

Stato Patrimoniale**Passivo**

(in milioni di lire)

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
CAPITALE E RISERVE PATRIMONIALI	57.769	139.614	(81.845)
— Capitale sociale (n. 10.000.000 di azioni ordinarie da L. 1.000)	10.000	10.000	0
— Riserva legale	415	415	0
— Riserva disponibile	0	0	0
— Riserva ex art. 1 DL 116/93	0	0	0
— Fondo plusvalenze in sospensione d'imposta	23	23	0
— Riserva non distribuibile ex art. 2426, 1° comma n° 4	0	0	0
— Riserva non distribuibile ex art. 2423, 1° comma n° 4	47.331	129.176	(81.845)

Per un'informazione di maggior dettaglio si rinvia al "Prospetto delle variazioni nei conti del patrimonio netto".

In allegato è riportata inoltre la classificazione delle riserve e degli altri fondi previsti dall' art. 105, comma 7, del D.P.R. 22.12.1986 n° 917.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
FONDI DI AMMORTAMENTO	631	282	349
— Mobili, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto interni, software	631	282	349

La variazione dell'esercizio è descritta nel seguente prospetto:

	Aliquote %	Saldo 31/12/95	Rett. per amm.to in conto software	Alienazioni	Ammortamento	Saldo al 31/12/96
Mobili, macchine d'ufficio, mezzi di trasporto interni, software	12-15-20	282	(79)	3	431	631

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
FONDI DI ACCANTONAMENTO CON DESTINAZIONE SPECIFICA	25.082	23.144	1.938
— Fondo imposte	2.805	3.058	(253)
— Fondo accantonamento per oneri del trattamento di previdenza	12.539	10.122	2.417
— Fondo indennità di anzianità	8.614	8.840	(226)
— Fondo svalutazione crediti	1.124	1.124	0

La voce “Fondo imposte” si riferisce all'accantonamento dell'IRPEG e dell'imposta sul patrimonio netto delle società. Tale fondo è sufficiente in quanto la Società non deve corrispondere altre imposte.

La voce “Fondo accantonamento del trattamento di previdenza” si riferisce al valore capitale degli oneri, relativi al personale in servizio al 31.12.1996, per la previdenza integrativa aziendale calcolati sulla base delle anzianità maturate a fine esercizio.

Nel 1996 si è provveduto ad un accantonamento di Lire 2.417 milioni, di cui Lire 276 milioni rappresentano i contributi a carico dei dipendenti.

La variazione della voce “Fondo indennità di anzianità” risulta la seguente:

- Per Lire 973 milioni all'accantonamento per la quota di TFR relativa al personale dipendente maturata nell'esercizio 1996.
- Per Lire 317 milioni all'accantonamento per la quota di TFR relativa ai portieri degli stabili CONSAP maturati nell'anno 1996.
- Prelievi per Lire 1.516 milioni.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
RISERVE TECNICHE	6.866.503	6.517.180	349.323
— Su rischi delle assicurazioni dirette:	28.443	28.180	263
— Su rischi assunti in cessione legale	6.838.060	6.489.000	349.060

In assenza del decreto del Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato di concerto con il Ministero del Tesoro che, in base all'art. 3 comma 110 L. 662/96, (Finanziaria 1997), fissa il tasso di rendimento da riconoscere alle imprese cedenti, a fronte di tutte le obbligazioni derivanti dalle cessioni legali, le riserve matematiche sono state rivalutate ad un tasso del 6% con riferimento a parametri oggettivi individuabili nel tasso di rendimento medio presunto degli investimenti finanziari, al netto degli oneri di gestione ed amministrativi.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
DEBITI VERSO COMPAGNIE DI RIASSICURAZIONE E DI ASSICURAZIONE			
CONTI DEPOSITO			
CONTI CORRENTI	177.907	281.607	(103.700)

Si riferisce ai debiti verso compagnie, relativamente alla gestione delle cessioni legali, su importi riconosciuti dalla CONSAP e relativi alle liquidazioni effettuate dalle compagnie nel 1994 per sinistri, scadenze, riscatti, oltre a debiti per liquidazioni inerenti polizze a premio unico giunte a scadenza nel 1995. Nel 1996 la CONSAP ha provveduto a versare ulteriori acconti.

Si rimanda alla relazione sulla gestione l'illustrazione della convenzione firmata con l'ANIA nel marzo 1997.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
DEBITI DIVERSI	174.151	176.366	(2.215)
— Debiti verso fornitori	14.023	29.109	(15.086)
— Debiti per oneri tributari diversi	8.894	2.239	6.755
— Debiti verso Enti assistenziali e previdenziali per contributi	951	843	108
— Altri debiti	150.183	144.175	6.008

La voce *Altri debiti* presenta le seguenti variazioni:

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
— Depositi cauzionali vari in contanti	20.085	20.871	(786)
— Rapporti contabili con gli Amm. stabili	21.212	7.648	13.564
— Inquilini per vers. provvisori in conto fitti	7.938	7.400	538
— Inquilini per rimborsi	4.998	4.377	621
— Verso impiegati	558	172	386
— Verso gestione Dazieri	14.960	4.588	10.372
— Rischi Agricoli	105	23.820	(23.715)
— INA	45.657	20.289	25.368
— Verso acquirenti immobili	34.668	54.971	29.603
— Altri	2	40	(38)
	150.183	144.175	6.008

La voce "Depositi cauzionali in contanti" rappresenta i depositi versati dagli inquilini degli immobili di proprietà.

Nella voce "INA" e' indicato per la maggior parte il debito, relativo al "Service" prestatato dalla stessa nell'anno e al saldo relativo all'anno precedente.

I debiti verso acquirenti degli immobili si riferiscono a prenotazioni o caparre ricevute per l'acquisto delle unità immobiliari poste in vendita.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
ALTRE PASSIVITÀ	55.310	36.065	19.245
— Ratei e risconti passivi	2.135	1.844	291
— Passività diverse	53.175	34.221	18.954

La voce ratei e risconti passivi si riferisce principalmente a risconti passivi per le quietanze fitti emesse nel 1995 di competenza 1996.

La voce "Passività diverse" è riferita essenzialmente ad accantonamenti di spese per:

— Oneri immobiliari	7.600
— Interessi passivi su "service e debiti INA"	5.086
— Iva su fatture sospese enti pubblici	4.216
— Interessi passivi su debiti in C.L.	
per il periodo 93-96	34.600
— Varie	1.673
	53.175

Conto economico***Profitti e Rendite****(in milioni di lire)*

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
PREMI ACCESSORI DELL'ESERCIZIO	913	2.036	(1.432)

— Su rischi delle assicurazioni dirette	913	2.036	(1.432)
---	-----	-------	---------

I premi delle assicurazioni dirette si riferiscono ai versamenti effettuati dall'INPS per il fondo di previdenza ex addetti imposte di consumo.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
PROVENTI PATRIMONIALI E FINANZIARI	428.766	341.539	87.227

— Ricavi e recuperi gestione immobiliare	125.149	114.263	10.886
— Interessi, premi e altri frutti dei titoli a reddito fisso	270.899	130.021	140.878
— Proventi dei rimborsi dei titoli a reddito fisso	—	9	(9)
— Dividendi delle partecipazioni	1.073	17.900	(16.827)
— Interessi su mutui e prestiti	6.852	45.212	(38.360)
— Interessi dei crediti verso compagnie di assicurazione e riassicurazione	1.508	2.450	(942)
— Interessi dei depositi presso istituti ed aziende di credito	7.795	8.147	(352)
— Altri ricavi degli investimenti patrimoniali	8.679	14.859	(6.180)
— Interessi degli altri crediti	6.811	8.678	(1.867)

La voce "Ricavi e recuperi della gestione immobiliare" è composta da fitti per Lire 100.660 milioni e da spese recuperate dagli inquilini per Lire 24.489 milioni.

La voce "Interessi su mutui e prestiti", relativa principalmente agli interessi maturati sul prestito postergato BNL, risulta notevolmente variata in virtù dell'anticipata restituzione del prestito da parte di BNL.

Gli “Interessi, premi e altri frutti di titolo a reddito fisso” sono, rispetto al precedente esercizio, aumentati in virtù dell’investimento in titoli del ricavato della cessione delle partecipazioni, della restituzione del prestito postergato BNL e degli incassi relativi alle vendite immobiliari.

La posta relativa agli “Altri ricavi degli investimenti patrimoniali” è riferita ad una stima prudenziale del reddito netto relativo al periodo 1.1.96-26.6.96 degli immobili successivamente trasferiti a CONSAP per conguaglio di scissione. Il successivo periodo del 1996 è stato regolarmente contabilizzato tra i costi e ricavi degli immobili.

Gli “Interessi degli altri crediti” si riferiscono principalmente agli interessi su anticipazioni concesse alle gestioni separate per Lire 1.759 e agli interessi sui crediti vantati nei confronti dell’INA per Lire 4.606.

La voce dividendi comprende quelli incassati nel 1995, al lordo del relativo credito d’imposta.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
ALTRI PROVENTI E RECUPERI	18.568	17.844	724

Tale voce si riferisce per Lire 13.477 ai recuperi dei costi amministrativi sostenuti per le gestioni separate indicati nella voce “Altri oneri”, e per Lire 5.091 ad altri recuperi e proventi riguardanti prevalentemente le gestioni separate.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
PROVENTI STRAORDINARI	52.546	19.866	32.680

Plusvalenze derivanti dall’alienazione di beni immobili	30.023	0	30.023
Profitti derivanti da negoziazioni di titoli a reddito fisso	17.366	6.305	11.061
Profitti derivanti da negoziazioni di partecipazioni quotate	285	500	(215)
Profitti derivanti da negoziazioni di partecipazioni non quotate	1.754	0	1.754
Plusvalenze derivanti dall’alienazione di beni mobili	3	0	3
Sopravvenienze attive	3.115	13.061	(9.946)

La voce “Profitti derivanti da negoziazioni di partecipazioni non quotate” si riferisce alla differenza tra prezzo di carico e prezzo di vendita della partecipazione in Nuova Tirrena. Il valore di carico era stato rivalutato nel 1995 per un importo al netto delle spese di vendita.

Conto economico**Perdite e Spese***(in Milioni di Lire)*

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
SOMME PAGATE NELL'ESERCIZIO	1.837	3.632	(1.795)
— Su rischi delle assicurazioni dirette	1.837	3.632	(1.795)

Le somme pagate nell'esercizio sono descritte nel seguente prospetto e si riferiscono alle liquidazioni relative al fondo di previdenza ex addetti alle imposte di consumo.

PORTAFOGLIO COMPLESSIVO**Somme pagate nell'Esercizio***(Importo in milioni di lire)*

Liquidazione agli assicurati	Diretto
	1996
Sinistri	82
Polizze Maturate	1.306
Riscatti	391
TOTALE	1.779
Utili, maggiorazioni e premi di fedeltà	58
TOTALE	1.837

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
ALTRE PARTITE TECNICHE	35.330	131.091	(95.761)

Riguardano gli importi delle liquidazioni relativi alle polizze a premio unico giunte a scadenza nel 1995 e reclamati nel 1996 da Compagnie che non ne avevano fatto precedentemente richiesta. La CONSAP ha provveduto nel 1996 a pagamenti in forma di acconto.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
ONERI PATRIMONIALI E FINANZIARI	70.954	77.926	(6.972)
— Oneri inerenti agli investimenti immobiliari	51.664	49.266	2.398
— Interessi su debiti verso compagnie di riassicurazione e assicurazione	12.210	22.134	(9.924)
— Interessi sugli altri debiti	4.312	5.176	(864)
— Oneri inerenti titoli reddito fisso e alle partecipazioni	514	603	(89)
— Altri oneri inerenti gli inv.ti patrimoniali e finanziari	2.254	747	1.507

Gli “Oneri inerenti gli investimenti immobiliari” includono anche i costi, dal periodo 27.6.96-31.12.96, relativi agli immobili trasferiti a CONSAP da INA per effetto del conguaglio di scissione.

La voce “Interessi su debiti verso compagnie di riassicurazione e assicurazione” si riferisce ad una stima effettuata utilizzando i medesimi tassi di interesse applicati per la valutazione delle riserve matematiche e delle provvigioni di acquisizione da ammortizzare.

La voce “Interessi degli altri debiti” riporta principalmente un importo di Lire 1.887 milioni relativo agli interessi su depositi cauzionali e Lire 2.271 milioni per interessi stimati su debiti vs. INA.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
ALTRI ONERI	15.627	18.258	(2.631)
— Oneri diversi	15.627	18.258	(2.631)

Tale voce si riferisce principalmente ai costi amministrativi sostenuti per le gestioni separate e recuperati alla voce “Altri proventi” per Lire 13.477 milioni. Lire 2.141 milioni si riferiscono agli oneri del trattamento di previdenza integrativa.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE	20.411	12.984	7.427
— Spese ed oneri per il personale subordinato	12.764	6.871	5.893
— Spese per servizi ed altre spese	7.630	6.100	1.530
— Spese commerciali e promozionali	17	13	4

L'incremento della voce "spese generali e di amministrazione" risente dell'estensione all'intero anno dei costi per il personale trasferito dall'INA nel maggio 1995.

Nella voce "Spese per servizi ed altre spese" è inserito il "service" INA relativo alle spese generali, di competenza della CONSAP che si è ulteriormente ridotto a Lire 723 milioni.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
IMPOSTE	20.506	15.640	4.866
— Inerenti gli investimenti immobiliari	17.474	13.353	4.121
— Ritenute a tit. d'imposta su partecipazioni	4	—	4
— Altre imposte	3.028	2.287	741

La voce relativa alle imposte inerenti gli investimenti immobiliari è composta da:

ICI Lire 12.681 milioni

IVA indetraibile Lire 2.651 milioni

INVIM su vendite Lire 1.789 milioni

Il residuo importo si riferisce ad altre imposte immobiliari.

La voce "Altre imposte" si riferisce per la massima parte all'IVA indetraibile della gestione assicurativa, pari a Lire 3.006 milioni.

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
QUOTE DI AMMORTAMENTO	431	219	212
— Mobili, macchine d'ufficio e software	431	219	212

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
QUOTE ASSEGNATE AI FONDI DI ACCANTONAMENTO CON DESTINAZIONE SPECIFICA	2.805	4.058	(1.253)
— Fondo svalutazioni crediti	0	1.000	(1.000)
— Fondo imposte	2.805	3.058	(253)

	31.12.96	31.12.95	Variazioni
ONERI STRAORDINARI	9.994	1.592	8.402
— Minusvalenze derivanti dall'alienazione di beni immobili	593	0	593
— Perdite derivanti da negoziazioni di titoli a reddito fisso	149	4	145
— Minusvalenze derivanti dall'alienazione di beni mobili	2	3	(1)
— Minusvalenze derivanti da svalutazioni di titoli a reddito fisso	49	44	5
— Minusvalenze derivanti da svalutazioni di partecipazioni azionarie	635	706	(71)
— Spese inerenti la vendita di beni immobili	8.275	0	8.275
— Sopravvenienze passive	291	835	(544)

ALTRE INFORMAZIONI

Numero medio dei Dipendenti

DETTAGLIO PER CATEGORIA	ESERCIZIO 1996
Dirigenti	11
Funzionari	38
Impiegati	161
TOTALE	210

Compensi ad Amministratori e Sindaci

	ESERCIZIO 1996 <i>(in milioni di lire)</i>
Compensi agli Amministratori	859
Compensi ai sindaci	139
TOTALE	998

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1

BENI IMMOBILI E RIVALUTAZIONI

STATO PATRIMONIALE - ESERCIZIO 1996

	Valori al 31.12.96	di cui Rivalutazioni			Alienazioni 1996
		Precedenti	legge 413/91	d.m. 17/6/93	
ALTAMURA					
Viale Mura Megalitiche 1	2.325.244.824	2.927.533.881	98.849.194	0	0
Viale Mura Megalitiche 3-5	9.084.493.628	8.741.882.368	1.304.970.455	0	0
Piazza Unità d'Italia	1.541.240.000	323.381.288	226.569.722	330.681.301	0
AOSTA					
Piazza Stazione	2.466.738.441	149.322.958	1.399.766.959	475.751.564	0
Avenue du Conseil des Commis 32					
AREZZO					
Via Civalpino 31-35	2.632.796.466	281.127.528	1.169.105.421	2.620.870.549	1.695.538.954
ASCOLI PICENO					
Via A. Ceci 7	6.916.126.557	240.278.292	2.307.608.611	4.041.013.198	0
Corso Vittorio Emanuele 37	4.169.133.973	160.876.103	1.903.866.851	1.879.513.308	0
ASTI					
Via Aliberti 2 - Piazza Statuto	11.226.764.290	2.765.551.537	2.023.611.669	6.242.846.790	0
Via Cavour - Via E. Filiberto	6.762.597.330	4.735.300.502	0	1.140.831.705	0
AVELLINO					
Via Due Principati	12.574.300.547	294.362.746	2.482.322.622	8.703.147.928	0
Piazza della Libertà					
Via Manzoni - Via Cascino					
BARI					
Lungomare N. Sauro	13.877.906.203	356.088.900	4.837.462.533	8.249.292.425	0
Via Principe Amedeo 25	20.043.538.132	525.566.286	4.594.763.851	14.170.894.496	0
Via Dalmazia	35.330.767.915	1.482.402.147	13.155.471.318	19.357.367.817	0
Via Abate Gimma 93	17.558.694.196	5.003.678.558	3.929.309.323	10.079.157.400	2.212.350.087
IV ^a Traversa - Viale Re David	4.782.395.118	501.555.766	2.611.801.538	1.032.734.050	0
Via Quintino Sella 32	19.038.829.048	1.440.418.387	6.854.675.969	9.902.341.124	502.669.697
Via Conte Cavour - Via G. Toma	15.051.572.680	1.002.332.247	3.912.073.388	9.325.441.422	99.044.108
Via Brigata Regina	27.364.150.570	12.768.235.958	4.263.198.428	6.944.837.739	0
Via Einaudi - Via della Costituente	12.597.774.560	1.588.300.331	2.249.531.759	6.337.217.567	0
BASSANO DEL GRAPPA					
Piazza Cadorna - Via T. Vecchio	5.054.932.351	437.014.620	1.255.226.935	3.103.883.637	141.199.228
Salita G. B. Bracchi					
BELLUNO					
Via Matteotti 3	4.086.781.350	176.545.295	844.765.495	2.801.034.948	0
BENEVENTO					
Via Carlo Torre 3	435.425.000	234.625.774	45.192.220	121.330.180	0
Via Calore - Corso V. Emanuele	5.672.191.780	584.588.664	1.959.963.546	2.193.645.672	0
Via delle Rose - Via Pace Vecchia	16.471.997.180	13.446.592.339	0	422.245.587	0
BERGAMO					
Via Taramelli - Via G. Pascoli 3	24.577.488.741	4.002.675.378	5.909.957.362	19.150.298.472	8.130.542.143
Via G. D'Alzano	9.724.801.716	3.737.025.721	709.180.846	6.485.606.387	7.063.832.337
BIELLA					
Via Losanna - Via Granisci	12.483.004.441	8.688.411.024	211.229.468	2.985.747.627	0
Via P. Micca	3.015.740.920	349.366.155	889.484.229	1.163.901.100	0
Viale Italia	6.695.571.053	4.970.053.252	269.639.768	137.293.694	0

Segue ALLEGATO N. 1

	Valori al 31.12.96	di cui Rivalutazioni			Alienazioni 1996
		Precedenti	legge 413/91	d.m. 17/6/93	
BOLOGNA					
Via C. Battisti 1 - Via U. Bassi	18.534.726.700	822.149.794	0	29.925.014.915	12.561.563.949
Via S. Isaia 27	10.816.599.058	428.592.566	3.084.156.850	6.587.875.517	0
Via dei Poeti 5	9.590.157.658	323.416.155	2.973.594.151	5.958.229.386	0
Via C. Ranzani	13.932.107.329	1.252.406.151	4.202.012.187	8.741.565.983	1.355.376.438
BRINDISI					
Via Santi	13.258.511.454	378.920.348	2.974.145.153	9.517.055.358	0
Viale Regina Margherita 48	2.454.871.408	1.202.495.540	167.499.956	861.839.544	0
Via Garibaldi	22.317.905.935	6.665.976.806	1.187.808.439	13.543.889.893	0
Q.re Bozzano - Lotto N.	5.811.480.589	4.784.718.522	0	0	0
BUSTO ARSIZIO					
Viale Duca d'Aosta	13.722.569.219	1.796.750.055	2.567.588.582	7.484.100.771	0
CAGLIARI					
Via Mameli 183	2.199.930.700	92.860.455	697.320.928	1.322.131.182	0
Viale Regina Margherita	3.251.513.778	144.341.265	1.399.645.008	1.484.346.677	0
Via Gianturco 1	3.383.845.766	167.007.042	1.640.994.544	1.768.216.180	380.837.387
CALTAGIRONE					
Via Roma 8 - Via Gabelle 7	2.469.437.336	318.859.075	188.241.781	1.552.255.825	0
CALTANISSETTA					
Corso Vittorio Emanuele 109	3.806.977.973	456.130.551	1.183.681.545	1.562.585.004	0
CAMPOBASSO					
Corso Bucci 46	8.960.603.986	500.759.566	2.389.869.866	5.352.622.470	0
Via S. Giovanni dei Gelsi	10.488.720.735	1.765.936.330	168.850.000	1.065.000.000	0
CARBONIA					
Piazza Matteotti 2-7 - Via Mannu	3.562.486.759	3.391.749.986	0	68.687.750	0
CARRARA					
Piazza Garibaldi 1	1.579.648.000	704.736.509	0	0	0
CASERTA					
Via Roma 72	6.053.763.344	2.923.122.758	699.562.945	1.925.286.806	0
CATANIA					
Largo Paisiello 5	11.663.076.110	393.272.799	4.317.719.910	6.524.438.528	0
Largo Paisiello 9	4.116.038.000	148.596.929	1.423.557.642	2.410.315.447	0
Corso Sicilia 24	20.817.634.833	1.264.571.737	6.636.801.885	11.520.848.540	0
Via Etnea 353	15.508.571.197	933.203.430	4.127.879.668	9.590.239.322	0
Corso Sicilia - Lotto N.	22.565.243.981	2.055.720.591	5.755.893.509	13.022.390.838	0
Via Etnea - Via Empedocle	21.583.846.839	1.875.554.549	5.374.702.817	12.696.436.819	0
CATANZARO					
Piazza Basilica 33	5.203.880.473	133.432.621	410.475.805	4.525.604.800	0
CHIAVARI					
Corso Garibaldi - Corso Assarotti	526.500.000	1.722.227.725	1.770.891.652	1.804.487.953	5.323.500.000
CHIETI					
Via B. Spaventa 16	1.647.796.668	228.732.720	1.460.057.910	1.706.841.446	2.165.854.033
CIRIÉ					
Via P. Braccini	1.432.122.377	310.351.144	135.380.731	474.328.502	0
CIVITAVECCHIA					
Via G. Marconi	3.810.458.583	2.663.599.880	680.278.348	24.290.132	0
Via G. Carducci - Via Granari	2.287.440.809	500.267.238	186.578.727	11.633.326	0