente intensificandosi nel corso dell’anno, determinando un più impegnativo lavoro, anche per l’intrecciarsi delle diverse fasi di attività, ciascuna con una particolare organizzazione di lavoro.

Nel 1999 sono stati messi in vendita 86 beni, per 92.962 milioni. Di questi, peraltro, tre beni, per un totale di 2.554 milioni, sono stati ritirati su segnalazione del Ministero della Difesa, in corso di "gara" o di assegnazione, per cui i beni rimasti in vendita nell'ambito del "pacchetto 1999" risultano 83, per un ammontare complessivo di 89.969,5 milioni.

Le offerte ricevute hanno riguardato 43 beni (pari al 52%) per un ammontare complessivo di 48 miliardi circa (pari al 53%) ed hanno determinato:

- n. 6 contratti definitivi, per un totale di 9.661 milioni
- n. 20 contratti preliminari, per un totale di L. 16.650 milioni
- attività preparatoria per i restanti beni, per 21.352 milioni

I beni invenduti, in base a quanto concordato con il Ministero della difesa, saranno rimessi in vendita previo abbattimento del valore base del 10%; nell'anno in corso, si è intanto nuovamente richiesto agli enti locali territoriali l'intendimento di esercitare il diritto di prelazione al prezzo come sopra abbattuto.

Ad oggi sono stati effettuati 326 sopralluoghi, a seguito dei quali sono state elaborate stime relative a n. 310 "lotti", per un valore complessivo di 513,1 miliardi. Alcune stime, peraltro, si riferiscono a beni successivamente ritirati o sospesi.

Sono state trasmesse al Ministero, per l'esame della "Commissione" ivi operante, stime relative a n. 291 lotti. Manca un esiguo numero di stime, non essendo ancora in possesso di tutti gli elementi necessari per la loro elaborazione.

A fronte delle stime trasmesse sono stati ricevuti n. 178 decreti di congruità, riferiti a 191 lotti.

La differenza tra le stime inviate ed i decreti pervenuti è dovuta in parte a stime per le quali la Commissione ha richiesto un supplemento di indagine, ed in parte a pareri positivi già espressi dalla Commissione che non hanno però avuto seguito, in attesa di approfondimenti del Ministero sullo stato del bene. Un esiguo numero di stime, infine, è ancora all'esame della Commissione.

Sono stati messi in vendita, con avvisi su stampa nazionale e/o locale 132 lotti, per un totale di 126.931 milioni. Detratti i tre beni ritirati in corso di gara dal Ministero, ne sono rimasti in vendita 129 per un valore di 124.377 milioni.

I restanti beni "congruiti" non sono ancora stati messi in vendita o perché rientranti in accordi di programma con i Comuni, o perché il Ministero della difesa deve effettuare approfondimenti circa la loro immediata dismissibilità.

Dei 129 lotti messi in vendita a mezzo di avviso al pubblico ne sono stati assegnati n. 68 (pari al 53%) per 54.734 milioni di valore base, spuntando un valore di vendita di 64.048 milioni (pari al 51,5% del prezzo base complessivo). In particolare:

- n. 14 lotti, per 17.031 milioni, hanno già formato oggetto di contratto definitivo;
- n.30 lotti, per 7.919,5 milioni, hanno formato oggetto di contratto preliminare;
- per i restanti 24 beni, per 29.097,5 milioni, è in corso di perfezionamento l'atto di compravendita.

Per altri 26 beni, per un ammontare di 26.509 milioni, preventivamente alla messa in vendita al pubblico, in base alla nuova