

II.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 28 OTTOBRE 1976

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DELLA IX COMMISSIONE, PEGGIO

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 16,50.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca: « Audizione di rappresentanti del Credito fondiario società per azioni, del Banco di Napoli, della Cassa di risparmio Vittorio Emanuele per le province siciliane, dell'ENASARCO e dell'ITALCASSE ».

Vorrei anzitutto informare i nostri gentili ospiti sugli scopi e sulle caratteristiche dell'indagine che abbiamo avviato in questi giorni.

Nella passata legislatura, prima dello scioglimento anticipato del Parlamento, era stata già portata molto avanti un'indagine conoscitiva sul finanziamento dell'edilizia, promossa dalla VI Commissione finanze e tesoro. In questa legislatura, venti giorni fa, abbiamo deciso di riprendere l'indagine e di concluderla molto rapidamente, anche in considerazione di una scadenza programmatica del Governo. Come loro sanno, nel programma del Governo è infatti prevista la presentazione, entro il mese di novembre, del piano decennale per l'edilizia residenziale. Poiché vi sono molte questioni che riguardano questi problemi e che vanno esaminate, le Commissioni riunite lavori pubblici e finanze e tesoro hanno ritenuto opportuno approfondire molto rapidamente e concludere l'indagine, anche al fine di rendere possibile una valutazione attenta delle future iniziative legislative del Governo.

E nota la situazione nella quale il paese si trova, così come noti sono i problemi determinati dall'inflazione molto sostenuta che dobbiamo oggi registrare. Sono altrettanto note in larga parte tutte le difficoltà che in questa fase congiunturale s'incontrano nel finanziamento dell'attività edilizia, sia pubblica sia privata. Io ritengo però che non si tratti di concentrare l'attenzione soltanto sui problemi di emergenza che abbiamo attualmente dinanzi a noi. È necessario, secondo il nostro giudizio, esaminare le questioni in una prospettiva più ampia, tenendo conto delle esperienze che abbiamo realizzato negli anni passati (in pratica, più di un ventennio) e vedere che cosa si può cambiare nel tipo di meccanismo finanziario adottato nel passato e

che cosa si può predisporre: sia permanentemente, cioè in rapporto alle esperienze, molto diverse da quelle italiane, già effettuate da altri paesi, per consentire il finanziamento dell'edilizia con formule del tipo di quella del « risparmio casa », sia anche, nella prospettiva più prossima, per tenere conto del fatto che siamo in una situazione di inflazione, che non è destinata a durare soltanto qualche semestre, essendo un fenomeno che ci accompagnerà per un periodo abbastanza lungo, anche se con ritmi notevolmente inferiori a quelli attuali.

Il Comitato ha ieri ascoltato il vicedirettore generale della Banca d'Italia, dottor Sarcinelli, il presidente della Cassa di risparmio delle province lombarde e il direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro. Oggi proseguiamo le audizioni, che continueranno anche nella giornata di domani. Successivamente, in base alle informazioni, al materiale e alle memorie già ricevuti o che potremo ricevere da voi e dagli altri interlocutori, pensiamo di poter giungere alla formulazione di alcune concrete proposte da parte del Comitato che svolge l'indagine sul finanziamento dell'edilizia.

Vorrei aggiungere qualche concetto, per favorire la puntualizzazione delle questioni che vorremmo trattare oggi. Sono qui presenti i rappresentanti di alcuni degli istituti di previdenza che più hanno investito nel settore dell'edilizia, nonché rappresentanti di altri istituti che operano istituzionalmente nel settore del credito fondiario, alcuni in modo pressoché esclusivo, altri come un campo della loro attività. Mi pare che una delle indicazioni, avanzate recentemente e in altri tempi, sia quella di far sì che gli istituti che devono destinare una parte delle proprie riserve al finanziamento di investimenti immobiliari, provvedano a realizzare questi immobilizzi non più nel modo in cui si è proceduto finora, ma in modo sostanzialmente diverso. Sappiamo come fino ad oggi ha funzionato il meccanismo: in pratica, sono stati i costruttori a provvedere alla costruzione degli edifici e gli istituti, compresi quelli che sono sotto la diretta tutela del

Ministero del tesoro, provvedevano ad acquistarli per farne un uso di mercato che prescindeva da qualsiasi considerazione sulla validità sociale del tipo d'investimento. La mia opinione personale è che proprio un certo tipo di attività come quella che abbiamo avuto nel passato, ha concorso a determinare lo sviluppo speculativo del settore, non certo favorendo l'offerta di abitazioni che erano necessarie al fine di controllare l'inflazione stessa.

Negli anni '60 il professor Sylos Labini, in un'indagine sulle cause dell'inflazione - che allora era di tutt'altra natura - era giunto alla conclusione che per oltre la metà essa era da attribuirsi alla rendita immobiliare. Egli aveva condotto una serie d'indagini riguardanti gli immobili destinati ad abitazione ed aveva rilevato come il costo degli immobili si trasferisse anche sui costi di produzione dei prodotti di più largo consumo, che costituiscono il cosiddetto « paniere » della spesa.

Non vorrei apparire polemico, perché il passato è passato, e ritengo che si debba guardare avanti; tuttavia, se si vuole fare in modo che sia possibile mantenere un sufficiente volume d'investimenti immobiliari nel settore dell'edilizia residenziale, e che l'offerta di abitazioni abbia caratteristiche diverse rispetto al passato e corrisponda agli *standards* dell'edilizia economica e popolare esistenti a livello europeo, forse sarebbe necessario procedere nel modo che è stato in varie occasioni indicato, cioè nella direzione di porre un vincolo agli impieghi delle risorse tecniche degli istituti di previdenza, per giungere alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare. Questo, ovviamente, non significa mettere in pericolo i bilanci degli istituti ma, al contrario, seguire una logica che non esce dalle regole dell'economia.

Ciò che ritengo personalmente necessario è concentrare gli investimenti verso una tipologia edilizia, anche perché solo così sarà possibile arrivare ad una situazione dei bilanci che abbia una certa corrispondenza con la realtà economica. A tal fine, sarebbe forse opportuno provocare l'interesse degli istituti di previdenza ad una rivalutazione dei canoni d'affitto. Sappiamo che il regime del blocco dei fitti ha creato molte distorsioni e assurdità, e personalmente posso citare l'esperienza dello stabile dove abito, in cui alcuni appar-

tamenti sono vuoti perché l'affitto è così basso che i locatari si possono permettere di pagarlo senza abitarci. Questi sono fenomeni che hanno una certa rilevanza, poiché un uso corretto del patrimonio edilizio è legato ad una modificazione del tipo di canone d'affitto delle abitazioni. Se il tipo di abitazioni offerte sul mercato avrà una reale corrispondenza con le possibilità della grande maggioranza delle famiglie italiane, allora sarà possibile fare in modo che il regime dei fitti vada nella direzione indicata nel rapporto del professor Pallavicini al CNEL. I problemi vanno esaminati nel loro insieme, senza soffermarsi sui singoli aspetti, altrimenti non si troverebbe il modo di intervenire nella massa enorme di temi che ci stanno dinanzi.

Dai rappresentanti degli istituti di previdenza qui presenti, vorrei sapere che cosa pensano a tale proposito. Sono inoltre presenti il presidente del Banco di Napoli, professor Pagliuzzi, ed altri rappresentanti della Cassa di risparmio Vittorio Emanuele, del Credito fondiario e dell'ITALCASSE. Ieri abbiamo avuto un'altra audizione e agli intervenuti abbiamo posto alcune domande, che ora rivolgo anche ai nostri gentili ospiti. A vostro giudizio il nuovo sistema delle obbligazioni fondiarie come può funzionare? È possibile una pianificazione delle emissioni che siano finalizzate per tipologie edilizie e per localizzazione d'investimenti per il finanziamento di grandi progetti di edilizia convenzionata? Che cosa si sta verificando nella condotta delle aziende di credito? Si può prevedere un sufficiente finanziamento degli investimenti programmati?

Ricordo che la IX Commissione ha costituito un apposito Comitato, cui è attribuito il compito di svolgere una verifica permanente sull'attuazione delle leggi di spesa nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia sociale. Sappiamo che oggi molti cantieri sono chiusi in conseguenza delle difficoltà che s'incontrano per il prefinanziamento delle attività di costruzione; secondo alcuni, il periodo che intercorre tra l'assegnazione del contributo da parte dello Stato e l'erogazione dello stesso può arrivare anche a due anni. Se non si rimuove qualche ostacolo da questo punto di vista, andremo incontro al pericolo molto serio di una disoccupazione di massa, con la chiusura di centinaia di cantieri.

Pregherei, quindi, i nostri ospiti di darci delle indicazioni al fine di poter predisporre qualche misura legislativa d'emergenza, dato che il pericolo in questo settore è, ripeto, molto serio.

Do la parola al professor Calleri di Sala, presidente dell'Istituto di credito delle casse di risparmio italiane.

CALLERI DI SALA, *Presidente dell'ITALCASSE*. Debbo dire anzitutto che l'ITALCASSE non opera direttamente nell'ambito del credito fondiario, anche se è sempre stato un grande acquirente di cartelle fondiarie prima e di obbligazioni fondiarie poi. Mi riservo, comunque, onorevole presidente, di inviarle eventualmente un promemoria per quanto riguarda l'attività dell'istituto in ordine a questo problema, dall'agosto dell'anno scorso ad oggi.

Non vorrei entrare nel vivo delle domande che ella ha rivolto ai partecipanti a questa riunione in riferimento alla possibilità di migliorare, dal punto di vista tecnico, la complicata legislazione esistente che regola i contributi dello Stato in ordine alla politica della casa. Non ritengo neppure di dover intervenire anche su un'altra domanda molto interessante che riguarda la pianificazione degli interventi d'emissione finalizzati all'edilizia economica e popolare. Tutto ciò perché il tipo di attività che l'ITALCASSE svolge non mi pone in condizioni di dare risposte significative, fondate cioè su un'esperienza diretta, in riferimento alle domande sopra citate.

PRESIDENTE. La ringrazio e do la parola al professor Pagliazzi, presidente del Banco di Napoli.

PAGLIAZZI, *Presidente del Banco di Napoli*. Debbo subito precisare che non mi occupo specificamente del credito fondiario, pure se a suo tempo ho dedicato la mia attività, anche professionale - come dirigente di banca - a questo settore.

Ciò che ha detto il presidente Peggio è molto interessante, però devo riconoscere che difficilmente si riesce a trovare il bandolo della matassa per cominciare a discutere razionalmente di questo problema, anche perché penso che tutto sia coordinato e che una questione sia condizionata da un'altra.

Certo, quello dell'edilizia è un problema di fondo, come lo è il suo potenziale inflazionistico, in quanto si tratta di investimenti per beni durevoli che richiedono un esborso di mezzi immediati con conseguenze dal punto di vista monetario. Ogni attività ha una certa carica d'inflazione in un momento in cui l'equilibrio monetario è messo in forse oppure è già in condizioni precarie. Occorre stare attenti: quest'euforia per l'attività edilizia non è sempre giustificata, poiché tale attività rappresenta una massa d'investimenti che possono avere conseguenze di carattere monetario piuttosto significative.

Altri aspetti che incidono sul problema dell'edilizia sono quelli dell'occupazione e della soluzione di alcuni problemi sociali, come, ad esempio, quello di dare la casa a chi ne ha bisogno. È fondamentale concentrare l'attenzione su questa fascia di utenti dell'abitazione.

Ho distinto in tre grandi fasce i centri di provenienza della domanda di abitazione. La prima è quella dei titolari di reddito inferiore; la seconda è quella dei titolari di reddito medio; la terza è quella dei titolari di reddito superiore. Circa la prima fascia, per coloro che hanno reddito non sufficiente ad attuare risparmi, la questione assume rilevanza sociale e pubblica. In qualche caso mi sembra di vedere, nelle caratteristiche di sviluppo dell'edilizia economica e popolare, qualcosa che assomiglia all'intervento pubblico nel settore delle opere pubbliche. Credo che, se si potesse assicurare possibilità e flussi di mezzi per un finanziamento dell'edilizia popolare, si farebbe cosa meritoria. Ci si potrebbe domandare: da che parte debbono venire questi flussi? La risposta è questa: il finanziamento dell'edilizia viene dal mercato. È vero che esistono modalità diverse, soggetti diversi nell'acquisizione dei mezzi, ma i finanziamenti provengono dal mercato e dal risparmio in generale. Certamente gli istituti di previdenza e quelli d'assicurazione potranno concorrere in modo più ampio al collocamento di questi titoli, perché, evidentemente, nulla nuoce e impedisce che i loro acquisti si rivolgano verso quei tipi d'obbligazione fondiaria che sono destinati al finanziamento dell'edilizia economica e popolare. Gli istituti di previdenza dovranno, poi, tener conto, per la loro attività, dell'evoluzione dei prezzi e del costo della vita

Per quanto riguarda le caratteristiche delle obbligazioni rispetto alle cartelle di credito fondiario, forse qualcuno aveva pensato che sarebbe venuto fuori qualcosa dalla riforma? Qualcosa è venuto fuori, d'accordo; quella legge ha portato una nota di tecnicismo corrispondente ad una realtà, che indubbiamente può avere i suoi effetti favorevoli. Ad un certo momento ci siamo trovati di fronte ad una domanda non indifferente di mutui fondiari e alla impossibilità di collocarli sul mercato. Oggi ci troviamo di fronte ad una situazione di difficoltà sia da una parte che dall'altra. La legge ha portato anche altre modificazioni, rispetto a quella del 1905, che io giudico favorevoli, ma la sostanza, la questione di fondo del reperimento dei mezzi è sempre quella; il costo del finanziamento è sempre lo stesso. Qualcuno dice che lo scarto cartelle è stato tolto; è stato tolto il nome, ma la sostanza è rimasta; il rendimento è quello, e quindi il costo è lo stesso. Questa è una considerazione che faccio a titolo personale.

Si è pensato che, creando strumenti diversi, si potessero risolvere certi problemi. Noi possiamo semplificare certe procedure, renderle più celeri, più facili nella loro realizzazione, ma la realtà non si modifica con questa riforma. Allora, dove sta il vero problema? Sta a monte, nella pianificazione dell'intervento nel settore edilizio, con particolare riferimento alla edilizia economica e popolare. Certamente lo sviluppo dell'edilizia destinata a far fronte alle esigenze dei meno abbienti presenta due specifiche caratteristiche: quella dell'occupazione e quella della risoluzione di un problema sociale. Per quanto riguarda l'altra edilizia, è certo che bisognerà ancora considerare la necessità di integrare le possibilità di coloro i cui redditi non sono tali da poter affrontare un problema di ammortamento di mutui. Qualche volta si è salutato con gioia il fatto che a una cooperativa si poteva concedere un mutuo per il 90 per cento del costo di costruzione, ma come deve essere duro rimborsare un mutuo così alto! Magari oggi la situazione sarà diversa per la svalutazione; si tratta, comunque, di un problema che non può essere trascurato, se si vuole andare incontro al settore dell'edilizia economica e popolare attraverso il concorso nell'acquisto attraverso gli enti o attraverso gli stanziamenti da parte dello Stato.

Ho esaminato la situazione esistente in Germania; lì vi sono stanziamenti pubblici notevolissimi in questo settore, il che non si verifica in Italia. Quando si tratta di rifinanziare o di emanare nuovi provvedimenti in materia edilizia, da noi si dice che si faranno, ad esempio, costruzioni per un certo numero di miliardi: ma il problema del collocamento dei relativi titoli resta.

PRESIDENTE. La ringrazio, professor Pagliuzzi e do la parola all'avvocato Tupini, presidente del Credito fondiario società per azioni.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Vorrei raccogliere l'invito, che ci è stato rivolto dal presidente nella sua introduzione a questo dibattito, a considerare i problemi in una prospettiva più ampia, proprio per dare significato alle risposte che darò ai quesiti che sono stati posti. Mi sia consentito, pertanto, fare una considerazione preliminare sull'oggetto della nostra attività finanziaria, sull'edilizia, sul fabbisogno del nostro paese, nonché sul contributo che una ripresa dell'attività edilizia potrebbe dare al processo economico nazionale e all'occupazione.

In relazione al fabbisogno globale dell'edilizia, il nostro istituto ha fatto una sua valutazione del fabbisogno dal 1976 al 1980, individuandolo, in base a parametri che poi dirò, in circa 3 milioni di abitazioni; esattamente 2.840.000 abitazioni, pari a circa 12 milioni di stanze. Questo fabbisogno è stato ripartito per fasce territoriali che hanno un loro livello di omogeneità socio-economica, tenendo presente l'indice di affollamento più basso, cioè più favorevole, che si riscontra nelle regioni che fanno parte delle fasce e prevedendo che detto indice non debba degradarsi nel tempo ma anzi debba essere raggiunto anche dalle altre regioni che rientrano nella stessa fascia. In particolare questa valutazione prevede dal 1976 al 1980 un fabbisogno di 890 mila abitazioni nell'Italia del nord-ovest, 385 mila nell'Italia del nord-est, 480 mila nell'Italia centrale, 895 mila nell'Italia meridionale e 190 mila nelle zone insulari.

PRESIDENTE. Bisognerà poi tener conto delle necessità aggiuntive determinate dai tragici eventi del Friuli.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Certamente. Questo è il fabbisogno accumulatosi fino al 1975 ed emergente fino al 1980.

ROCELLI. Nella fascia del nord-est è compresa l'Emilia?

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Sì. Questa valutazione non si discosta, tra l'altro, da quella fatta dall'ONU per il nostro paese. Precisamente l'indagine dell'ONU individuava un fabbisogno di costruzioni di 550 mila abitazioni per anno; la nostra valutazione è di circa il 4 per cento in più ed è un'indicazione che tiene conto del fatto che mediamente negli ultimi anni si sono celebrati 400 mila matrimoni, mentre l'attività edilizia è scesa - come tutti sanno - da 377 mila alloggi costruiti nel 1970 a 191 mila, come media negli ultimi tre anni. Ancora: si è parlato dell'edilizia con qualche accento di riserva. Vorrei solo ricordare che, sulla base di valutazioni ISTAT, il prodotto dell'edilizia nel 1975 è stato di 9.223 miliardi di lire, dei quali circa una metà sono da ricondursi all'edilizia residenziale. Si tratta di un volume di attività che colloca l'edilizia tra le industrie più importanti, accanto a quelle manifatturiere.

Queste considerazioni sono ancora più rilevanti se si valuta qual è l'effetto sull'occupazione dei mezzi finanziari impiegati; l'edilizia è un'industria che richiede un basso impiego di capitali: infatti, su 1.000 miliardi di prodotto, l'investimento determina mediamente 162.000 occupati diretti e più di 100.000 «indotti». Sono cifre che non trovano riscontro nelle altre industrie manifatturiere, dove, a parità di capitale, le persone occupate sono molto meno numerose. L'edilizia, inoltre, costituisce quel ramo di industria che più tiene conto del vincolo della bilancia dei pagamenti. Infatti, nel 1971 le importazioni per l'edilizia sono state meno di 250 miliardi di lire e costituivano solo il 2,5 del totale delle nostre importazioni.

Tra il quinquennio 1951-1955 e quello 1971-1975, il rapporto tra i mutui a favore dell'edilizia e il fabbisogno finanziario totale è salito dal 7,6 per cento al 18,9 per cento. Vi è stato, quindi, un aumento, spiegabile con la circostanza che ci si va orientando verso un'edilizia civile non di

lusso, avente come destinatari persone dotate di non molti mezzi propri.

Passo ora alle risposte ai quesiti rivoltimi dai signori commissari. Ci è stato chiesto quali siano le implicazioni del passaggio dalle cartelle fondiarie alle obbligazioni. Come diceva il professor Pagliuzzi, ve ne sono certamente di favorevoli. Tra queste è da ricordare in primo luogo l'attenuazione della contestualità della provvista e dell'impiego. Ancora, molto importante è il collegamento del finanziamento, non più al valore dell'immobile, ma al costo della costruzione o della ristrutturazione: in tal modo non si finanziano i profitti e le plusvalenze. Altro aspetto positivo è quello dell'integrazione dei titoli fondiari e obbligazionari con il mercato a reddito fisso, e, quindi, della possibilità per l'autorità monetaria di avere una visione globale dei fabbisogni e di collocarli nel quadro degli indirizzi generali. Per inciso, vorrei osservare che questa globalità degli indirizzi ha vulnerato la situazione dei nostri titoli, mettendoli in condizione di inferiorità rispetto ad altri emessi dallo Stato, dalle regioni e da enti pubblici. Infatti, se fino al 1974 le cartelle hanno goduto dell'esenzione fiscale, le obbligazioni sono state penalizzate dalle disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica n. 600 del 1973. Non vi è dubbio che, qualora questa discriminazione fosse eliminata, si concorrerebbe a rendere più appetibili i titoli fondiari emessi dai nostri istituti di credito e, quindi, a ridurre il costo dei mutui per i mutuatari.

Direi che i provvedimenti presi nel 1975 hanno certamente dato un notevole contributo all'espansione dell'edilizia popolare. Non ci si può illudere, tuttavia, che il formidabile fabbisogno di case popolari, cui avevo fatto riferimento all'inizio, possa essere solo per questa via soddisfatto.

Per quel che riguarda la pianificazione, vorrei fare in primo luogo un «distinguo». La pianificazione finanziaria, a nostro avviso, deve assolvere a un compito preminente: assicurare la continuità dei flussi finanziari, dato che l'edilizia è una attività a lungo ciclo. Gli istituti erogano i finanziamenti per stati di avanzamento dei lavori di costruzione e di ristrutturazione. È assolutamente indispensabile, se non si vuole fare lo *stop and go*, che si abbia un'assoluta certezza della continuità del finanziamento. Questa, secondo me, è un'esigenza primaria.

Riguardo alla tipologia, su cui lei, signor presidente, ci ha chiesto un parere, noi constatiamo che l'evoluzione tecnologica e sociale ha portato ad un restringimento del ventaglio delle tipologie. Fermo restando che i nostri istituti non possono, per legge, finanziare l'edilizia di lusso e che l'evoluzione cui mi riferivo ha avvicinato gli *standards* dell'edilizia economica e popolare a quelli dell'edilizia civile non di lusso, è forse giunto il momento di aggiornare la normativa che fissa i parametri e le caratteristiche tipologiche delle abitazioni.

Per quanto riguarda la pianificazione territoriale, è a tutti presente il complesso di norme che, dalla Costituzione alle leggi più recenti, hanno inquadrato la pianificazione territoriale, la quale, partendo da indirizzi emessi dall'autorità centrale, diviene poi di competenza delle regioni, dei comuni, dei comprensori. Sembra, dunque, questa la sede più adatta per attendere alla pianificazione territoriale; se si operasse diversamente, si potrebbe anche correre il rischio di costituire, in sede di pianificazione finanziaria, le premesse per la formazione di eventuali sacche di risorse finanziarie sterilizzate perché non rispondenti a esigenze e progetti reali che devono emergere dalle varie sedi territoriali.

In merito agli investimenti in titoli immobiliari degli istituti previdenziali, la parola va data agli esperti. Comunque, alla fine della seduta consegnerò alla segreteria del Comitato una nostra memoria recante anche alcune nostre tabelle riguardanti l'attività in questo settore e ricavate da un'elaborazione della Banca d'Italia. In particolare, si è calcolato l'aumento di portafoglio dei titoli di credito fondiario edilizio per gli anni dal 1967 al 1975: nel 1967 gli enti di previdenza hanno avuto un aumento di portafoglio, per l'acquisizione di quei titoli, dell'1,9 per cento delle emissioni nell'anno, nette di rimborso, di tali titoli; nel 1968 del 2,2 per cento; nel 1969 del 2,9 per cento; nel 1970 del 3,2 per cento; nel 1971 del 2,2 per cento; nel 1972 del 5,3 per cento; nel 1973 del 2,7 per cento; nel 1974 del 2 per cento; e nel 1975 dello zero per cento. Gli istituti assicurativi hanno avuto una punta più alta, con il 4,2 per cento, nel 1967, dopo di che la percentuale è andata sempre diminuendo, fino allo zero per cento nel 1974 e all'1,7 per cento nel 1975.

Per quanto riguarda il nostro istituto, la percentuale di collocamento dei nostri titoli effettuato nell'ultimo decennio presso enti previdenziali e assicurativi, è migliore. Nel 1967 il totale percentuale del collocamento dei nostri titoli presso gli istituti è stato del 22,8 per cento; nel 1968 del 9,6 per cento; nel 1969 del 14 per cento; nel 1970 del 12,7 per cento; nel 1971 del 8,9 per cento; nel 1972 dell'8 per cento; nel 1973 dell'11,6 per cento; nel 1974 dello zero per cento; nel 1975 dello 0,8 per cento; infine, nell'anno in corso, dell'1 per cento.

Tenendo presente la realtà e ferme restando altre valutazioni ad altro livello, noi riteniamo che sarebbe già un risultato se si ritornasse almeno alla punta del 7,1 per cento relativa al 1970.

PRESIDENTE. Qual è la media, in valore assoluto, degli ultimi anni?

TUPINI, Presidente del Credito fondiario società per azioni. Potremmo anche calcolarla. Noi non pensiamo che nella situazione attuale si possano trovare meccanismi sostanziali ed operativi alternativi al sistema appena riformato del credito fondiario ed edilizio, giacché ogni meccanismo, anche se alternativo, dovrebbe avere il compito di mettere in contatto mezzi finanziari con attività edilizie, a meno che non si ritenga possibile - il che sembra di difficile attuazione, data la scarsità delle risorse - provvedere attraverso una raccolta diretta da parte dello Stato mediante imposizioni o prestiti o con un vincolo di destinazione già determinato o attraverso la creazione di base monetaria, che darebbe un ulteriore contributo a quell'inflazione che è il nemico peggiore da combattere.

Rispondendo alla domanda che è stata fatta sul «risparmio-casa», bisogna dire che si cominciò a parlare di indicizzazione di obbligazioni di questo tipo trenta mesi fa: ora ci troviamo in una situazione radicalmente diversa.

PRESIDENTE. Se ne cominciò a parlare all'Accademia dei Lincei ed il relatore era Baffi.

TUPINI, Presidente del Credito fondiario società per azioni. Ora siamo in una situazione completamente diversa, in cui si

ravvisa nell'indicizzazione uno degli stimoli al processo inflazionistico e quindi al nostro squilibrio dei conti con l'estero. Non sembra, cioè, conseguente con la politica economica più recentemente adottata, quest'impostazione; inoltre non si possono sottacere, ad evitare delusioni, alcune difficoltà, come quelle poste dal regime dell'INVIM. Infatti, se l'indicizzazione del mutuo già fa pagare al mutuatario il plusvalore che si determina, l'INVIM, qualora fosse applicata o per la morte del mutuatario o per qualsiasi altra ragione di trasferimento, colpirebbe una seconda volta quella plusvalenza. Lo stesso regime vincolistico oggi in essere certamente rappresenta un'altra difficoltà e potrebbe concorrere a diminuire la mobilità del lavoro. Ad esempio, un mutuatario dipendente dell'ALFASUD di Napoli, davanti alla possibilità di un trasferimento a Milano, cercherebbe forse di resistere in ogni modo dal momento che, affittando il proprio alloggio, acquisito in base a un mutuo indicizzato, correrebbe il rischio di vedere ridotto il suo reddito, mentre verrebbe indicizzata la sua rata di mutuo.

Direi che sarebbe necessario anche ricorrere a polizze sulla vita, come si fa in Inghilterra. Altro rischio del mutuatario sarebbe quello di vedersi bloccata, attraverso operazioni sulla scala mobile, l'indicizzazione del suo reddito, di contro all'indicizzazione del suo mutuo. Quindi, difficoltà ve ne sono e non bisogna trascurarle; al contrario, considerandole realisticamente, si potrebbero trovare i mezzi per superarle, tenendo sempre presente il tasso d'inflazione. Non escludiamo quindi l'opportunità di una cauta sperimentazione di un meccanismo d'indicizzazione, però certamente da non considerare capace di offrire un'alternativa al sistema in vigore.

Spero di aver risposto, almeno in parte, alle domande che ci sono state rivolte.

PRESIDENTE. La ringrazio, avvocato Tupini. Vedo che ha con sé delle memorie e la pregherei di lasciarle alla segreteria affinché possano essere messe agli atti. Do ora la parola all'avvocato Nazzaro, direttore generale del Credito fondiario.

NAZZARO, Direttore generale del Credito fondiario società per azioni. Ho cercato di ricavare manualmente le medie che erano state richieste dall'onorevole presidente,

relativamente al collocamento di titoli del nostro istituto. Posso dire che per il decennio preso in considerazione, per gli enti assicurativi, sul totale del collocamento, la media si aggira intorno al 4 per cento, mentre per gli enti previdenziali dovrebbe essere del 5 per cento. Non posso sottacere che negli ultimi anni dagli istituti di previdenza non è venuto alcun soccorso.

PRESIDENTE. La ringrazio, avvocato, e do la parola al dottor Tacconi, presidente dell'ENASARCO.

TACCONI, Presidente dell'ENASARCO. Poiché potrei correre il rischio di apparire un populista, desidero subito precisare che sono presidente dell'ENASARCO solo da pochi mesi, sono sindacalista e provengo dalla CISL, di cui ero segretario confederale. Venendo al merito della questione, desidero precisare che il nostro ente si trova in una posizione atipica rispetto agli enti previdenziali; infatti l'ENASARCO non ha contribuito dello Stato ed amministra i contributi di una categoria di lavoratori autonomi abbastanza importante nell'economia del paese, anche se ancora non è sufficientemente riconosciuta la capacità e la funzione che svolge, che è quella di una mediazione produttiva utile allo sviluppo equilibrato del settore distributivo, indispensabile allo sviluppo dell'economia.

I contributi della categoria, anche se può apparire il contrario, non sono amministrati per rispondere ad un'esigenza corporativistica degli agenti e rappresentanti di commercio; è molto probabile che si possa pensare al nostro ente come ad una istituzione che soddisfi esigenze corporative, perché amministriamo contributi per erogare una pensione integrativa: la verità è che, in assenza dello Stato, l'ente si è interessato di tutti i problemi della categoria e in particolare ha assicurato una previdenza che tardava a venire da parte dello Stato e lasciava questi lavoratori scoperti sul piano previdenziale. Infatti, la pensione per gli agenti e rappresentanti di commercio è venuta con la legge del 1968, che stabiliva il pensionamento e l'assistenza per gli esercenti le attività commerciali e gli ausiliari del commercio; nel frattempo l'ENASARCO aveva amministrato i contributi della categoria e, come aveva potuto, era andato incontro alle esigenze anche di carattere previdenziale.

Allo stato attuale siamo in una situazione di questo tipo: in trent'anni abbiamo accumulato immobili per 150 miliardi ed altrettanti investimenti in titoli, di cui il 60 per cento circa in cartelle di credito fondiario. Non siamo un grosso ente: amministriamo i contributi di una categoria che è arrivata a 360 mila iscritti.

ROCELLI. La localizzazione degli immobili è esclusivamente a Roma?

TACCONI, *Presidente dell'ENASARCO*. Escludendo una parte a Milano, Torino e Catania, il resto è tutto a Roma. I nostri amministratori si sono resi conto che la gestione e la manutenzione di case fuori Roma era molto onerosa e quindi da molti anni hanno acquistato immobili solo a Roma. Le sedi periferiche regionali sono state create da qualche anno a questa parte solo per esigenze di controllo più immediato delle aziende che debbono versare i contributi.

PRESIDENTE. A quanto ammonta il vostro patrimonio alloggi? Vorrei conoscere anche il numero degli alloggi.

TACCONI, *Presidente dell'ENASARCO*. Si tratta di un patrimonio di 150 miliardi, per otto o novemila appartamenti. A questo proposito credo che tutti siano al corrente di ciò che sta accadendo. Ormai non riusciamo più a tenere il conto degli appartamenti non abitati da persone, che preferiscono tenere in piedi un contratto di trentamila lire circa, per quattro o cinque stanze. In questa situazione i locatari non hanno alcun interesse a dare la disdetta della locazione, perché l'appartamento può sempre servire per un *pied à terre*. La tendenza più recente è quella della sub-locazione abusiva, previo pagamento illecito di una cifra che si aggira anche sui tre milioni. Tale cifra viene poi giustificata con l'acquisto di mobili, che vengono lasciati a chi subentra.

Vi sono poi le occupazioni violente. Vi sono gruppi composti da persone che sono anche nelle condizioni di dimostrare che hanno bisogno di casa, come ad esempio donne in stato interessante abbastanza avanzato, eccetera. Questi gruppi occupano gli appartamenti, poi interviene la polizia che si limita a tentare di convincere gli occupanti a lasciare l'appartamento e sempre con esito negativo; poi la cosa si

calma e il gruppo passa gli appartamenti ad altri inquilini. Il reddito che noi ricaviamo dai nostri investimenti, sulla base anche, ovviamente, dei canoni di affitto relativi ad appartamenti comperati di recente, è del 2,98 per cento.

PRESIDENTE. In sostanza, 4,5 miliardi. Quale tasso di morosità lamentate?

TACCONI, *Presidente dell'ENASARCO*. Il tasso di morosità non è alto. Abbiamo però delle autoriduzioni. Abbiamo avuto l'occupazione di interi stabili a Casalbruciatto. Vi furono anche degli scontri con la polizia. Successivamente ci siamo dichiarati disponibili, dopo l'invito pressante del Ministero del lavoro e della previdenza sociale e del sindaco di Roma, ad affittare gli appartamenti al comune e all'Istituto autonomo delle case popolari. L'affitto è stato stabilito sulla base di quattromila lire a vano, attraverso il predetto istituto. Ci risulta che successivamente gli interessati hanno autoridotto tale fitto a duemila lire a vano. La cosa, comunque, non ci interessa più perché l'Istituto autonomo delle case popolari a noi paga il fitto dovuto. Potremmo fare dei commenti a questo proposito, ma lo evitiamo.

Queste sono le condizioni nelle quali siamo. Non abbiamo alcuna propensione ad investire in case di lusso: da cinque mesi resisto a questa tentazione. I nostri investimenti dipendono dalle eccedenze di bilancio.

PRESIDENTE. Quale flusso avete programmato per quest'anno?

TACCONI, *Presidente dell'ENASARCO*. Abbiamo avuto solamente giorni fa la possibilità di verificare le eccedenze, riscontrando una disponibilità di 27 miliardi. Dobbiamo per legge impiegare un terzo in investimenti per immobili, un terzo in buoni di Stato. In sostanza, avremmo disponibili 9 miliardi di lire. In alcuni anni abbiamo potuto investire anche dieci, quindici miliardi. C'è un notevole afflusso di contributi provenienti dalle evasioni: nel passato si è infatti verificato un notevole numero di evasioni. Man mano che si vengono conoscendo l'entità e la qualità delle prestazioni che l'ente fornisce ad ogni rappresentante, quest'ultimo si mette nella condizione di farsi versare i contributi

dalle ditte. Tutto ciò ci ha messo in grado di veder aumentare le nostre contribuzioni. Non abbiamo alcuna difficoltà ad andare incontro a esigenze del tipo di quelle esposte dall'onorevole presidente, ma il mercato ci offre soltanto un certo tipo di case.

PRESIDENTE. Le vostre disponibilità potrebbero essere impiegate per realizzare un certo tipo di programmi edilizi che abbiano certe caratteristiche e che siano oggetto di un convenzionamento con il comune o i comuni interessati? Voi sareste d'accordo per una scelta in questa direzione?

TACCONI, Presidente dell'ENASARCO. Noi abbiamo un regolamento e uno statuto. Non ci si può chiedere quello che non possiamo fare. Io ho assunto la carica con molto entusiasmo e con molte idee nuove, ma mi sono reso conto che i margini di manovra autonoma sono esigui anche perché, pur non avendo contributi dal bilancio statale, l'ente nel passato ha preteso il controllo da parte della Corte dei conti, il che rappresenta sempre un elemento di garanzia anche per gli amministratori.

PRESIDENTE. Invece di comperare il singolo stabile, potreste stipulare un accordo con un'impresa per costruzioni in una zona convenzionata, da realizzare, con certe caratteristiche tipologiche concordate con il comune, a certi prezzi e su aree espropriate mediante la legge n. 865 del 1971; io credo che nulla osterebbe se voi decideste di acquistare quegli edifici in quelle zone, piuttosto che altri edifici in zone dove non c'è il convenzionamento e dove i prezzi sono liberi.

TACCONI, Presidente dell'ENASARCO. Può ostare la misura del reddito: se il reddito previsto è del 5 per cento, possiamo comperare in qualsiasi zona e non abbiamo alcuna difficoltà. In proposito, nella passata legislatura abbiamo presentato una memoria. Per quanto riguarda i canoni, non possiamo stipulare dei contratti *ad libitum*: i nostri canoni debbono essere stabiliti dall'UTE. Allo stato attuale, per quanto riguarda imposte e tasse, noi paghiamo quello che paga un qualsiasi privato, con l'aggravante che quest'ultimo riesce a denunciare cifre diverse, mentre noi non possiamo farlo, perché siamo un

ente pubblico. Avevamo l'esenzione dall'INVIM, dopo una lunga lotta siamo riusciti a contenerla nella misura del 20 per cento, ma al momento la stiamo pagando regolarmente. Da parte nostra siamo disponibili; ma bisogna modificare le leggi esistenti per poter aderire alle vostre proposte e andare incontro alle pesanti situazioni presenti nel paese.

PRESIDENTE. La ringrazio e do la parola al dottor Pesce, direttore generale dell'ENASARCO.

PESCE, Direttore generale dell'ENASARCO. Per riportarmi al tema della sua domanda, onorevole presidente, vorrei fare presente che credo, a titolo personale e non come rappresentante dell'ENASARCO, che un ben organizzato provvedimento di legge potrebbe far sì che gli enti previdenziali diano un forte contributo.

Non sono un esperto tecnico-finanziario, ma sono 36 anni che mi occupo di materia previdenziale. Quanto esporrò sono solo alcune idee che sono maturate e che, come ENASARCO, abbiamo presentato in un rapporto che consegnammo a questo Comitato nella passata legislatura. Quel rapporto è rimasto lettera morta, anche se ritenevamo che gli enti di previdenza potessero andare incontro ai problemi abitativi in Italia qualora, attraverso una legge, si fosse organizzata una collaborazione tra Stato, comune ed enti previdenziali.

Ella, signor presidente, accennava alla legge n. 865 del 1971. In questa memoria, presentata nel 1973 e pertanto superata per quanto riguarda alcuni termini economici, si giunse ad una proposta. Se tutti gli investimenti in immobili che gli enti di previdenza devono per legge disporre nella misura di un terzo delle loro disponibilità annuali, si cumulassero in un fondo che restasse di proprietà di ogni singolo ente; se i comuni collaborassero nel mettere a disposizione le aree, arrivando così ad avere un costo delle stesse quasi nullo (e tutti sappiamo quanto incida sul costo totale del fabbricato quello dell'area); se si adottassero tecniche costruttive moderne che portassero a notevoli risparmi rispetto ai prezzi di mercato, in quanto oggi abbiamo industrie di prefabbricati tra le migliori d'Europa per il tipo di costruzione e che ridurrebbero l'incidenza delle spese di manutenzione, si potrebbero realizzare, in tempi rapidi e a costi ridotti, numerose unità abitative.

Se poi ci riferiamo alle nostre necessità come enti, dato che non si farebbe un prelievo di denaro pubblico destinato ad esigenze sociali e che non si possono trascurare gli obiettivi dell'ente, cioè la salvaguardia delle risorse, sarebbe sufficiente ottenere un 5 per cento di reddito. Confermo che sarebbe la soluzione più giusta, ed i fondi così accumulati potrebbero servire a risolvere veramente il problema dell'edilizia abitativa popolare; se poi ci si ancorasse ad una corresponsione di fitto non più legato alla situazione locativa ma al reddito del nucleo familiare, si potrebbe stabilire che il fitto non dev'essere superiore ad un sesto, cioè al 18 per cento del reddito stesso.

È evidente che dovrebbe esservi, per raggiungere il 5 per cento di reddito necessario agli enti, un contributo a carico dello Stato sia pure in misura ridotta, mentre il contributo del comune si dovrebbe limitare alla concessione delle aree in modo rapido. Inoltre anche la costruzione dovrebbe essere fatta in modo rapido. Così facendo, otterremmo che l'elemento valutativo del canone sarebbe sempre legato al 18 per cento del reddito. Aumentando il reddito, poi, aumenterebbe automaticamente il fitto (questo fino alla concorrenza del 5 per cento), per cui si andrebbe via via a sgravare il contributo integrativo dello Stato, fino ad annullarlo al momento del superamento del 5 per cento occorrente agli enti per garantire le loro riserve.

PRESIDENTE. Ella sta sostenendo le tesi portate avanti da *Lotta continua* e da *Il Manifesto*!

PESCE, Direttore generale dell'ENASARCO. Quando dicevo queste cose era il 1973; non credo che *Lotta Continua* o *Il Manifesto* possano vantare la paternità di queste tesi! Comunque sono convinto che per utilizzare in modo proficuo i fondi degli enti occorranno programmi seri, nella considerazione che solo in tal caso vi sarebbe la massima disponibilità degli enti.

PRESIDENTE. Voi siete dei grandi operatori nel settore degli affitti poiché gestite più di 9 mila alloggi; per questo motivo, senza alcun dubbio, le indicazioni da voi fornite saranno utili allorché dovremo occuparci del disegno di legge sull'equo canone.

PESCE, Direttore generale dell'ENASARCO. Il presidente dell'ente ha detto che noi abbiamo investito il 60 per cento del nostro patrimonio in titoli, di cui una buona parte è rappresentata da cartelle fondiarie; questo è esatto, ma occorre una precisazione. Gli enti hanno smesso di acquistare cartelle fondiarie quando sul mercato sono arrivati titoli più remunerativi e a più breve periodo. Ora, poiché ricaviamo il 16,95 per cento dai denari che investiamo in buoni del tesoro ordinari, è evidente che non abbiamo ragioni per comprare ancora cartelle di credito fondiario.

GIUMMARRA, Presidente della Cassa di risparmio Vittorio Emanuele per le province siciliane. Prendo spunto dall'intervento del direttore dell'ENASARCO per rilevare l'importanza dell'apporto che il sistema delle assicurazioni private e quello previdenziale potrebbero fornire alla ripresa del credito fondiario.

Per limitare il discorso ai quesiti che sono stati posti, desidero preliminarmente rispondere al primo di essi. Il passaggio dal sistema delle cartelle a quello delle obbligazioni, superate le comprensibili difficoltà del periodo transitorio di applicazione, non ha dato luogo nella pratica quotidiana - verificata attraverso l'esperienza degli operatori bancari del settore - ad inconvenienti di rilievo, almeno sotto il profilo tecnico. La riforma del sistema di provvista degli istituti di credito fondiario ha realizzato anzi una maggiore trasparenza del costo per il mutuatario attraverso il principio della onnicomprensività dell'onere. I mutui vengono, infatti, erogati esclusivamente in contanti, ad un tasso di interesse che è correlato al costo della provvista subito dall'istituto in relazione all'andamento del mercato finanziario. Sotto questo aspetto la riforma può essere giudicata in senso ampiamente positivo, anche trascurando altri secondari vantaggi amministrativi, come quello dell'intervenuta eliminazione dell'obbligo della presenza del delegato della vigilanza alle operazioni di sorteggio, o quella della soppressione dell'obbligo di approvazione del formato dei titoli. Essa, inoltre, ha attribuito all'autorità monetaria il potere di autorizzare l'emissione dei titoli obbligazionari, ai sensi dell'articolo 44 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375, al pari di quanto si verificava in precedenza

per gli altri istituti di credito a medio e lungo termine, parificando, quindi, il finanziamento dell'industria delle costruzioni a quello di ogni altra attività industriale. Conseguentemente, la vigilanza bancaria è ora in grado di regolare l'offerta di titoli fondiari sul mercato, mediante selezione delle richieste di autorizzazione ricevute dai diversi istituti.

È fuor di dubbio che l'innovazione legislativa, modificando, in modo radicale, la precedente regolamentazione ispirata a principi di autonomia e di decentramento operativo, attribuisce ai pubblici poteri ampie facoltà discrezionali nella manovra delle autorizzazioni, nel quadro delle quali si colloca il potere di accordare priorità a determinate emissioni obbligazionarie finalizzate alla realizzazione di programmi di redistribuzione settoriale o territoriale dei finanziamenti. È ancora prematuro, comunque, tentare un giudizio conclusivo sull'effettiva capacità del nuovo sistema di emissione di far superare i problemi « congiunturali » di provvista finanziaria degli istituti di credito fondiario, mentre si può ritenere che, nell'attuale fase inflazionistica, esso non ha fatto venir meno le difficoltà oggettive di collocamento che si ricollegano — come meglio vedremo in seguito — a fenomeni generali, difficilmente superabili con modifiche tecnico-giuridiche.

È da dire, incidentalmente, che la stretta correlazione tra « mutui » e « cartelle » non ha impedito, per lungo tempo, e precisamente durante le fasi di relativa stabilità dei tassi del mercato finanziario, l'espansione operativa e funzionale del credito fondiario, la quale è stata anzi di gran lunga maggiore di quella degli altri istituti operanti a medio e lungo termine. Giova precisare, comunque, che, anche all'interno della stessa categoria degli istituti di credito fondiario, sussistevano disparità di trattamento che influenzavano l'accesso al mercato e, come diretta conseguenza, la localizzazione territoriale dei finanziamenti. Infatti, la facoltà di emissione di cartelle non era, per la precisione, sottratta ad ogni controllo pubblico, in quanto il secondo comma dell'articolo 1 del testo unico n. 646 del 1905 limitava la facoltà suddetta ad un importo pari a 10 volte il capitale versato (successivamente elevabile, su richiesta, a 30 volte, dal 1949, e a 50 volte, dal 1975, ai sensi dell'articolo 11 della legge 6 ottobre 1975,

n. 492). Esisteva, quindi, un certo meccanismo di regolamento delle emissioni, sia attraverso l'esame delle domande di aumento dei limiti, rispettivamente fino a 30 e a 50 volte il capitale proprio, sia attraverso le procedure di aumento del capitale stesso, sottoposto anch'esso alle normali autorizzazioni. Il limite massimo di emissione suddetto non era applicabile, comunque, ad alcuni istituti (firmatari delle originarie convenzioni con il Governo), i quali conservarono la facoltà di emissione illimitata dei titoli; fattore, questo, che contribuì al loro notevole sviluppo operativo.

Un primo passo verso una struttura più uniforme ed omogenea nel settore è stato compiuto con due importanti innovazioni: da un lato con l'estensione del richiamato limite di 30 volte, elevabile a 50 volte, rispetto al patrimonio anche agli istituti ad emissione illimitata; estensione operata con l'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 21 gennaio 1976, n. 7, che interessò oltre ad alcuni istituti operanti nell'Italia settentrionale e centrale, anche le sezioni di credito fondiario del Banco di Sicilia e del Banco di Napoli, abilitate frattanto all'emissione illimitata con la legge n. 395; dall'altro, con il graduale sviluppo, intervenuto in tempi recenti, degli istituti e sezioni di credito fondiario a carattere « locale », ossia in genere « regionale », che ha colmato lacune strutturali preesistenti, favorendo la diffusione capillare dei finanziamenti. Tale sviluppo ha tratto motivazione ed origine dallo stesso articolo 7 del testo unico n. 646 del 1905, che attribuì al Governo la facoltà di autorizzare la costituzione di nuovi organismi specializzati nelle regioni nelle quali mancasse, o venisse a mancare per qualsiasi motivo, l'istituto « locale » di credito fondiario.

Esiste, quindi, nel nostro paese, un'articolata rete di enti con competenza territoriale finalizzata; rete opportunamente utilizzabile, a mio avviso, per un'ordinata programmazione territoriale e settoriale dei flussi creditizi, che tenga anche conto delle esigenze delle aree depresse. Non v'è dubbio, infatti, che un'opportuna distribuzione dei fondi e delle eventuali contribuzioni governative fra gli istituti « locali » darebbe luogo, con carattere di automaticità, ad una correlativa redistribuzione territoriale del credito. In questo senso, lo strumento amministrativo della preventiva autorizzazione all'emissione delle obbliga-

zioni - se opportunamente orientato al soddisfacimento delle esigenze prioritarie nascenti da una visione programmata delle iniziative - potrebbe efficacemente contribuire ad un controllo selettivo del credito rivolto all'equidistribuzione delle scarse risorse esistenti. E ciò ferma restando l'esigenza di assicurare l'alimentazione finanziaria anche agli istituti a carattere nazionale o interregionale che hanno acquistato antiche benemeritenze nel delicato settore e che potrebbero certamente cooperare - attraverso un'autonoma programmazione a livello interno - all'opera intesa ad evitare squilibri interregionali o settoriali nell'erogazione dei finanziamenti.

Non si può misconoscere, infatti, che il credito fondiario presenta lacune distributive in rapporto alla consistenza demografica e territoriale e al fabbisogno potenziale di alloggi. Infatti, indipendentemente dai progressi realizzati in talune zone del paese, la distribuzione effettiva del credito fondiario ed edilizio presenta elevate punte di concentrazione in due regioni, che da sole assorbono oltre il 46 per cento dei finanziamenti in essere per un importo di 4.679 miliardi di lire su un totale nazionale di circa 10 mila miliardi. Va rilevato, comunque, che - dal punto di vista tecnico - l'istituto dell'autorizzazione preventiva all'emissione presenta maggiore efficacia « in negativo » di quanto ne presenti « in positivo ». In altri termini, esso è in grado di comprimere - con restrizioni selettive - eventuali « punte » di crescita della domanda, giudicate indesiderabili sulla base dei criteri di giudizio di volta in volta adottati; ma non ha eguale capacità di attivare - per il solo fatto dell'abilitazione concessa - la domanda d'investimento nelle zone in ritardo, e tanto meno di assicurare la regolare provvista di fondi in momenti di crisi.

È chiaro che l'assorbimento prevalente di capitali da parte delle aree più attive, penalizza sul nascere le possibilità di espansione delle aree in ritardo; così come - per converso - l'apprestamento di fondi non utilizzati nelle seconde, potrebbe penalizzare, senza vantaggio collettivo, la proficua utilizzazione degli stessi nelle prime. È quindi problema di fatto molto arduo e delicato stabilire fino a quale punto le differenze osservabili nella distribuzione del credito siano conseguenza di indesiderate strozzature dell'offerta, ovvero di una

diversa struttura di fondo della domanda di finanziamento.

Le superiori considerazioni riferite all'aspetto territoriale sono, a mio avviso, valide anche se riferite all'aspetto settoriale del fenomeno, nel senso che restrizioni disposte a carico di comparti « dinamici » non assicurano in via automatica lo sviluppo di quelli « statici », senza preventiva rimozione delle cause di inefficienza di questi ultimi. In altri termini, l'obiettivo di superare gli squilibri di natura reale dell'economia non può essere efficacemente perseguito soltanto attraverso meccanismi amministrativi volti ad agevolare, se non a realizzare coattivamente, lo spostamento della liquidità e dei finanziamenti verso i settori privilegiati, in quanto il credito è condizione necessaria ma non sufficiente per il raggiungimento dell'obiettivo voluto.

In definitiva, una linea ottimale di controllo del credito anche nel settore fondiario ed edilizio dovrebbe, di volta in volta, saper cogliere la giusta linea di demarcazione seguendo la quale si perviene al risultato di alimentare la domanda reale dei settori prioritari, senza restrizioni a carico degli altri settori che non siano effettivamente richieste dalla necessità di rispettare i limiti dell'espansione complessiva del credito. Ma, indipendentemente dai richiamati problemi quantitativi e qualitativi che, a mio avviso, debbono presiedere ad ogni efficace forma di programmazione, va ribadita l'opportunità di favorire da un lato l'investimento *in loco* del risparmio raccolto e dall'altro la valorizzazione delle produzioni regionali di cui l'edilizia costituisce componente non secondaria. In questo contesto una coordinata manovra delle autorizzazioni alla emissione di obbligazioni di credito fondiario da parte degli istituti locali, eventualmente finalizzata alla concessione di specifici finanziamenti, potrebbe concorrere a scongiurare squilibri troppo marcati nei flussi territoriali e settoriali del credito.

Considerata, tuttavia, la richiamata funzione « in negativo » dello strumento dell'autorizzazione preventiva, un'eventuale programmazione dei flussi andrebbe integrata con strumenti complementari che abbiano efficacia « in positivo » per quanto concerne la provvista dei fondi. A questo fine potrebbe soccorrere l'istituto del « vincolo di portafoglio », se atteggiato in modo da dare spazio ai titoli che siano emessi

per specifiche finalità e che siano atti ad imprimere precise direzioni territoriali ai correlativi flussi finanziari. Norme della specie troverebbero precedenti, del resto, nella normativa riguardante la vecchia « riserva speciale di liquidità » delle casse di risparmio. Sarebbe, inoltre, molto utile per i fini in questione che il risparmio raccolto dal piccolo sistema regionale (banche locali a carattere provinciale ed interprovinciale) fosse convogliato, per la parte - s'intende - da investire in titoli, nell'acquisto di obbligazioni fondiari degli istituti locali di credito fondiario, al fine di assicurare un circuito regionale autopropulsivo dei finanziamenti a lungo termine, attenuando così quel noto deflusso di risparmio locale al di fuori della zona di produzione, che si realizza di regola attraverso il canale dei conti interbancari.

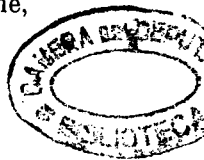
Un terzo argomento sul quale concentrare la massima attenzione è quello del collocamento dei titoli presso il pubblico. È importante analizzare in proposito l'andamento dei collocamenti dei valori immobiliari, che pone in luce, in termini quantitativi senza dubbio allarmanti, il ribaltamento delle posizioni tradizionali dei gruppi di investitori. Nel 1970, infatti, le emissioni nette di cartelle furono assorbite per 517,8 miliardi di lire da privati e società, per 125,2 miliardi di lire da aziende di credito. La consistenza a fine periodo indicava una netta prevalenza della prima categoria sulla seconda nel possesso di titoli, con importi, rispettivamente, di 2.440 miliardi e di 1.917,8 miliardi di lire. Nel 1975 la situazione risulta modificata in termini radicali. Le emissioni nette assorbite dalle aziende di credito ascendono a 1.698,3 miliardi di lire, mentre i disinvestimenti netti dei privati si ragguagliano a 183 miliardi. Per effetto della mutata composizione della domanda, la consistenza di fine periodo dei titoli in portafoglio delle aziende di credito supera ormai di gran lunga quella dei privati, con un importo di 6.780,5 miliardi di lire rispetto a 2.814,5 miliardi.

Se evidente appare dai dati di cui sopra la « crisi » della cartella come strumento di raccolta, è da dire che il passaggio dal sistema delle cartelle a quello delle obbligazioni, pur rendendo teoricamente possibile la provvista finanziaria in momenti congiunturali più sfavorevoli, non ha fatto venir meno le difficoltà oggettive di provvista, come risulta dall'andamento nei

primi sette mesi del 1976, durante i quali il collocamento presso privati ed altri è stato pari ad appena l'1,78 per cento delle emissioni nette collocate presso le aziende di credito. E ciò perché, in periodi caratterizzati da inflazione spinta, l'efficienza del sistema del credito fondiario - indipendentemente dalla contestualità o meno dell'emissione rispetto ai mutui - avverte insuperabili difficoltà strutturali nel reperimento dei fondi, per la riluttanza dei risparmiatori a sottoscrivere titoli a lungo termine. L'offerta al pubblico di BOT a scadenza ravvicinata con rendimento molto più elevato delle obbligazioni costituisce, poi, un ulteriore freno al collocamento dei titoli degli istituti di credito fondiario. La propensione alla liquidità da parte delle famiglie spinge, inoltre, il risparmio a rifuggire da forme di investimento vincolato a tempo e ad affluire verso gli impieghi a vista.

Ma la causa principale della crisi di approvvigionamento del credito fondiario va individuata nell'anomala struttura dei tassi di interesse che vede, nel nostro paese, il risparmio libero remunerato spesso in misura superiore rispetto a quello vincolato o investito in titoli. In questo senso nessun accorgimento tecnico potrà risolvere radicalmente la crisi del credito fondiario, almeno fino a quando un'attiva politica di stabilizzazione monetaria non avrà ridotto l'attuale tasso inflazionistico e non avrà ristabilito un più razionale sistema dei tassi d'interesse; ripristinando, cioè, lo scarto funzionale che deve necessariamente sussistere tra i vari comparti del mercato monetario e finanziario in rapporto alle loro rispettive caratteristiche e funzioni.

È illusorio sperare che, in presenza di un tasso inflazionistico che tende a superare ampiamente il tetto del 20 per cento, e di tassi d'interesse per i depositi bancari a vista che attingono i livelli oggi correnti sul mercato, possano attivarsi congegni tecnici capaci di surrogare integralmente e in modo stabile la mancata risposta del mercato, originata da obiettive ragioni di convenienza. In presenza di una situazione di pesantezza che si avverte nel collocamento volontario delle obbligazioni di credito fondiario presso i privati, e considerato il sostanziale esaurimento dei margini di compatibilità per il collocamento coattivo delle medesime presso il sistema bancario, occorre ormai esaminare con la massima attenzione l'eventuale apporto che,



nel particolare momento, può essere fornito da altri investitori istituzionali. Prendendo nuovamente in esame i dati concernenti le emissioni di valori immobiliari nel periodo 1970-1975 si nota infatti che l'apporto degli istituti d'assicurazione, che in altri paesi rappresenta un valido sostegno dell'attività edilizia, si è ridotto ormai a livelli eccezionalmente modesti. Gli acquisti netti degli istituti suddetti, che già ascendevano nel 1970 ad appena 25,2 miliardi di lire, si sono contratti ulteriormente nel 1975, a circa 23 miliardi, corrispondenti ad appena l'1,35 per cento della quota sottoscritta dalle aziende di credito. Correlativamente, la consistenza di fine periodo dei titoli della specie in portafoglio si ragguagliava ad appena 221 miliardi di lire, pari al 2,12 per cento della circolazione complessiva. Tutto ciò deve essere posto in relazione con la politica finora perseguita dagli istituti interessati in materia di riserve matematiche, nell'ambito della quale è stata data preferenza agli investimenti immobiliari ritenuti più idonei alla copertura del rischio inflazionistico anche per il reddito locativo giudicato sufficientemente adeguato.

Non si può escludere che un'attenta verifica dei criteri di convenienza finora tradizionalmente adottati possa portare gli istituti interessati ad una revisione della politica gestionale fino ad oggi seguita, specie in considerazione del diminuito rendimento degli investimenti immobiliari, oggi per altro penalizzati da un regime tributario che fiscalizza buona parte del plusvalore fondiario e minacciati da progetti di revisione legislativa dei canoni in locazione. Dovrebbe influire, in tal senso, anche il rilevante aumento del rendimento delle obbligazioni di credito fondiario intervenuto nel periodo più recente.

In definitiva, non si può sottacere che, almeno sotto il profilo economico e gestionale (cioè in termini di andamento corrente del conto profitti e perdite), l'espansione del portafoglio obbligazionario degli istituti assicurativi non determinerebbe appesantimenti gestionali paragonabili a quelli cui sono state sottoposte - attraverso il vincolo di portafoglio - le aziende di credito, le quali sopportano talvolta un costo « primo » marginale di raccolta superiore al rendimento dei titoli. Il problema degli investimenti delle compagnie d'assicurazione si colloca, per altro, nel contesto di una normativa di controllo sull'attività as-

sicurativa che presenta - sotto l'aspetto pratico - notevoli analogie con le riserve obbligatorie e con i vincoli di portafoglio posti a carico delle aziende di credito. Questo tipo di controllo può divenire praticamente uno strumento di politica economica attraverso l'orientamento dei flussi finanziari verso determinati comparti dell'economia.

In termini quantitativi, comunque, un eventuale maggiore apporto delle compagnie d'assicurazione private al settore che qui interessa non appare di dimensioni tali da garantire integralmente il soddisfacimento del fabbisogno di finanziamento, anche se potrebbe senza dubbio alleviare la pesantezza dell'attuale situazione. Analoghe riserve di ordine quantitativo debbono essere formulate anche rispetto al ramo delle assicurazioni sociali, che generalmente presenta squilibri correnti fra contributi e prestazioni, che limitano le possibilità di investimento.

In ordine alla possibile individuazione di nuovi meccanismi di finanziamento, si esprime l'avviso che, in presenza di un fabbisogno come quello esistente nel nostro paese, il problema di assicurare la creazione di un patrimonio edilizio realmente rispondente alle esigenze appare francamente di ardua soluzione.

Per quanto riguarda la proposta di indicizzazione delle operazioni di finanziamento, occorre dire che nella situazione presente, caratterizzata - come tutti sanno - da un alto tasso di inflazione, l'indicizzazione dei mutui - da taluni ritenuta un congegno idoneo a far superare l'attuale fase di stagnazione - potrebbe attenuare il problema, ma non risolverlo del tutto; nelle condizioni prospettate, infatti, il costo dei mutui finirebbe per raggiungere livelli non tollerabili, per tacere della scarsa propensione dei risparmiatori ad assumere obbligazioni di ammontare incerto, come sono certamente quelle derivanti dal mutuo indicizzato.

Concludendo, la ricerca di strumenti tecnici, pur necessaria ed opportuna, non può realisticamente far superare il problema della scarsa competitività delle obbligazioni fondiarie sul mercato libero, sicché il massimo sforzo va concentrato sulla lotta all'inflazione ai fini della riduzione dei tassi di interesse, unico strumento veramente risolutore dell'attuale crisi del credito fondiario e in genere del credito a lungo termine.

PRESIDENTE. La ringrazio, onorevole Giummarra. Prima di dare la parola agli onorevoli commissari, vorrei sottoporre ai rappresentanti degli istituti di credito fondiario una domanda che mi viene in mente ogni volta che, sfogliando *Il Messaggero*, leggo annunci di vendita di alloggi, costruiti dieci anni fa, con mutui fondiari ventennali. Vorrei chiedere, cioè, a quanto ammonti la quota di credito fondiario che viene erogata ancora adesso per rimettere sul mercato immobili di vecchia costruzione, nonostante questo significhi agire contro l'interesse della collettività.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Siamo perfettamente consapevoli della necessità di scoraggiare questo tipo di operazioni. Per quanto riguarda il nostro istituto, devo dire che il fenomeno ha un'incidenza assai scarsa rispetto al passato.

PRESIDENTE. Il mutuo potrebbe essere concesso per ristrutturazioni.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Venendo ai dati, la situazione al 15 ottobre è di 105 miliardi di lire per questo tipo di operazioni, a fronte di un totale di 982 miliardi di lire per tutto il complesso delle attività dell'istituto. Come si vede, si tratta di un'incidenza modesta: circa il 10 per cento.

PRESIDENTE. Non è poco.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Rispetto al passato vi è stata una riduzione notevolissima. Vorrei sottolineare che il credito concesso sui vecchi immobili non facilita tanto lo smobilizzo, quanto l'acquisto di abitazioni individuali da parte di chi ne è privo.

NAZZARO, *Direttore generale del Credito fondiario società per azioni*. Tengo a precisare, quanto alla localizzazione territoriale dei finanziamenti, che il nostro istituto, pur essendo chiamato ad operare su tutto il territorio nazionale, ha per elezione una particolare presenza operativa nel Mezzogiorno. Nel quinquennio 1970-1975 le nostre operazioni erano così ripartite: il 42 per cento al sud, il 32 per cento nel centro Italia e il 25 per cento al nord. In questi nove mesi del 1976, questi dati sono così confermati: il 37,9 per cento al sud,

il 31 per cento al nord, e il 31 per cento nell'Italia centrale.

RUBBI EMILIO. Vorrei soffermarmi un solo istante sull'ultimo punto toccato dal dibattito. Il professor Pagliuzzi ha messo l'accento sulla necessità di appuntare una maggiore attenzione nei confronti del credito edilizio. Mi permetto di sottolineare come l'utilizzazione del credito fondiario possa avere uno spiccato carattere sociale, sia perché consente, a chi non l'ha ancora, di avere una casa in proprietà, sia perché permette una ristrutturazione del patrimonio esistente. Se è giusto l'interrogativo sulla consistenza delle dislocazioni dei mezzi finanziari, dichiarandomi d'accordo con il presidente, ritengo che il punto vada sottolineato.

Vorrei ora rivolgere due domande, una di carattere più generale, l'altra di carattere più specifico. Vorrei cioè chiedere ai rappresentanti degli istituti di credito come ritengono che possa evolversi il mercato del lungo termine, in particolare per quanto riguarda il mercato dell'obbligazione fondiaria nell'intervallo temporale immediatamente successivo ad oggi, cioè nei prossimi 12-24 mesi; poiché è emerso con chiarezza dalle loro esposizioni, e soprattutto da quella del presidente dell'ENASARCO, che la situazione negli istituti è piuttosto immobile.

TACCONI, *Presidente dell'ENASARCO*. La media dei nostri tassi bancari è del 17,50 per cento in depositi in conto corrente. Con questo tasso non è pensabile l'acquisto di cartelle fondiarie, specie dopo che i BOT sono arrivati al 17 per cento netto.

RUBBI EMILIO. Dinanzi a questa situazione di stallo dei depositi, situazione che presumibilmente nell'arco dei prossimi 12 mesi non subirà alcuna consistente variazione, come si pensa di poter garantire quella provvista che valga a finanziare i programmi dell'edilizia, in particolare di quella popolare, cui faceva cenno in apertura di seduta l'onorevole presidente, programmi che addirittura fanno parte del programma del Governo e che formeranno oggetto di esame da parte della Commissione lavori pubblici? Come si potrà, in altri termini, non prevedere un « collo di bottiglia », una quasi impossibilità, una forte difficoltà a far fronte con continuità

(come hanno ben detto il presidente e l'avvocato Tupini) alla domanda che si porrà, sempre che il piano venga approvato, il che tutti noi auspichiamo?

Ho rivolto questa prima domanda di carattere generale perché penso che uno dei fini della nostra indagine sia quello di poter manifestare al Parlamento in quale misura il credito edilizio può andare incontro alla necessità che deriverebbe dall'applicazione del piano decennale per l'edilizia, almeno per quanto riguarda i prossimi due anni.

La seconda domanda la vorrei rivolgere al professor Pagliuzzi e all'onorevole Giummarra. Vorrei conoscere il loro pensiero in ordine al « risparmio-casa », sul quale l'avvocato Tupini ci ha intrattenuto mettendo in evidenza, certamente per noi in modo utile, gli ostacoli che, *rebus sic stantibus*, si frappongono ad un esame, per lo meno entro breve termine, d'iniziativa di questo tipo. Si tratta d'iniziativa che certamente per noi rappresenterebbero, se questi ostacoli non potessero essere superati o in qualche misura attenuati, un grande interesse, perché, se è vero che tali ostacoli esistono, è altrettanto vero che - e mi ricollego alla domanda di carattere generale - rimane difficile prevedere un finanziamento a quote cospicue e crescenti per programmi di costruzione di case, avvalendosi esclusivamente delle forze di mercato.

PRESIDENTE. Vorrei sapere se vi è qualche altro commissario che ha da porre domande su questo argomento.

ROCELLI. Sono d'accordo con il professor Pagliuzzi allorché sottolinea la necessità di una programmazione nel settore edilizio che tenga conto di tutti i problemi connessi. Infatti, le leggi n. 166 e n. 492 del 1975 hanno il difetto di non permettere un collegamento o un'applicabilità inerente a questi problemi, perché gli istituti di credito e le imprese, non potendo programmare, non mettono in moto i meccanismi necessari. Questo punto credo che meriti una particolare riflessione a conforto di quello che si sta facendo già a livello parlamentare attraverso il disegno di legge relativo al piano decennale per la casa che il Governo presenterà entro il prossimo mese di novembre. In esso si fa riferimento ad un programma triennale piuttosto che annuale, poiché si pensa che

questa differenza d'interventi - cioè con programmi triennali anziché annuali - possa comportare per gli stessi istituti di credito un metodo di programmazione e di impostazione dei lavori molto più fruttuoso di quanto non avvenga con l'impostazione annuale che solitamente si dà ai programmi.

Vorrei anche un maggiore chiarimento in merito alla dichiarazione del vicedirettore della Banca d'Italia in riferimento alla richiesta di mutuo sulla legge n. 865 del 1971. La Banca d'Italia non ha finora negato un'autorizzazione sia agevolata sia convenzionata ed ha invitato le cooperative e gli imprenditori a richiedere queste autorizzazioni. Ciò nonostante, noi dobbiamo riscontrare un intervallo di tempo troppo lungo dal momento della concessione del mutuo al momento dell'erogazione. In tal modo, in questo periodo sia le imprese sia le cooperative sono soggette a tassi bancari di prefinanziamento estremamente più alti di quelli cui sarebbero soggette se i tempi fossero stati ristretti (questo vale soprattutto per il Banco di Napoli e per la Cassa di risparmio Vittorio Emanuele per le province siciliane). A questo punto noi abbiamo la necessità di conoscere se questi due istituti, la Cassa di risparmio Vittorio Emanuele per le province siciliane e il Banco di Napoli, siano in grado di fornire tali dati. Se questa situazione realmente esiste, cioè, qual è il numero delle imprese e delle cooperative che hanno chiesto il prefinanziamento, e qual è il « monte » complessivo che le vostre banche hanno attualmente in contenzioso in riferimento all'ottenimento dell'erogazione del finanziamento? Infatti su questo punto potrebbero avere ragione sia la Banca d'Italia, sia le cooperative, sia gli istituti di credito, spesso accusati di lungaggini burocratiche e dunque è necessario un chiarimento.

Vorrei anche far notare come, ad esempio, con le leggi n. 166 e n. 492, la Cassa depositi e prestiti trasmetta il 60 per cento dei finanziamenti prima dell'inizio dei lavori all'Istituto autonomo delle case popolari anche in riferimento alla sovvenzione, oltre che alla agevolazione ed alla convenzione, ad un tasso dello 0,50 per cento. Inoltre, in presenza di un ammontare complessivo di appalti approvati - secondo quanto risulta dai dati che ci sono stati riferiti - e di lavori iniziati, pari al 78 per cento su un « monte » di 1.280 miliardi di lire, si

deve concludere che, in questo momento, gli istituti di credito hanno il 60 per cento di circa 800 miliardi di lire nelle proprie casse. Per l'utilizzazione di queste somme - che, sono d'accordo su questo, rimangono in deposito per un brevissimo periodo di tempo, ma che comunque favoriscono l'andamento gestionale degli istituti di credito - credo si possa instaurare un meccanismo che renda il prefinanziamento meno oneroso di quanto sia attualmente, per poter contenere il flusso alle cooperative ed imprese private ed evitare che esse pesino sul sistema come avviene attualmente.

ALBORGHETTI. Vorrei brevemente affrontare alcune questioni e rivolgere una serie di domande specifiche agli intervenuti. La prima questione riguarda il problema della determinazione dei flussi di credito. Mi pare che vi siano due aspetti: da un lato il problema della segmentazione per tipologie, dall'altro quello di una ripartizione territoriale delle autorizzazioni della Banca d'Italia. Ieri il dottor Sarcinelli, vicedirettore generale dell'Istituto di emissione, ha espresso parere negativo in merito alla segmentazione per tipologie del flusso del credito: credo che il problema potrebbe essere esaminato in modo meno rigido. Per quanto riguarda la ripartizione geografica, vorremmo sapere se la questione non potrebbe essere risolta in questi termini: anziché prevedere l'autorizzazione della Banca d'Italia per istituti, come oggi accade, concepire una ripartizione delle autorizzazioni per grandi aree all'interno del paese, lasciando che gli istituti si facciano concorrenza all'interno di questa ripartizione.

Una seconda questione riguarda il sistema di ammortamento dei mutui. Vorrei sapere se si debba mantenere il sistema delle rate costanti o se si possano ipotizzare meccanismi diversi, ed eventualmente quali.

Per quanto riguarda il problema della raccolta, desidererei conoscere il giudizio dei nostri ospiti sull'attuale livello del vincolo di portafoglio e sulla necessità od opportunità di modificazioni in diminuzione o anche in aumento, eventualità, questa, nella quale, personalmente, non credo molto. Un parere desidero anche sulla costituzione di un'unica società finanziaria nazionale, con eventuali articolazioni regionali, per il problema della raccolta. Secondo i dati forniti dall'avvocato Tupini

sul fabbisogno edilizio, una stima approssimativa ci indica un ordine di grandezza di 15 mila miliardi di lire l'anno.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Non è molto lontano dal vero.

ALBORGHETTI. Sarebbe interessante sapere quanti di questi miliardi possono essere forniti dal Credito fondiario nelle condizioni attuali, o in condizioni lievemente modificate. Infine, desidero chiedere un'informazione su un'eventuale operazione, da parte degli istituti di credito, per investimenti di obbligazioni fondiarie in buoni del tesoro. Mi pare che operazioni di questo tipo siano avvenute: vorrei sapere quante obbligazioni fondiarie sono andate a finanziare investimenti e quante, invece, sono state « riciclate » nel mercato bancario.

PRESIDENTE. A questo punto proporrei un giro di rapide risposte; eventualmente gli intervenuti potrebbero far pervenire ulteriore materiale alla Commissione.

PAGLIAZZI, *Presidente del Banco di Napoli*. Sarò telegrafico. Qui abbiamo fatto un discorso senza un interlocutore palese visto che, in definitiva, i crediti speciali sono finanziati dalle aziende di credito ordinarie. Ma bisogna vedere in che condizioni si trovano tali aziende, dal momento che il contributo degli altri enti potrebbe essere interessantissimo.

Io credo che l'acquisizione delle obbligazioni fondiarie, da parte degli altri enti, costituirebbe un contributo essenziale e questo sarebbe già un compito di notevole importanza, ma non bisogna però dimenticare che il problema delle disponibilità di mezzi è un problema di carattere unitario.

Gli imprenditori possono acquistare le obbligazioni fondiarie, ma non mi portano denaro in deposito, che è fatto in funzione del reddito che dà, e ciò è giusto, dal momento che sono imprenditori e, quindi, se un istituto non dà il tasso richiesto del 7,50 per cento, si cambia istituto. Ma in questo caso è difficile, come suol dirsi, « avere la botte piena e la moglie ubriaca ». È questo il problema di fondo. La gestione delle banche è oggi appesantita dalla cospicua presenza di obbligazioni immobiliari nei portafogli titoli. Pensiamo al-

la situazione del Banco di Napoli e - credo - delle altre banche meridionali: abbiamo nei confronti delle pubbliche amministrazioni crediti che raggiungono una misura di oltre un terzo del collocato. Si dice che si vuole lo sviluppo del Mezzogiorno, ma con quali mezzi? Attualmente si discute del consolidamento dei debiti dei comuni. Ci vedremo forse regalare, come nel caso degli ospedali, titoli che non possono essere messi sul mercato. Le banche avranno ripercussioni sul conto economico e un immobilizzo superiore ad un limite ragionevole. Comunque, non avranno risolto la situazione neanche agli affetti della loro capacità d'intervento.

Le situazioni esistenti e quelle prospettate non sono efficaci: è come se si vedesse una macchina con le manovelle, ma senza il motore! L'onorevole presidente dovrebbe sentire, sui crediti speciali, anche l'opinione delle banche. Vi sono emissioni di obbligazioni industriali e fondiarie che prendiamo noi banche. Il «risparmio casa» è irrisorio: è come curare una ferita facendola leccare da un cane. Il «risparmio casa» è un procedimento che si può attuare in aggiunta ad uno schema già esistente di operatività. Esso certamente non provoca danni: anzi, se effettivamente dovesse assumere una certa importanza, si determinerebbero presso le banche disponibilità da impiegare in altre direzioni.

Si è detto che le anticipazioni costano. Non le potremmo neppure concedere, perché non sono comprese nei limiti di miglioramento del credito stabilito dalla Banca d'Italia. Le anticipazioni non sono escluse, ma dovremmo considerare queste operazioni come influenti sui limiti di aumento del credito concesso.

TUPINI, *Presidente del Credito fondiario società per azioni*. Consento sulla valutazione dell'onorevole Rubbi, nel senso che non si può escludere il ricorso al credito fondiario per l'acquisto di case esistenti. Non bisogna dimenticare che per la ristrutturazione c'è una forma particolare di credito, che arriva al 90 per cento del costo e che, in realtà, non è molto utilizzata. Viene invece maggiormente utilizzata la forma di credito fondiario per l'acquisto di case esistenti.

Ci è stato domandato come riteniamo che si evolva il mercato nei prossimi dodici mesi, di fronte alla domanda di credito

fondario, soprattutto edilizio. Certamente il mercato è afono. Il pubblico non acquista le nostre cartelle, in presenza degli alti tassi attivi a breve e del rendimento di altri titoli e in particolare dei BOT. Pensiamo che il sistema che deve essere prorogato è quello del vincolo del portafoglio in relazione agli effettivi aumenti di deposito presso le banche.

Per quanto riguarda i mutui agevolati, noi siamo oltretutto tenuti per un obbligo di legge (vedi l'articolo 14 della legge n. 166 del 1975) a dare priorità operativa alle domande di mutuo agevolato. Questa priorità, per quanto ci riguarda, viene rispettata.

Abbiamo molte preoccupazioni circa la capienza e la disponibilità di risorse per tutta la potenzialità della domanda. Direi, stando con i piedi per terra, che le preoccupazioni sono più limitate se si fa riferimento alle esigenze dell'edilizia agevolata, perché la domanda che proviene da questo tipo di edilizia è relativamente limitata.

All'onorevole Alborghetti rispondo che certamente la nostra valutazione, ai prezzi correnti, porta a 62-65 mila miliardi di lire il fabbisogno abitativo da qui al 1980, il che rappresenta circa 13 mila miliardi l'anno, se consideriamo di 22 milioni il prezzo di un'abitazione media di cento metri quadrati, in base ai parametri che sono stati determinati da disposizioni ministeriali. Se il piano decennale dovesse rappresentare un impegno di circa 6.000 miliardi, questo tipo di edilizia rappresenterebbe il 5 per cento del fabbisogno complessivo. È una quota che sembra rappresentare uno sforzo imponente, ma percentualmente è del 5 per cento rispetto al fabbisogno ottimale. È giusta poi la considerazione del professor Pagliuzzi, nel senso che vi sono competenze ripartite. Noi abbiamo certe competenze, le banche ordinarie ne hanno altre.

PRESIDENTE. Dobbiamo purtroppo concludere i lavori a questo punto, per partecipare ad una votazione con sistema elettronico in Assemblea. Prego gli intervenuti di farci eventualmente pervenire memorie scritte e li ringrazio, anche a nome del Comitato.

La seduta termina alle 19,15.