

III.

SEDUTA DI VENERDÌ 29 OTTOBRE 1976

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DELLA IX COMMISSIONE, **PEGGIO**

INDI

DEL VICEPRESIDENTE DELLA VI COMMISSIONE, **RUBBI EMILIO**

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 16,40.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti per aver accettato l'invito ad un incontro con il Comitato misto delle Commissioni lavori pubblici e finanze e tesoro, che sta conducendo una indagine conoscitiva sul finanziamento dell'edilizia abitativa. Abbiamo già svolto gran parte del nostro lavoro nel corso della passata legislatura, ma la sua chiusura anticipata non ci ha consentito di giungere alla conclusione. Ora, anche in vista della prossima presentazione da parte del Governo di un provvedimento riguardante un piano decennale per l'edilizia, abbiamo deciso di procedere con ritmo serrato alla conclusione dell'indagine. A tal fine è stato costituito, come ho detto, un Comitato che ha già iniziato i suoi lavori da alcune settimane e che ha lo scopo di raccogliere, prima della presentazione in Parlamento del cenato disegno di legge, opinioni precise sul modo di procedere ad una revisione dei meccanismi di finanziamento dell'edilizia. La situazione del settore è oggi resa particolarmente difficile dalla crisi economica, che tutti ben conoscete, dallo sconvolgimento che l'inflazione ha provocato nei meccanismi di finanziamento, dalle misure restrittive del credito. All'inizio dell'anno vi è stato il passaggio - che noi consideriamo complessivamente positivo - dal sistema delle cartelle a quello delle obbligazioni fondiarie, con meccanismi innovatori che consentiranno una certa programmazione nell'emissione delle obbligazioni e, quindi, anche della politica delle costruzioni. Ma oggi, conseguentemente alla situazione nuova determinatasi in campo economico, ci troviamo di fronte a difficoltà molto rilevanti.

Sarebbe quindi opportuna qualche indicazione, da parte vostra, in merito alla situazione congiunturale che abbiamo dinanzi, ma gradirei anche che rispondeste, in base alle domande contenute nella lettera di invito, ad alcuni quesiti particolari. Gli istituti di credito e di assicurazione svolgono una politica di intervento nel

campo dell'edilizia, in base a precise norme di legge che obbligano i vari istituti operanti nel settore previdenziale ad investire le proprie riserve tecniche in attività di tipo immobiliare e nell'edilizia abitativa in particolare. Sappiamo anche che recentemente è stata autonomamente adottata, ad opera di alcuni istituti assicurativi, la decisione di destinare una parte delle proprie riserve tecniche, il 15 per cento, ad investimenti nell'edilizia economica e popolare. Credo che questa innovazione, decisa autonomamente, abbia un suo significato. Ieri i rappresentanti dell'ENASARCO hanno dichiarato la loro disponibilità a destinare praticamente anche la totalità delle riserve tecniche in investimenti di quel tipo o, meglio, la parte delle riserve tecniche che sono disponibili, cioè non vincolate già da norme di legge per altri investimenti. Però, alla richiesta da noi formulata in merito ad una loro disponibilità a destinare la totalità delle riserve tecniche al finanziamento dell'edilizia economica e popolare, è stata data una risposta sostanzialmente affermativa.

A questo punto, credo sia utile un pronunciamento preciso, cioè credo sia necessario chiarire da parte nostra le ragioni della domanda che abbiamo posto. Il tipo di intervento che nel passato è stato attuato dagli enti che per legge investono riserve nel campo dell'edilizia, in definitiva ha concorso a determinare quanto di negativo si è verificato. In pratica, certi livelli di prezzi e di canoni di affitto delle abitazioni hanno dato un contributo alla inflazione, non a quella « galoppante » che abbiamo oggi, ma a quella di fondo, che è una componente autonoma rispetto ai grandi fenomeni monetari, e la dinamica dei fenomeni endogeni è stata determinata - in misura non trascurabile - anche da un certo tipo di politica che ha concorso a realizzare quel certo sviluppo dell'edilizia, quel certo livello di rendite immobiliari che si è poi realizzato. E vorrei osservare, non come presidente della Commissione lavori pubblici, ma semplicemente come persona che ha dedicato molta

attenzione a questa problematica, che gli interventi attuati da organismi quali quelli che i nostri interlocutori rappresentano, hanno dato a questo fenomeno un valore sostanzialmente negativo. In altri termini, se vogliamo realizzare nel settore delle abitazioni l'innovazione di cui tanto si parla in questa sede (cioè l'introduzione dell'equo canone), evidentemente occorrerà modificare il tipo di offerta esistente nel settore. Se avessimo in questo settore una offerta sostanzialmente identica a quella registrata nel passato, se non si procedesse ad una concentrazione degli investimenti in un modo o nell'altro controllata dal settore pubblico, se non si facesse in modo che tali investimenti fossero condensati su determinate aree sottratte alla speculazione, se essi non fossero corrispondenti agli *standards* dell'edilizia economica e popolare esistenti in altri paesi europei ed extraeuropei, a mio giudizio sarebbe difficile realizzare una situazione nella quale l'equo canone abbia la possibilità di cambiare anche l'offerta stessa di abitazioni. L'Associazione nazionale fra imprese assicuratrici ha deciso di destinare una quota delle proprie riserve ad investimenti di questo tipo: resta però da vedere che cosa s'intende per abitazioni economiche e popolari, perché esistono case che, pur essendo così definite, tali non sono. Questo aspetto del problema, comunque, riguarda il legislatore e implica l'affermazione di una concezione nuova delle abitazioni, perché se fosse mantenuta la concezione oggi prevalente, probabilmente continueremmo ad incontrare difficoltà nella realizzazione degli obiettivi che io ed altri colleghi auspichiamo.

Desidererei, quindi, avere alcune risposte in merito, e vorrei anche alcune informazioni sullo stato dell'emissione delle obbligazioni: cioè, che giudizio i nostri ospiti danno sull'innovazione introdotta in conseguenza della legge dello scorso anno e sulla reale possibilità di finanziamento non soltanto in una situazione di emergenza, ma in una prospettiva che tenda a stabilizzare la situazione. Tramite il sistema delle cartelle fondiari, ritengono essi di poter concorrere ad una pianificazione dei finanziamenti per la costruzione di abitazioni dotate di certe caratteristiche e corrispondenti al tipo di domanda oggi prevalente? In pratica, si tende ad affermare il principio secondo cui i fondi raccolti con il credito fondiario dovrebbero servire

fondamentalmente a finanziare un ben determinato tipo di offerta di abitazioni, non le seconde e le terze case, ma quelle che servono veramente per vivere.

Vorrei poi porre la questione, ai rappresentanti delle compagnie assicuratrici, se, in vista della predisposizione di un piano decennale, l'edilizia si debba avviare alla scelta che era già stata prospettata nel disegno di legge presentato nella scorsa legislatura per ciò che concerne, appunto, il programma decennale. Cioè, alcuni partiti e le organizzazioni sindacali hanno avanzato la proposta di costituire una società finanziaria che raccolga mezzi per rendere più agevole il finanziamento di tale piano. Io credo che questo sia il risultato anche di un certo comportamento prevalso nel passato da parte degli istituti erogatori di credito fondiario, degli istituti di previdenza (e non parlo dell'INPDAI soltanto), delle compagnie assicuratrici ed anche di altri istituti. Ho l'impressione — esprimo un giudizio che tiene conto anche del parere della Banca d'Italia — che la richiesta della costituzione di un'apposita società finanziaria pubblica incaricata di raccogliere risparmi da vari canali, destinandoli al finanziamento dell'edilizia, potrebbe non essere oggetto di ulteriore insistenza se i canali oggi operanti potessero divenire strumento per la realizzazione del piano di cui si parla. Se invece essi si dimostrassero inadeguati o comunque tali da non favorire la realizzazione di questo programma, evidentemente la richiesta di dare vita ad un nuovo organismo — per quanto ciò possa apparire discutibile — avrebbe alcune giustificazioni. In pratica, in Italia per risolvere alcuni problemi particolarmente complicati si inventano nuovi strumenti che poi raggiungono gli scopi soltanto in una misura parziale e, spesso, finiscono per ingarbugliare ancor più le situazioni. Per evitare di cadere in un simile errore bisogna dare una risposta adeguata ai problemi e fare in modo che gli strumenti essenziali a disposizione concorrano alla soluzione degli stessi, così come si presentano. Solo così si possono raggiungere obiettivi concreti anche grazie a misure legislative, che possono sempre essere adottate.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Abbiamo predisposto un piccolo promemoria su questi argomenti, soffermandoci, in particolare, sulla possibilità di impiegare

le riserve nell'edilizia economica. Nel promemoria abbiamo anche fatto un breve accenno al testo unico per le assicurazioni private che regola le modalità di investimento delle riserve matematiche e ci siamo soffermati sugli investimenti di maggior rilievo previsti dal testo unico: ad esempio, i titoli emessi e garantiti dallo Stato italiano, i beni immobili liberi da ipoteche e i mutui garantiti da immobili. Che cosa siano in pratica le riserve matematiche non sto a spiegarlo poiché tutti ne sono a conoscenza.

Nel 1973 le riserve matematiche dell'intero mercato italiano sono aumentate di 204 miliardi di lire, nel 1974 di 216 e nel 1975 di 260; quest'ultimo non è un dato certo e si avvicina di più ai 270 miliardi piuttosto che ai 250. In occasione della stipulazione dell'ultimo contratto di lavoro dei dipendenti assicurativi, l'ANIA ha concordato con le organizzazioni sindacali che il 15 per cento dell'incremento annuo delle riserve matematiche sia destinato alla edilizia economica e popolare.

Hanno partecipato alle riunioni non soltanto le organizzazioni sindacali, ma anche i rappresentanti della federazione degli istituti delle case popolari e della federazione delle cooperative. D'intesa con le organizzazioni sindacali, le somme così raccolte sono state versate presso casse di risparmio che provvederanno a rilasciare finanziamenti per l'edilizia popolare, in base a quanto stabilito nell'accordo dalle predette organizzazioni e dagli istituti interessati.

PRESIDENTE. Come controvalore, ricevete obbligazioni fondiarie?

ROMAGNOLI, Vicepresidente dell'ANIA. L'importo raccolto per il 1975 si aggira sui 65 miliardi di lire e le organizzazioni sindacali si stanno adoperando presso le casse di risparmio perché i loro istituti fondari emettano obbligazioni in modo da dare il via alla costruzione delle case. Le cooperative sono molto interessate all'avvio delle operazioni perché molti cantieri di costruzione sono fermi per mancanza di finanziamenti e un intervento tempestivo può consentire anche di terminare costruzioni già in corso, in modo da ottenere un numero di case maggiore di quello costruibile con i 65 miliardi a disposizione.

Con le organizzazioni sindacali è stato lungamente discusso il tasso d'interesse di

tali obbligazioni. Perché questa discussione? Per spiegare devo chiarire, prima di tutto, un particolare tecnico: le nostre tariffe-vita, calcolate secondo le norme di matematica attuariale, prevedono uno « sconto » pari all'interesse calcolato per le riserve matematiche stesse. Se queste riserve matematiche non danno un reddito netto corrispondente allo sconto della tariffa, la nostra operazione è in perdita perché abbiamo « scontato » più dell'interesse che riceviamo dagli investimenti. In seguito all'introduzione in Italia - per iniziativa dell'INA - delle polizze « rivalutabili », che sono « scontate » per il 6 per cento, il reddito delle nostre riserve matematiche deve lasciare un margine netto e non lordo del 6 per cento, oltre che comprendere un'aliquota per le nostre spese generali, dato che queste operazioni hanno costi non trascurabili di cui si deve pur tenere conto. Alla fine, abbiamo concordato con le organizzazioni sindacali un interesse del 7 per cento per le obbligazioni fondiarie relative alle costruzioni popolari. Le reazioni di quegli enti che avrebbero dovuto avere il denaro hanno dimostrato che questo tasso è stato ritenuto equo ed è stata evidente la soddisfazione per avere avuto a disposizione 60 miliardi di lire ad un interesse del 7 per cento per 35 anni.

Desidero segnalare che i 65 miliardi già versati dalle compagnie sono tutt'ora presso le casse di risparmio e che questa somma non è ancora stata avviata alle costruzioni. Mi pare che anche in questo caso le compagnie abbiano dato prova di notevole sensibilità sociale. Ogni singola compagnia ha trattato con le casse di risparmio il tasso d'interesse per il periodo intercorrente tra il versamento delle somme e l'emissione delle obbligazioni fondiarie al 7 per cento. L'interesse maturato per la parte che eccede il 7 per cento verrà lasciato in deposito presso le casse di risparmio e capitalizzato per lo stesso fine.

PRESIDENTE. Quali tempi prevedete saranno necessari?

TOMAZZOLI, Direttore generale dell'INA. Non dipende da noi, ma dalle organizzazioni sindacali, che stanno trattando con le casse di risparmio per ottenere che questa operazione avvenga il più presto possibile.

ARGUTI, *Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino*. Sono le organizzazioni sindacali che devono stabilire chi deve attingere a questo capitale.

PRESIDENTE. Una volta che questi fondi sono stati utilizzati, a voi che cosa arriva?

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Obbligazioni trentacinquennali.

PRESIDENTE. Ma in pratica questo capitale verrebbe ad essere utilizzato dalle stesse organizzazioni sindacali dei vostri dipendenti?

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. È utilizzato dalle associazioni delle case popolari e dalle cooperative. Per l'eventuale allargamento del 15 per cento dovremo rivedere il problema perché l'interesse è quello che è e il valore nominale che abbiamo sottoscritto porta a minusvalenze proporzionali alla differenza tra l'interesse del 7 per cento e quello in vigore sul mercato. Occorre inoltre tener presente che, quando le obbligazioni a riserva perdono valore, le compagnie sono tenute a reintegrare le cauzioni coperte con questi titoli. È chiaro che, finché la percentuale degli investimenti di questo tipo è limitata al 15 per cento, l'eventuale onere di svalutazione può anche essere sopportato, ma nell'ipotesi che la percentuale aumentasse sorgerebbero delle remore di fatto che renderebbero estremamente difficile l'applicazione di un procedimento analogo per percentuali più elevate. È ovvio che noi abbiamo possibilità di investimento molto superiori dal punto di vista della redditività. Con esse compenseremo le operazioni sopra descritte sperando di ottenere per i nostri bilanci una redditività normale.

Oggi siamo estremamente preoccupati per la possibilità, che si va facendo sempre più certa e vicina nel tempo, che sia proibito dedurre l'importo del premio di « assicurazione-vita » dal reddito imponibile dichiarato.

RUBBI EMILIO. Con un « tetto » di 500 mila lire!

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. È una cifra estremamente bassa e per di più questo meccanismo si presta a marchingegni con i quali sono state fatte operazioni non molto corrette. Noi abbiamo già fatto presente al Governo che sarebbe tecnicamente molto semplice evitare l'applicazione di questi marchingegni: basterebbe che il Governo lasciasse la possibilità di riscattare le polizze soltanto dopo che siano trascorsi tre anni dalla data di emissione della polizza stessa.

PRESIDENTE. Si potrebbe stabilire per legge che, se una compagnia concede il riscatto, lo deve denunciare al fisco.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Lo abbiamo già detto noi: questa sua idea a noi era già venuta!

PRESIDENTE. Si potrebbe applicare un « tetto » e poi questa sanzione, con connesse responsabilità penali.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Se il nostro « portafoglio » fosse riscattato in massa, noi avremmo gravi problemi non solo per il presente, ma anche per l'avvenire.

Prendiamo ad esempio il caso di un assicurato che abbia stipulato una polizza regolare e che abbia pagato per cinque anni, deducendo quindi regolarmente l'importo del « premio-vita » dalla sua denuncia fiscale; ebbene, costui quest'anno viene a sapere che questa somma non è più deducibile, per cui, pensando che vi è una svalutazione del 20 per cento circa e che non gode della deducibilità, desidererà riscattare la polizza. Se tale mentalità si generalizzasse e se si sviluppasse l'idea del riscatto, non vi sarebbe un incremento, ma un decremento delle riserve matematiche, oltre all'uscita di molti miliardi di liquidità. In Italia ci troveremmo a passare di colpo da un regime di libertà assoluta ad uno di restrizione assoluta che non avrebbe eguali in Europa, perché in tutti i paesi la deducibilità di queste assicurazioni è stata regolamentata — non soppressa — sulla base di percentuali del reddito. Questa deducibilità ai fini fiscali non è un regalo né per il contribuente né per le imprese assicuratrici. Lo Stato sa che quanto maggiori sono le polizze-vita stipulate, tanto più crescono le riserve matematiche e perciò si

allarga la possibilità di collocamento dei titoli a reddito fisso e dei buoni del tesoro per miliardi e miliardi, che, restringendo le assunzioni, non saranno più disponibili presso gli investitori istituzionali quali noi siamo e sui quali conta lo Stato quando lancia nuove emissioni.

TOMAZZOLI, Direttore generale dell'INA. Vorrei ricongiungermi al discorso fatto circa il « tetto » di questa deducibilità. Ritengo che in passato si siano commessi degli abusi, ma penso che il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato potrebbe accertare se e quali compagnie abbiano commesso irregolarità in questo tipo di polizze. Secondo me non si può, partendo da un episodio deprecabile, penalizzare tutto il settore assicurativo, anche alla luce degli intendimenti di questo Comitato della VI e della IX Commissione della Camera, e cioè la verifica delle possibilità di acquisire maggiori mezzi per l'edilizia. Inserire un « tetto » di 500 mila lire, significherebbe eliminare l'afflusso di molte polizze, perché molta gente stipula una polizza assicurativa sapendo che una parte del premio viene scontato dall'imposta, contenendo quindi aumenti delle aliquote. Qualcuno può essere invogliato all'investimento assicurativo, pensando che, pur se esso frutta un rendimento massimo del 6 per cento, dà tuttavia una copertura assicurativa in caso di sinistro e consente la deducibilità e quindi un contenimento delle aliquote fiscali del reddito imponibile.

Per eliminare taluni inconvenienti penso si potrebbe ricorrere a diversi sistemi: ad esempio, si può prevedere un'aliquota percentuale al reddito nel caso di riscatto anticipato; viceversa, voler fissare un « tetto », significherebbe portar via una « fetta » consistente di reddito al settore. Faccio il caso dell'INA, che ha contribuito nel 1965 a versare la sua quota di 18,5 miliardi nel pool di 60 miliardi.

Noi abbiamo avuto nel 1975 un incasso di premi lordi di 214 miliardi di lire che, al netto delle cessioni legali, arriva a 172 miliardi; abbiamo destinato per finanziamenti alle province, ai comuni e ai consorzi di bonifica ben 108 miliardi; inoltre abbiamo acquistato obbligazioni e immobili (questi, per cifre modeste: 22 miliardi).

Il problema della deducibilità riguarda, secondo me, anche gli interessi sui mutui.

Capisco che sia giusto colpire colui che acquista appartamenti per farne speculazione, ma si deve anche tutelare colui che vuole comperare la casa per uso proprio. Inserire anche qui un « tetto », con quello che costano oggi gli immobili, scoraggerebbe gli acquisti. Il costo del danaro, il costo delle aree, le tipologie di costruzione, gli stessi materiali da costruzione, sono tutti fattori che contribuiscono ad elevare notevolmente il prezzo degli immobili. Se vogliamo incoraggiare il settore, dobbiamo agevolare gli acquirenti di immobili con una sensibile deducibilità degli interessi sui mutui ed evitare che vi sia un deflusso di capitale presso il settore assicurativo, altrimenti in futuro i mezzi a disposizione del settore edilizio subiranno un decremento.

Bisogna inoltre trovare un sistema di finanziamento più agile, allargando il numero degli istituti di credito abilitati nel settore delle costruzioni e con l'intervento dello Stato per abbassare il costo del danaro. Bisogna però anche evitare le creazioni di « carrozoni » che finirebbero con l'aggravare il problema.

Il testo unico dell'edilizia economica e sovvenzionata ha imbrigliato in passato lo sviluppo dell'edilizia popolare. Una mia precedente esperienza lavorativa mi ha reso consapevole che altrove - e parlo dell'Australia - si è potuto provvedere al finanziamento di alloggi per lavoratori italiani emigrati attraverso un sistema particolarmente snello che s'imperniava su tre interventi:

un primo intervento di base da parte degli emigranti organizzati in società cooperative (*building societies*);

un finanziamento bancario da parte delle casse di risparmio locali (*savings banks*);

un intervento da parte dello Stato per contenere il costo dei finanziamenti stessi in modo che le rate fossero commisurate - anche per la durata - alle possibilità di rimborso da parte dei beneficiari stessi dei prestiti.

Per quanto riguarda specificamente l'istituto che rappresento, e cioè l'INA, penso che lo sforzo che abbiamo fatto finora possa essere ulteriormente intensificato, dal momento che l'INA non ha il vincolo del-

la cauzione; dobbiamo però poter mantenere il flusso monetario che fino ad oggi abbiamo realizzato attraverso le polizze assicurative.

OTTAVIANI, *Presidente della commissione edilizia dell'ANIA*. Desidero innanzitutto dire che sono assicuratore da molti anni e sono orgoglioso di esserlo perché sono convinto della funzione sociale, troppo spesso dimenticata, delle assicurazioni.

Qual è il fine « del ramo vita »? Corrispondere una indennità a chi ha perso il capofamiglia, ed assicurare una rendita a chi è vecchio. Perdonerete se vado contro corrente, ma se paragono la nostra socialità con quella che consiste nell'assicurare la casa a chi lavora (e chi lavora oggi è un uomo fortunato, molto più fortunato di chi ha perso il capofamiglia, perché almeno ha un reddito) debbo dire sinceramente che preferisco la nostra. Le compagnie di assicurazione, a mio avviso, non possono però essere sociali due volte, sia istituzionalmente, sia accollandosi fini che non sono loro propri; esse hanno anzitutto il dovere di far rendere nella misura più elevata possibile i capitali che sono loro affidati, proprio per poter svolgere nel migliore dei modi la loro funzione sociale. Il blocco dei fitti, che dura ormai da trent'anni, ha suscitato seri problemi per le compagnie.

Ho partecipato recentemente al congresso internazionale della proprietà immobiliare a Firenze; nel corso di esso il rappresentante del Governo ha detto che il massimo impegno che l'esecutivo può prendere in materia di edilizia popolare si aggira sulla cifra di duemila miliardi annui. L'inadeguatezza di tale stanziamento al reale fabbisogno di case risulta evidente dalla semplice considerazione dei dati statistici. Una sola categoria di operatori privati, le compagnie di assicurazione, può investire 360 miliardi all'anno in appartamenti, che, anche se non rispondono in pieno ai canoni dell'edilizia economica e popolare in quanto sono di livello generalmente più elevato, sono pur sempre delle abitazioni che divengono così disponibili. È chiaro perciò che, se l'iniziativa privata fosse incoraggiata, potrebbe fare molto per l'edilizia abitativa, purché però le fosse assicurata la possibilità di operare nelle migliori condizioni possibili: in altre parole, purché l'investimento risultasse economicamente conveniente.

Come può avvenire ciò? I modi sono anzitutto due: impedire la speculazione sulle aree fabbricabili e industrializzare i sistemi costruttivi in modo che si riduca l'onere globale di investimento.

RANDONE, *Vicepresidente ed amministratore delegato delle Assicurazioni generali*. Penso di potermi astenere dal ripetere le considerazioni che già hanno fatto i colleghi che mi hanno preceduto. Vorrei solo fornire qualche cifra: nel complesso dei nostri investimenti per riserve matematiche, sul totale del reddito fisso ed azioni noi abbiamo a titoli il 79,6 per cento; se poi di questo reddito fisso consideriamo l'ammontare delle cartelle fondiarie, abbiamo il 29,1 per cento.

Vorrei poi sottolineare un argomento che già un mio collega ha toccato: il fatto, cioè, di abbinare l'investimento in obbligazioni fondiarie con un livello di redditività che sia il minimo indispensabile per l'esercizio. L'argomento è questo: oggi le nostre polizze di risparmio effettivamente soddisfano poco il risparmio e stiamo andando verso le polizze « adeguabili », polizze che assicurino cioè un maggior reddito al risparmiatore che investe in contratti di assicurazione. Se vogliamo andare ancora più in là, dobbiamo trovare una forma di investimento che assicuri un reddito tale che innanzitutto compensi le nostre spese e assicuri l'equilibrio tecnico attuariale nel settore e ci consenta di dare qualcosa in più al risparmiatore che investe nelle nostre polizze, perché anche la « polizza-vita » - salvo il caso di scadenza anticipata - è un investimento e quindi una forma di risparmio che dobbiamo incentivare assicurando al risparmiatore un reddito che sia quanto meno soddisfacente.

VALENTINI, *Vicepresidente dell'INPDAI*. Tengo innanzitutto a dire, a nome dell'istituto che rappresento, circa il rischio emerso nella seduta del 27 ottobre che qualcuno declinasse l'invito ad intervenire in questa sede, che non solo riteniamo doverosa la nostra partecipazione ma che siamo particolarmente lieti per l'occasione che ci si offre di farci conoscere meglio e porre all'attenzione delle Commissioni alcuni problemi che ci riguardano.

Dei quattro quesiti che la lettera d'invito poneva, i primi due ci riguardano

solo occasionalmente. Dirò quindi solo poche parole circa la trasformazione del sistema delle cartelle fondiari in obbligazioni, che riteniamo sia un fatto positivo, dato che è senza dubbio un sistema più flessibile. Le cause che hanno messo in crisi il sistema delle cartelle fondiari sono note, ma la principale è probabilmente la sua scarsa capacità di adattamento e la stretta relazione tra operazioni di finanziamento e titoli emessi. La crisi si è manifestata quando, con la flessione del corso dei titoli, si è raggiunto il livello che consentisse un saggio di rendimento effettivo pari a quello praticato sul mercato.

In che misura ci interessa, come ente previdenziale, il problema delle cartelle? Ci interessa perché nelle riserve matematiche, accanto agli investimenti immobiliari che la legge ci prescrive (precisandone la misura), vi è anche la possibilità di investimenti in titoli e tra questi le cartelle fondiari. Per non restare nell'astratto dirò che, su un totale di 39 miliardi in titoli che abbiamo in portafoglio, il 53,75 per cento (cioè 21 miliardi) è costituito da cartelle di credito fondiario e titoli equiparati. Vi è quindi un modo di « spingere » i problemi dell'edilizia con la possibilità di intervento degli enti previdenziali, accentuando questo tipo di investimenti rispetto ad altri.

Ciò precisato, desidero aggiungere che il residuo 46,25 per cento non è costituito, nel portafoglio del nostro istituto, (e, ritengo, nel portafoglio degli istituti con fratelli), da obbligazioni di società private, ma da titoli di Stato. Nel nostro caso da buoni del tesoro per il 13,69 per cento e da titoli garantiti dallo Stato per il 30 per cento. Sta quindi alla sensibilità del politico, e non alla nostra, la valutazione dell'utilità di questo tipo di investimenti, che costituisce comunque una forma di concorso degli istituti previdenziali per una accentuazione dello sviluppo edilizio.

Per quanto riguarda le riserve matematiche, che cosa dovrebbero fare gli istituti previdenziali e in particolare che cosa fa l'INPDAI in questo settore? Le nostre riserve matematiche, che sono propriamente riserve tecniche speciali, ammontano attualmente a 367,5 miliardi e sono costituite, oltre che dalla cifra indicata in titoli, per il 69 per cento (corrispondente a 221,3 miliardi) da beni immobili.

PRESIDENTE. Quanti alloggi avete?

VALENTINI, *Vicepresidente dell'INPDAI*. È una stima difficile. Ma ciò che è certo (dato che alla vigilia di questa riunione ho fatto un'analisi qualitativa degli immobili) è che il 70 per cento circa degli immobili che possediamo è costituito da alloggi di tipo economico-popolare. Quali problemi pongono questi alloggi? Pongono i problemi che tutti conoscono, a seguito del blocco dei fitti. E pongono un problema ulteriore, non indifferente, costituito dal costo della gestione, che si ripercuote a catena sull'andamento del bilancio. Cioè, nella misura in cui cresce il costo di gestione dell'immobile, diminuiscono i ricavi, diminuisce l'avanzo di gestione su cui si costituisce la riserva tecnica e diminuisce la possibilità dell'istituto di essere operatore per il futuro.

Io non credo personalmente alla possibilità, affermata da qualche parte, di canoni differenziati o cose del genere. Io credo che questo tipo di proprietà svolga già ora una funzione sociale, cioè una azione calmieratrice sul mercato sia in caso di fitti bloccati sia in caso di fitti inizialmente liberi, perché normalmente i canoni pretesi dall'investitore istituzionale non sono quelli che si hanno in caso di libera contrattazione.

Vorrei ora fare un passo indietro e ricordare la natura dell'istituto che rappresento. Esso nacque nel 1930 come istituto di assicurazione privata integratrice per i dirigenti d'azienda; nel 1937 questa assicurazione fu resa obbligatoria e solo nel 1954 l'istituto divenne ente di diritto pubblico. Nella struttura dell'istituto questa origine è presente. Basti ricordare che il presidente dell'istituto è nominato dal Governo, ma su designazione della federazione unica sindacale; che i componenti del consiglio d'amministrazione sono nominati su designazione vincolante del sindacato unitario; io stesso non sono stato nominato dal Governo, ma sono stato designato in maniera vincolante dall'organizzazione sindacale ed eletto all'interno del consiglio. Questo fa capire che nell'istituto vi è una presenza della categoria che si avverte e che certamente ha dei riflessi anche in ordine alle attività extraistituzionali che possono essere intraprese, come quelle di sostegno all'edilizia economica e popolare.

Qualche volta si ritiene che tutto ciò sia il frutto di pretese corporative dei di-

rigenti d'azienda; in realtà, sono fermamente convinto della utilità sociale dell'istituto di previdenza specialistico, che non « peschi » nel calderone generale dell'INPS per le categorie a reddito più elevato. Mi spiego con un esempio. Se si considera dirigente colui che inizi la propria carriera guadagnando 1.000, e percependo una pensione di 800, e se si considera come pensionato medio INPS colui che cominci la carriera a livelli molto vicini ai precedenti, e la finisce a 200 o 300 (con una pensione proporzionata) ci si rende conto che, se si « butta tutto nello stesso calderone » in sostanza « si pesca » a danno delle categorie meno retribuite.

L'istituto specialistico, invece, assicura questa settorialità di interventi, che si riflette anche nel fatto che lo Stato non ha mai contribuito ai bilanci INPDAI i quali, anzi, si sono chiusi finora in attivo, permettendo la costituzione delle riserve tecniche nella misura che ricordavo. Esiste questa preoccupazione che espongo, solo in quanto strettamente connessa al problema delle disponibilità in ordine ad investimenti sia in via generale immobiliari sia in via specifica relativi al settore dell'edilizia economica e popolare. L'andamento degli ultimi anni è al di fuori della volontà e dei metodi di gestione, ed è segnato da alcune novità. La riserva tecnica si è infatti costituita in una situazione di industrializzazione del paese, che vedeva aumentare progressivamente e velocemente il numero dei dirigenti e quindi dei contribuenti, mentre il numero dei pensionati, essendo giovane la base dei contribuenti, era ridotto. Alcune situazioni congiunturali hanno poi accentuato il fenomeno. Invece oggi, a causa della crisi economica, siamo per la prima volta dopo tanti anni in presenza di un certo numero di dirigenti disoccupati, per i quali si pone il problema dell'attività assistenziale che pure l'istituto è tenuto a svolgere. Forse per un ripensamento sulle liquidazioni, o per altri motivi, si è accentuato inoltre in questi anni il fenomeno del pensionamento precoce e quindi molti dirigenti che avevano maturato i limiti richiesti, sono andati in pensione.

PRESIDENTE. A che età matura il diritto alla pensione?

VALENTINI, *Vicepresidente dell'INPDAI*. Al sessantesimo anno, se si è maturato il

numero di anni richiesti. Nel 1960 avevamo 17.350 versanti, contro tremila pensionati, il che significa che quell'anno esisteva un rapporto di uno a sei; nel 1965, il rapporto era di 27.800 contro 5.600, cioè di uno ogni cinque e mezzo; nel 1974, per venire agli anni in cui il fenomeno si è accentuato, era di 50 mila contribuenti contro diecimila, cioè di uno ogni cinque all'incirca; nel 1975, a chiusura dei bilanci, esistevano 52.608 contribuenti contro 12.081, cioè uno ogni quattro e mezzo. Poiché non siamo noi a fissare la misura dei contributi, e poiché in questa fissazione esiste una certa anelasticità, se ne conclude che la riserva tecnica può essere fortemente influenzata dall'andamento congiunturale. Le riserve non hanno dunque la funzione di « grasso inutile », ma possono avere la funzione di far fronte agli obblighi dell'istituto. È chiaro perciò come il sindacato di categoria sia estremamente preoccupato del tipo di investimento che si opera in seno alla riserva tecnica; ecco per quale ragione in questi ultimi anni abbiamo dedicato all'edilizia di tipo sociale una percentuale oscillante tra il 15 e il 20 per cento dei circa quattro miliardi annui di investimenti operati, con una prevalenza invece di investimenti di tipo istituzionale effettuati tramite operazioni con enti pubblici. Ad esempio, abbiamo comprato degli uffici per i quali esisteva una offerta di affitto da parte di società a partecipazione statale o da organi dello Stato; compreremo forse, su richiesta dell'ENEL, un immobile per il quale l'ente è disposto a divenire locatario. Cerchiamo, cioè, di diminuire, per quanto possibile, le spese di gestione e di ottenere un canone netto che si avvicini il più possibile a buoni livelli di redditività.

L'edilizia economica e popolare è stata vista in questo quadro come un dovere sociale da compiere in misura oscillante intorno al 15-20 per cento del totale delle disponibilità. Che cosa possiamo concretamente fare e che cosa si può concretamente fare da parte di tutti gli enti pubblici? Si può fare ancora molto. Innanzitutto, non è detto che il patrimonio immobiliare che fa parte della riserva debba essere lasciato senza trasformazioni. Nel nostro patrimonio abbiamo dei terreni agricoli che non rispondono certamente più ad una funzione né di carattere sociale, né reddituale e per i quali è ipotizzabile l'alienazione attraverso una gara e il reim-

piego del ricavato nel settore dell'edilizia economica e popolare.

Vi è poi una seconda misura che potremmo assumere, ma non da soli: le amministrazioni locali, però, purtroppo sono tante ed ognuna ha metri diversi di efficienza. Possediamo, cioè, alcune aree per le quali è prospettabile un regime di edificabilità, ma stranamente non sempre l'ente pubblico riesce ad ottenere facilmente la possibilità di costruire su di esse.

PRESIDENTE. Ritieni che per i privati sia più facile fabbricare?

VALENTINI, Vicepresidente dell'INPDAL. Constato quello che ci riguarda. Se in questo settore si potesse individuare una forma preferenziale per gli enti pubblici che intendessero dedicare il loro patrimonio a scopi di edilizia economica e popolare, saremmo ben lieti di poter realizzare, d'intesa con gli enti pubblici locali, iniziative in questo settore.

Vi è poi una terza forma di intervento verso la quale ci siamo orientati per contenere, da una parte, l'esigenza nascente da giuste pretese dei dirigenti di non vedere liquefatte, in termini di garanzia, le riserve e, dall'altra, il desiderio di fare di più nel settore dell'edilizia economica e popolare. Noi abbiamo chiesto la autorizzazione al ministero di portare la aliquota relativa agli investimenti immobiliari dal 30 al 50 per cento, rispondendo ad un invito del Ministero del lavoro e della previdenza sociale ed impegnandoci ad adoperare questo 20 per cento eccedente per l'incremento dell'edilizia economica e popolare. Il ministero ci ha dato l'autorizzazione ponendo come condizione che questo 20 per cento sia riassorbito negli esercizi futuri. Ci tratta di una misura di carattere amministrativo che consente di agire e che potrebbe essere generalizzata.

A causa della riassorbibilità dell'ulteriore 20 per cento, questa diventa però una manovra di tipo congiunturale e non può essere considerata una politica pluriennale adottabile per questo settore. È per questo motivo che si renderebbe necessario, nel caso, un provvedimento legislativo che modificasse le aliquote e specificasse la direzione verso la quale va rivolto l'aumento delle medesime.

Oggi come oggi, l'azione svolta, ripeto, è soltanto di carattere anticongiunturale, ed è stata portata avanti da enti che non hanno questa funzione al fine di poter fare comunque qualcosa nel campo dell'edilizia economica e popolare.

ARCUTI, Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino. Innanzitutto voglio scusarmi con il Comitato per il fatto che l'istituto non è stato presente alla riunione alla quale ha partecipato un rappresentante dello istituto di emissione. Ritengo, però, che quest'ultimo, ed i rappresentanti di altre aziende intervenuti, abbiano chiarito i punti più interessanti dell'avvenuto passaggio dal vecchio sistema del credito fondiario al nuovo.

Se consideriamo un attimo le cifre relative a quest'anno, vediamo che gli istituti di credito fondiario hanno emesso titoli per 1.833 miliardi di lire: 1.300 con il vecchio sistema, 500 con il nuovo. Le avversità che hanno colpito, qualche anno fa, il mercato e le cartelle fondiarie, che erano state presentate come titoli con cedole, sono note a tutti; i titoli che vengono attualmente emessi si identificano, come tutti gli altri titoli obbligazionari sul mercato, per il loro rendimento. Mi pare abbastanza importante sottolineare come attualmente tutti i titoli emessi dagli istituti di credito fondiario siano assorbiti dalle banche. Il sistema da circa due anni vede i privati venditori sul mercato e le banche come acquirenti di questi titoli nonché di quelli che vengono ceduti dal mercato.

Il passaggio dal vecchio al nuovo sistema - che aveva avuto premesse di razionalizzazione - si scontra con un momento decisamente particolare, nel quale la preferenza di liquidità da parte del sistema e dei risparmiatori preme con un tasso superiore sul deposito bancario, dato che i depositi stessi sono esigibili a vista e non a scadenza come i titoli obbligazionari.

Ci troviamo in una situazione ingarbugliata nella quale, in pratica, i tassi a medio termine hanno un rendimento inferiore rispetto a quelli a breve. A peggiorare la situazione concorre la massiccia emissione dei buoni del tesoro offerti dallo Stato, che danno rendimenti superiori a qualsiasi altro titolo obbligazionario, godendo di tutte le esenzioni fiscali. Si può, quindi, dire che il passaggio dal vecchio

al nuovo sistema del credito fondiario è avvenuto in un momento decisamente sfavorevole. È pertanto il sistema bancario che, attraverso l'obbligo di acquistare una determinata percentuale di titoli sul mercato, fa fronte alla difficile situazione. Si poteva, invece, pensare ad una razionalizzazione effettiva della tesoreria del credito fondiario, che presentava in passato aspetti statici; ma tale soluzione contrastava con una mentalità acquisita da molti anni, con una tradizione che è in contraddizione con le tecniche più sofisticate del mercato. Se gli istituti fondiari fino ad oggi non hanno dimostrato molta inventiva, dipende dal fatto che si è passati da una serie aperta a quella ventennale o addirittura venticinquennale: questo metodo non consente davvero voli pindarici della fantasia!

Da parte nostra stiamo studiando alcuni sistemi che consentano al cliente di utilizzare i mutui - con tecniche di movimentazione delle tesorerie da adottare - attraverso l'emissione di cartelle fondiarie con una durata inferiore rispetto a quella che viene normalmente consentita. Dalle nostre ricerche operative - fatte quando il mercato non era ancora stato coartato da necessità superiori - avevamo anche avuto modo di constatare che i mutui fondiari - assunti specialmente dai piccoli risparmiatori che accettavano, all'inizio, una durata venticinquennale del mutuo stesso - dopo sette o dieci anni venivano da molti mutuatari rimborsati.

Oggi, con i vecchi tassi dei mutui, nelle condizioni in cui opera attualmente il mercato, nessuno ha più la convenienza di annullare il mutuo stesso; ci sono, infatti, notevoli agevolazioni a livello fiscale. Il mercato, pertanto, è stato sbilanciato, in particolare per le serie al 6,7 per cento, perché è venuto a mancare il naturale acquirente di tali titoli.

Noi continuiamo a studiare questi problemi e, il giorno in cui il mercato si normalizzerà, introdurremo nuove formulazioni per rendere più appetibili i titoli che si trovano in competizione con gli altri titoli obbligazionari. Fino a quando le cose non saranno cambiate non possiamo concederci alcuna variante: l'unica che abbiamo accettato è la durata venticinquennale di certi mutui. Ci troviamo di fronte, inoltre, alle richieste avanzate dalle cooperative in base all'ultima legge: tali richieste ammontano a 110 miliardi di lire. Tutte queste cooperative chiedono la mag-

giore dilazione possibile nel pagamento, per rendere meno gravosa la semestralità addebitata. Facendo determinati calcoli, abbiamo appurato che non si ha più quel gioco di flussi di entrate e di uscite che rendeva necessario sostenere il passaggio dai titoli ventennali a quelli venticinquennali. Gioca il problema del tasso, che secondo me è da tenere in grande considerazione perché gli altri operatori del mercato obbligazionario di regola intrattengono rapporti con le industrie, le quali fanno alcuni investimenti ma considerano l'onere di questo tasso nella elaborazione dei costi del prodotto. Qui invece siamo di fronte a costruttori che, ricorrendo a mutui, non possono ribaltare su terzi l'onere semestrale che questi comportano; ecco perché si può comprendere la serie di agevolazioni in favore di questo settore ed in particolare l'utilizzazione dei cosiddetti mutui agevolati.

Quanto al problema relativo alla possibilità di pianificare per territorio l'emissione di obbligazioni per l'edilizia, mi sembra che questo rientri nella disciplina che la Banca d'Italia dà delle emissioni. Premetto che attualmente tutte le emissioni di credito fondiario vengono assorbite dal sistema bancario: abbiamo avuto un 6 per cento nel primo semestre, che si è ridotto al 3 per cento nei semestri successivi. La Banca d'Italia comunque può determinare il livello di questa percentuale per tutto l'arco del 1977. Se dovessimo fare una considerazione sull'andamento della richiesta di mutui da parte del mercato in questo particolare momento, dovremmo dire che queste richieste non sono così massicce come in passato. Giungono sì molte proposte, ma quelle che noi accogliamo sono più che altro di credito edilizio e non di credito fondiario.

In questo momento il nostro istituto ha un portafoglio che si aggira intorno ai 500 miliardi di lire, ma anche osservando la situazione dell'edilizia agevolata (economica e popolare) dobbiamo notare come la costruzione di questi fabbricati vada molto a rilento; tant'è vero che noi abbiamo fatto una specie di tabellina da cui si rileva che nel 1977 i nostri interventi dovrebbero essere molto limitati per salire nel 1978 e stabilizzarsi nel 1979. Risulta da ciò evidente che un coordinamento tra l'istituto di emissione e i ministeri interessati può dare la giusta impostazione ad una pianificazione delle emissioni.

In una situazione come quella attuale, caratterizzata da un alto tasso di inflazione, individuare organismi di finanziamento adeguati parrebbe difficile: si è parlato molto in proposito di indicizzazione. Su questo terreno un'indicizzazione svolta al livello di emissioni obbligazionarie mi sembra un po' azzardata. Sono invece personalmente (ritengo anche come istituto poiché abbiamo discusso a lungo di questo problema) favorevole ad una emissione indicizzata nelle cartelle fondiarie, dove la indicizzazione sia destinata a lavoratori e faccia riferimento al 75 per cento dello stipendio o del salario. Questo naturalmente lo ritengo valido soprattutto per le classi giovani, perché non si può pensare che questa indicizzazione possa funzionare relativamente a mutui concessi a persone di 55-60 anni. Bisogna poi considerare che questa indicizzazione suggerita dalla Banca d'Italia crea un problema di liquidità interna in quanto coloro che saranno poi gli utilizzatori di questi mutui versano in anticipo le somme che in seguito saranno a loro stessi destinate.

Se mi è consentito aggiungere ancora un particolare che è strettamente inerente al tema delle cartelle fondiarie, vorrei ricordare che le sezioni di credito speciale degli istituti fondiari hanno *a latere* sezioni per le opere pubbliche. Queste sezioni hanno il compito di sovvenzionare gli enti locali, gli enti pubblici e gli enti di Stato, quando vi sia concorrenza pubblica, in tutte le opere e infrastrutture a livello territoriale ed a livello nazionale.

Mentre stiamo osservando una certa stasi nel settore dell'edilizia sia residenziale sia pubblica, da una indagine svolta (appena ne avremo i risultati li comunicheremo alla Commissione) si può rilevare che moltissimi sono i comuni che hanno dei piani che permettono loro di offrire garanzie sicure per un'eventuale stipulazione di mutui, ma che invece, per mancanza di fondi, non possono procedere all'esecuzione dei lavori programmati.

Nel settore delle opere pubbliche noi abbiamo contratto nell'anno 1975 mutui per 300 miliardi, nel 1976 per 56 miliardi e contiamo che entro la fine dell'anno potrà essere raggiunta la cifra dell'anno scorso. Riteniamo che il « giardinetto » dei titoli che dovranno essere investiti per il prossimo futuro - che può essere del 3-4 per cento in relazione al totale degli ob-

blighi di investimento - sarà utilizzato per la realizzazione di un programma di infrastrutture comunali, territoriali, eccetera e metterà in moto quella edilizia pubblica e quegli investimenti che danno un significato sociale al risparmio.

Un altro problema - che solleviamo in questa sede ma che abbiamo già sollevato altrove - di cui intendiamo sottolineare l'importanza, attiene alla legge sul credito fondiario, che risale ad un secolo fa e che evidentemente tiene conto dell'ambito provinciale esistente in quell'epoca, senza far riferimento alla riforma regionale e ai problemi di tutta l'area del Mezzogiorno, che sono di scottante attualità. Penso che per gli istituti che hanno raggiunto una determinata dimensione, l'ambito nazionale o regionale possa consentire di svolgere una funzione ancor più ampia rispetto a quella svolta sinora.

PRESIDENTE. Era stata rivolta una domanda al professor Valentini circa gli acquisti di immobili effettuati dall'INPDAl e circa le tipologie in base alle quali tale istituto si orienta; dal momento che ho sentito parlare di edilizia economica e popolare, penso che valga la pena di soffermarsi su questo argomento.

VALENTINI, Vicepresidente dell'INPDAl. Come ho già detto, le varie esigenze - di redditività da un lato e di ordine sociale dall'altro - che sono state poste alla base degli acquisti immobiliari, sono state codificate in documenti programmatici che il consiglio di amministrazione ha adottato, decidendo sulle tipologie e sulla ubicazione degli eventuali investimenti. Il problema dell'ubicazione dipende dal fatto che l'istituto ha soltanto una sede a Roma, mancando di sedi periferiche, per cui, mentre risulta possibile un investimento nei grandi centri urbani - anche fuori Roma - viene viceversa esclusa, allo stato attuale, la ipotesi di investimenti troppo decentrati, che comporterebbe oneri di gestione troppo gravi.

In questa chiave, l'ultimo documento programmatico specifica che gli investimenti dell'istituto devono rivolgersi o a settori di edilizia qualificata, per i quali si ipotizza un reddito attraente, o ad uffici, o ad immobili di edilizia economica e popolare. Nell'ultimo triennio, in ossequio a questa direttiva, gli investimenti hanno riguardato

in due casi immobili particolarmente qualificati, dai quali è possibile conseguire un reddito oscillante fra il 5,50 e il 6 per cento, il che, secondo quanto ha detto l'avvocato Tomazzoli, non è poco.

TOMAZZOLI, Direttore generale dell'INA. Si tratta di reddito lordo o netto?

VALENTINI, Vicepresidente dell'INPDAL. Fra poco arriverò anche a questo. Continuando, in altri tre casi si è proceduto all'acquisto di uffici, per i quali si è ipotizzato un reddito fra il 5 e il 6 per cento. Per l'edilizia sociale ci si è attenuti ad un altro criterio, considerando soddisfacente - essendo chiaramente impossibile raggiungere i livelli citati - un reddito del 4 per cento. In questa chiave sono stati operati due investimenti, mentre per un terzo, per il quale vi era stata già la decisione dell'istituto, si è dovuto soprassedere per le ragioni che dirò. Mentre infatti sarebbe stato possibile affittare gli appartamenti a prezzi particolarmente vantaggiosi, perché applicando il tasso del 4 per cento si arrivava a canoni notevolmente al di sotto di quelli di mercato, si è invece dovuto soprassedere all'acquisto perché, dopo la decisione dell'istituto, è sorta una controversia giudiziaria fra i vicini e i costruttori, lamentando i primi la violazione dei limiti stabiliti. In circostanze simili è costume dell'istituto non assumere responsabilità e quindi non acquistare.

Per quanto riguarda la domanda sul carattere netto o lordo del reddito, devo dire che il problema è di difficile valutazione, poiché, avendo noi un ufficio che cura tutto il nostro patrimonio, è complicato frazionare il costo generale sui singoli edifici e quindi sapere quanto venga a costare l'onere di gestione dell'uno o dell'altro immobile. Vi è un criterio di carattere generale secondo cui, per quella parte di investimenti che hanno la funzione di realizzare per l'istituto la costituzione di garanzie, si cerca il contenimento delle spese attraverso, ad esempio, la individuazione di un affittuario unico - recentemente abbiamo locato edifici alla guardia di finanza, all'ITALIMPIANTI eccetera - poiché si pensa che il gestore unico faccia risparmiare dato che senz'altro ci evita il continuo invio di tecnici per riparare, ad esempio, il rubinetto che perde o cambiare le lampadine fuori uso nelle sca-

le, fatti, questi, che, purtroppo, negli edifici a pluralità di fruitori, sono all'ordine del giorno.

SANTAGATI. Desidero fare due domande che intendo rivolgere, particolarmente, una al rappresentante dell'INA e l'altra al rappresentante dell'Istituto bancario San Paolo. Per quanto concerne la detrazione dei premi assicurativi, mi auguro che si possa trovare una soluzione, perché certamente noi, quando approvammo la legge di delega, non pensavamo che, una volta fatta la legge, si determinasse questa situazione. Riteniamo però che si possano correggere queste anomalie che, oltretutto, riguardano contribuenti di un certo tipo, giacché un contribuente medio difficilmente fa queste operazioni che per lui si risolverebbero in una gratuita perdita di tempo. Queste irregolarità vengono compiute dai titolari di redditi elevati i quali, da un'operazione di questo genere, spesso a breve termine - perché possono disdire, come hanno fatto, il contratto dopo due o tre mesi - conseguono un notevole beneficio fiscale. Si tratta, comunque, di esagerazioni, che hanno riguardato casi limite e non l'utente medio; pensiamo che un correttivo si possa introdurre, anche in base all'articolo 17 della legge delega, che consente la correzione di tutte quelle eventuali storture che dovessero emergere dalla applicazione della riforma tributaria e, soprattutto, dei decreti delegati. Già centinaia di modifiche sono state introdotte, quindi basterebbe rivolgersi alla Commissione dei trenta per la parte consultiva e, soprattutto, sollecitare il Ministero delle finanze affinché l'onorevole Pandolfi, che pure è un buon ministro, vada al di là di quel «tetto» che non consentirebbe di risolvere il problema, ma anzi lo aggraverebbe, perché psicologicamente scoraggerebbe i piccolissimi e medi clienti che, realmente, possono essere invogliati, perché in Italia - basti pensare all'esenzione venticinquennale - l'effetto psicologico di certe esenzioni fiscali è enorme, forse perché il cittadino non ha una mentalità fiscale e quindi è contento quando pensa di essere legalmente autorizzato a non pagare al fisco. Quindi, anche sotto il profilo psicologico, penso che un correttivo del genere si possa introdurre. La strada del decreto del Presidente della Repubblica mi sembra la più snella in quan-

to, una volta che il Consiglio dei ministri ha emesso il decreto delegato, entro 45 giorni la Commissione dei trenta deve dare il suo parere, obbligatorio ma non vincolante; dopo di che il decreto viene pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale*. Tale procedura potrebbe consentire, se applicata con particolare rapidità, di arrivare in tempo per il 31 maggio, termine ultimo per la presentazione della denuncia dei redditi.

PRESIDENTE. Scusi, onorevole Santagati, ma vorrei salutare gli intervenuti in quanto devo assentarmi per una riunione. Desidero ringraziare i rappresentanti degli istituti assicurativi per aver dato il loro apporto costruttivo al dibattito e li prego di lasciare il materiale che hanno portato con sé ed, eventualmente, di farne pervenire dell'altro al Comitato. Il vicepresidente Emilio Rubbi cortesemente mi sostituirà.

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
DELLA VI COMMISSIONE RUBBI EMILIO.

SANTAGATI. Continuando sull'argomento, mi pare che esso offra spunto per qualche altra considerazione.

TONELLI, *Direttore generale dell'ANIA*. Il problema dell'introduzione di un *plafond* per la detrazione dei premi di assicurazione sulla vita sorge oggi. Oggi pomeriggio, infatti, andrà in discussione al Consiglio dei ministri uno schema di disegno di legge che modifica la vigente legislazione in materia di imposta sul reddito delle persone fisiche, nel quale è contenuta una disposizione che, innovando l'attuale regolamentazione, stabilisce un limite di importo per la detraibilità dei premi pagati per le assicurazioni sulla vita.

SANTAGATI. Si tratta, però, di un disegno di legge, che potrà essere emendato dal Parlamento. Se si fosse trattato di un decreto-legge sarebbe stato più difficile modificarlo in quanto esso diventa immediatamente esecutivo.

La nota vicenda del cumulo opera a favore di quella tassa perché il meccanismo fa abbassare le aliquote e quindi alleggerisce l'onere fiscale sociale. Una cosa è cer-

ta: la vicenda del cumulo, di cui io sostengo l'incostituzionalità sin dal 1970, va risolta prima del 31 maggio, data di scadenza della presentazione della denuncia dei redditi.

TREZZINI. Vorrei chiedere se a loro parere non sarebbe il caso - e questo vale per tutti gli istituti di assicurazione - di destinare alle amministrazioni comunali la gestione degli immobili che possedete, cioè di affittarli, soprattutto in presenza di situazioni particolari come Roma e Napoli, nelle quali le carenze sono veramente macroscopiche. D'altro canto, mi pare che dovrebbe essere vostro interesse avere un unico interlocutore e questo per ragioni di economicità ed anche di sicurezza di reddito.

TOMAZZOLI, *Direttore generale dell'INA*. Sono stato convocato dal sindaco di Roma il quale aveva problemi di spesa. Noi abbiamo dichiarato che, per quanto riguarda le opere già iniziate, l'istituto era disponibile per un finanziamento, però in quella occasione mi sono permesso di ricordare al professor Argan che l'INA possiede aree in zone non speculative; l'istituto, che ha un proprio ufficio tecnico attrezzato, che ha in portafoglio buoni ordinari del tesoro e una notevole liquidità, non è riuscito, nell'arco di quattro anni, a sbloccare la situazione. Abbiamo anche comperato alcune case a Monterotondo per darle al comune di Roma e devo dire, con rammarico, che sono le uniche case in cui gli inquilini non pagano l'affitto.

Noi concediamo mutui se il comune - ad esempio - vuole costruire scuole e realizzare immobili di edilizia popolare. Per la costruzione di case popolari ad Udine abbiamo già stanziato un miliardo e seicento milioni di lire. Abbiamo anche finanziato cooperative per i lavoratori della TERNI: ma occorre un intervento dei pubblici poteri per abbassare il costo del denaro, per avere tassi inferiori a quelli del sistema bancario. Credo anche che i comuni dovrebbero dotarsi di una certa programmazione, in modo che questi fondi gestiti dalle cooperative (si tratta di 60 miliardi per quest'anno e di 70 per l'anno venturo) vengano ripartiti con criteri di territorialità indicati dai pubblici poteri.

TREZZINI. La mia domanda era diversa. Il problema cui ella ha accennato è

senza dubbio reale, anche se il comune di Roma nella fattispecie ha una grande disponibilità di aree in zone della legge n. 167, delle quali una parte consistente è di sua proprietà, ma non ha fondi sufficienti per urbanizzarle. La mia domanda invece, riguardava il patrimonio immobiliare, cioè se non sia il caso che i fabbricati acquistati o che state per acquistare siano dati in locazione al comune per risolvere urgenti problemi di carattere sociale.

TOMAZZOLI, Direttore generale dell'INA. Lo abbiamo fatto. Per esempio, ad Ostia abbiamo comperato complessi immobiliari affinché il comune potesse darli ai baraccati, ed il comune si è reso garante del pagamento dell'affitto. Anche a Montecitorio abbiamo acquistato, sette o otto mesi fa, un complesso immobiliare che abbiamo pagato due miliardi e 125 milioni di lire, e lo abbiamo locato al comune di Roma.

TREZZINI. Può dire altrettanto il rappresentante dell'INPDAI?

VALENTINI, Vicepresidente dell'INPDAI. Magari! Questa è per noi una speranza, perché per quanti rischi possano esservi di ritardo nel pagamento da parte del comune, eviteremmo però il rischio più grosso, cioè quello di non poter procedere contro chi è inadempiente. Una notevole parte del nostro patrimonio è occupata abusivamente e abbiamo molti procedimenti penali in corso. La percentuale di morosità in questo tipo di edilizia è piuttosto elevata; quindi, darli in locazione al comune rappresenterebbe per noi un grande vantaggio perché ci consentirebbe, da un lato, di avere la garanzia del pagamento dell'affitto, pur con i consueti ritardi, e, dall'altro, un notevolissimo risparmio di spese di gestione, sia legali sia amministrative.

PRESIDENTE. Esiste anche un problema di strumentazione da parte del Ministero delle finanze. Mi riferisco all'anagrafe tributaria, che dovrebbe combattere eventuali « sofisticazioni », inerenti, ad esempio, successive integrazioni di denuncia, ma che deve ancora percorrere un cammino piuttosto lungo. Non esiste quindi solo il problema della possibilità teorica di una

notificazione successiva per i contratti per cui non si abbia più diritto alla detrazione, ma esiste anche il problema di come concretamente, da parte dell'amministrazione finanziaria, si possa automaticamente, e non con un esame manuale della dichiarazione, procedere alla rettifica della dichiarazione medesima, cioè a successivi addebiti di imposta. Vorrei che questo fosse tenuto ben presente come uno degli elementi che non potrà non far parte di una valutazione e di un approfondimento da parte della Commissione finanze e tesoro, per il legame che presenta con i problemi di cui questa sera ci stiamo occupando.

SANTAGATI. Per quanto riguarda il problema della detrazione, vorrei far presente che, se aspettiamo l'entrata in funzione dell'anagrafe tributaria, andremo certamente alle « calende greche » e molte misure non potrebbero essere adottate. Si stanno studiando rimedi contro le evasioni fiscali, ma io credo che il sistema della pluriennalità degli impegni sia tale da scoraggiare molta gente. Il problema, comunque, sarà approfondito nella sede competente.

Ora, la questione dei tassi è molto importante e deve essere esaminata con molta attenzione: il loro livello attuale, che mi sembra oscilla intorno al 16 per cento, è tale da scoraggiare quei cittadini che intendono comperare una casa stipulando un mutuo. Ho fatto questo ragionamento: in questo momento si sta conducendo una battaglia anticonsumistica, si sta cercando di frenare il consumo della carne, della benzina, eccetera. Ma, allora, perché non tentiamo di drenare un po' di denaro, indirizzandolo verso investimenti che psicologicamente hanno sempre attirato l'individuo? Se si mette il cittadino in condizione di acquistare una casa, se ben orientato, egli rinuncerà alla macchina, alla carne, al divertimento, ed indirizzerà i propri risparmi verso un bene primario, che è poi anche un bene-rifugio. A mio parere, inoltre, dovrebbe anche essere avviato a soluzione il problema dei vincoli, perché il regime vincolistico altera la natura del rapporto casa-inquilino, o casa-proprietario: dovrebbe essere ripristinato con gradualità, nel giro di cinque anni, il regime libero dei fitti, eventualmente bloccandoli per le fasce dei redditi minimi,

che non sono in grado di sopportare gli squilibri del mercato edilizio. Noi speriamo che questi incontri contribuiscano alla definizione di una politica della casa in questa direzione. La domanda che vorrei rivolgere ai rappresentanti dell'Istituto San Paolo di Torino è la seguente: se sia possibile l'introduzione di un congegno in materia edilizia che consenta di invogliare il contribuente ad investire il proprio risparmio. Per esempio, in Germania il cittadino ha la possibilità di aprire un libretto di risparmio finalizzato all'acquisto della casa: nel momento in cui raggiunge una quota minima di versamenti (in pratica, si tratta dello stesso principio della legge Tupini-Aldisio, cioè il 20-25 per cento del capitale necessario per l'acquisto dell'area), ottiene dalla banca la somma residua ad un tasso bassissimo. Cioè, si chiede al cittadino tedesco una prova di buona volontà: gli si chiede di dimostrare di essere in grado di provvedere all'accumulo del risparmio almeno nella misura di un quarto o di un quinto del totale.

È possibile introdurre un meccanismo analogo in Italia, naturalmente, *mutatis mutandis*?

ARCUTI, *Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino*. Già nel biennio 1963-1964, il nostro istituto introdusse questa procedura, che aveva il nome di «risparmio-casa» e fu assicurato il mutuo a tutti coloro che avessero accumulato una certa somma. A quell'epoca i tassi erano diversi da quelli attuali: si aggiravano intorno al 5 per cento e, con gli oneri aggiuntivi, potevano raggiungere al massimo il 7 per cento. Oggi, come minimo, i depositanti ci chiedono un tasso del 14-15 per cento per versare una certa somma, e, d'altra parte, non potrebbero pretendere che concedessimo mutui a un interesse decisamente inferiore.

SANTAGATI. Io ho fatto questa riflessione: il cittadino che dispone di un milione, acquista l'automobile; se avesse la possibilità di risparmiare tre, quattro o cinque milioni e di ottenere la differenza sulla somma necessaria all'acquisto di una casa, non compererebbe l'automobile. Ecco, quindi, una misura anticonsumistica orientata verso il «risparmio-casa».

ARCUTI, *Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino*. Evidente-

mente, le banche non determinano il livello dei tassi: sono le condizioni generali che costringono a considerare il credito una materia pregiata. Perché due anni fa si bloccò il credito fondiario? Perché l'acquisto di una casa, evidentemente, mette in moto un meccanismo di compravendita di mobili, tappeti, tende, eccetera, che alimenta il consumismo e, quindi, il risparmio si traduce, in realtà, in un incentivo al consumo. Ora, esistono le condizioni generali di mercato che consentano di erogare mutui a tassi bassissimi, o non siamo, invece, costretti a sottostare a determinate leggi?

TREZZINI. Vorrei rivolgere una preghiera al dottor Romagnoli. Io apprezzo lo sforzo compiuto dalle imprese assicuratrici per destinare il 15 per cento delle riserve matematiche all'edilizia economica: è necessario però che questi fondi siano effettivamente attribuiti agli istituti autonomi per le case popolari perché a me risulta che è in corso, di fatto, da parte di alcune casse di risparmio l'organizzazione di cooperative per l'acquisto di immobili da imprese che hanno, con le stesse banche, scoperti consistenti. Tutto questo finirebbe per non risolversi in una incentivazione alla ripresa edilizia e verrebbe distorto il significato di questo impegno, che deve rimanere di carattere sociale. Un certo rigore ritengo sia necessario, altrimenti questo sforzo rischia di essere vanificato in una operazione non dico illecita, ma certamente al di fuori delle intenzioni vostre e dei sindacati.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Ho avuto modo di presiedere una riunione alla quale hanno partecipato rappresentanti degli istituti autonomi delle case popolari, cioè i fruitori delle misure adottate; costoro sono molto attenti ad impedire che si verifichi quanto da lei denunciato. È previsto, però, un altro incontro con i sindacati per perfezionare gli accordi; non mancherò, in quell'occasione, di sottoporre alla loro attenzione quanto da lei paventato: se ciò si verificasse, infatti, cadrebbe ogni ragione del nostro impegno.

TREZZINI. In queste operazioni è coinvolta anche una parte dei sindacati?

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Lei teme?

TREZZINI. Gli unici istituti a dover assolvere a questa funzione sociale dovrebbero essere gli istituti autonomi delle case popolari; al limite neppure le cooperative.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*.
Ne faremo tesoro.

TREZZINI. Si corrono rischi molto gravi.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*.
Chiamiamole distorsioni.

TREZZINI. Qualcosa di peggio!

BORRI. Vorrei chiedere all'ingegner Ottaviani qualche precisazione sul problema da lui accennato dell'industrializzazione dell'edilizia. Non mi pare, infatti, che da questo punto di vista siano state fornite concrete indicazioni operative, neanche a livello di suggerimenti. In sintesi, come si possono introdurre tecniche più avanzate nel settore dell'edilizia pubblica sovvenzionata o convenzionata?

OTTAVIANI, *Presidente della Commissione edilizia dell'ANIA*. Si tratta di un problema globalmente complesso ma abbastanza semplice nelle linee di fondo: è necessario, anzitutto, che siano pianificate le piante delle abitazioni, con l'adozione di un certo numero di tipi, secondo le diverse necessità ambientali e la composizione dei nuclei familiari; in secondo luogo è necessaria la prefabbricazione di tutto quanto si può prefabbricare. Requisito essenziale, richiesto in questo caso all'utente, è, infine, che ciascuno sopporti di avere - per fare un esempio - le finestre uguali a quelle di chi vive dirimpetto o nella casa accanto. Se le case saranno costruite come le automobili si avrà un notevole risparmio nel costo di costruzione. Fino a poco fa l'edilizia ha goduto di una manodoperaabile e relativamente a buon mercato; si potevano pertanto progettare costruzioni più articolate, più piacevoli e personali. Ora che la manodopera è diventata molto costosa bisogna produrre in fabbrica tutto quanto può esservi prodotto.

BORRI. È possibile una prescrizione di tipologia e a che livello?

OTTAVIANI, *Presidente della Commissione edilizia dell'ANIA*. Oltre che con le normative, pur necessarie, si arriva a risolvere il problema soprattutto con la convizione. Bisognerebbe partire dalle università ove, accanto agli studi teorici, i futuri architetti si dovrebbero occupare non soltanto di urbanistica, ma dovrebbero anche studiare, con i futuri ingegneri, i problemi dell'industrializzazione dell'edilizia. La casa industrializzata non sarà forse un'opera d'arte; ma una casa nuova, meno ridente, col minimo di altezza utile consentita per i locali e totalmente prefabbricata, si costruisce in sei mesi; si edifica in fretta un palazzo di dieci piani, che risponderà comunque a sani criteri di igiene e razionalità. Ammetto pure che non sarà del tutto gradevole abitare case di questo tipo, ma esse consentono notevoli risparmi, tra l'altro, anche nei consumi di combustibile da riscaldamento, per il più efficace isolamento termico che il prefabbricato consente. Sto comunque deviando dall'argomento principale; tali problemi sono da ingegneri e non da assicuratori.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*.
Desidero aggiungere che il prefabbricato comporta un minore onere di manutenzione in un momento in cui non si riesce più a trovare l'operaio specializzato che ripari gli eventuali guasti. All'estero, ormai, il prefabbricato è all'avanguardia e consente un forte risparmio iniziale, nonché un ulteriore risparmio successivo.

ALBORGHETTI. Desidero prendere spunto dalle domande contenute nella lettera d'invito ed in particolare dal problema dell'industrializzazione dell'edilizia - testé accennato - e dalla sua collocazione nell'ambito dell'intervento complessivo nel settore dell'edilizia economica e popolare. Credo, infatti, che finché non esisterà una quota di edilizia pubblica sufficientemente ampia da motivare un ricorso all'industria, finché, cioè, gli operatori industriali non saranno convinti della convenienza di eventuali investimenti in questo settore, affrontando questo argomento, non faremo altro

che creare tra di noi inutili tensioni nervose. Desidero, inoltre, rivolgere alcune domande ai rappresentanti dell'Istituto bancario San Paolo di Torino sulla questione del passaggio dal sistema delle cartelle a quello delle obbligazioni. È possibile pensare ad una segmentazione del credito fondiario ed edilizio per tipologie e per aree territoriali? Poiché esiste un'edilizia agevolata - prevista, per altro, anche dalla legge n. 10 del 1977 - esiste pure un problema di distribuzione del credito; il problema è se e in che misura il credito può essere concesso all'edilizia « libera ».

Per quanto riguarda il primo punto, cioè una eventuale segmentazione tipologica del credito, possiamo partire da una considerazione fatta dal dottor Sarcinelli che, in definitiva, esprimeva una valutazione negativa a questo proposito.

La seconda questione è quella relativa alla ripartizione territoriale del credito e alle autorizzazioni che la Banca d'Italia rilascia agli istituti; mi domando se non sia più produttivo dare autorizzazioni per grandi aree territoriali, entro le quali gli istituti possano anche entrare in concorrenza tra di loro. Vi è poi tutto il problema del sistema di ammortamento, che non è stato affrontato, e la questione relativa al profilo temporale dei ratei: se cioè tale profilo debba essere mantenuto o se si debba pensare ad una soluzione che tenga conto di eventuali processi di tipo inflazionistico.

Sul problema del « risparmio-casa » sono d'accordo con quanto sosteneva il rappresentante dell'Istituto bancario San Paolo e credo che la quota maggiore di disponibilità di risparmio vada convogliata - secondo quanto affermato anche dal direttore generale dell'INA - verso tipi di intervento analoghi alle *building societies* o alle *saving banks*.

Un'altra questione relativa al problema del credito è quella del vincolo di portafoglio. Vorrei sapere in proposito se tale vincolo appaia eccessivamente oneroso, se sia elevabile o se debba essere ristretto. Io esprimo il parere - che concorda con quello dell'onorevole Peggio - che un finanziamento pubblico sarebbe chiaramente un fatto sovrastrutturale e, quindi, negativo. È chiaro che alla radice di tutto il problema vi è l'esigenza - che è stata espressa negli studi condotti dall'ONU e ribadita ieri dall'avvocato Tupini - di soddi-

sfare la domanda di alloggi per 600 mila unità all'anno, il che, secondo le stime degli IACP, comporta un investimento di 12 mila miliardi annui. Questo è il fabbisogno generale, di cui mi chiedo quale quota rappresenti il fabbisogno derivante da vincoli di portafoglio e quale sia invece il limite derivante da vincoli al risparmio.

Vi è poi una questione che si collega con il problema delle assicurazioni, e cioè quella di valutare non soltanto le riserve matematiche in senso stretto ma le riserve tecniche nel loro complesso. Il dottor Sarcinelli, della Banca d'Italia, ci ha dimostrato che l'incremento di queste riserve è stato di circa 600 miliardi di lire.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*.
Molto meno!

ALBORGHETTI. Riguardo, poi, agli accordi che le società di assicurazione hanno stipulato con i sindacati relativamente alla quota del 15 per cento riservata alla edilizia economica e popolare, vorrei sapere se ella, dottor Romagnoli, intendeva riferirsi ai sindacati di categoria o invece alla confederazione sindacale.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*.
Noi abbiamo trattato con i sindacati di categoria, ma del problema, evidentemente, si occupa la confederazione.

ALBORGHETTI. Che dovrebbe operare in nome e per conto dei lavoratori.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*.
Esattamente.

ALBORGHETTI. Io concordo con questo tipo di iniziativa, ma esprimo la preoccupazione che si pervenga ad iniziative che, pur non essendo corporative, introducano tuttavia elementi non chiari nella gestione di questi fondi.

L'ultimo chiarimento che vorrei riguarda la trasformazione del patrimonio computato in senso tecnico. Mi chiedo quale sia il suo livello di rigidità; mi rendo conto che una certa rigidità esiste, ma vorrei sapere fino a che punto.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Tutto il patrimonio vincolato, cioè gravato da ipoteca, ha una rigidità quasi assoluta.

PRESIDENTE. Vorrei sapere se noi siamo in grado di avere una risposta affermativa da parte dell'Associazione delle imprese assicuratrici in ordine ad una domanda inizialmente posta dal presidente Peggio, e cioè se è possibile per tali imprese dichiarare la propria disponibilità ad incrementare la percentuale delle riserve matematiche (lasciamo da parte il problema delle riserve tecniche) in vista dell'acquisizione delle obbligazioni fondiarie, atteso che questa maggior percentuale non dovrebbe certamente essere acquisita dalle imprese assicuratrici secondo gli schemi da esse seguiti nell'ambito della trattativa sindacale.

ROMAGNOLI, *Vicepresidente dell'ANIA*. Direi che il promemoria che abbiamo consegnato alla Presidenza contiene già questa risposta. In ogni modo, se i titoli nei quali siamo tenuti ad investire hanno una redditività sufficiente, noi siamo senz'altro per una risposta positiva. Occorre comunque tenere sempre presente che attualmente noi abbiamo versato un capitale di oltre 60 miliardi di lire, sul quale perdiamo - approssimando per difetto - 6 miliardi all'anno di interessi. Si tratta di una perdita che potrà condurre ad un aumento dei premi. Non si può infatti imporre alle compagnie di bloccarli e di perdere redditi per 6 miliardi!

ALBORGHETTI. Vi è un problema di trasparenza delle gestioni!

RANDONE, *Vicepresidente e amministratore delegato delle Assicurazioni generali Venezia*. Aggiungo che una parte del reddito delle riserve matematiche deriva dall'investimento immobiliare diretto e che vi deve essere un gioco di compensazioni per cui il reddito medio sia in grado di garantire quelle necessità alle quali accennava il dottor Romagnoli.

ARCUTI, *Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino*. Sulla base delle esperienze passate, degli interventi e delle polemiche avutisi - si pensi

alla legge n. 1179 - credo che raccogliere fondi indirizzati specificamente ad un certo tipo di edilizia possa far correre il rischio di lasciare inattivi altri settori industriali. È questo, naturalmente, solo un suggerimento che mi permetto di fare. Vorrei far notare, inoltre, che la selettività è già posta in essere, da parte nostra, a livello di credito fondiario e di credito edilizio. Il credito fondiario ha ormai fatto il suo tempo, per cui penso che si potrebbe emanare una disposizione legislativa secondo la quale possano essere utilizzati titoli indirizzati soltanto all'edilizia popolare; però mi rendo conto che è abbastanza difficile far questo.

Per quanto concerne la distribuzione territoriale, chiedo un ampliamento, più che un indirizzo restrittivo, perché il nostro istituto può, ad esempio, raccogliere fondi al nord e riversarli con mutui al sud; è questo un modo come un altro per far affluire fondi laddove essi mancano.

ALBORGHETTI. Qual è la vostra quota?

ARCUTI, *Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino*. La nostra quota di finanziamento in queste regioni l'anno scorso fu di circa 10 miliardi di lire. Circa i problemi delle rate di ammortamento, vi sarebbe il programma di non far pagare la semestralità immediata sugli oneri per interessi, autorizzando il pre-ammortamento; ma poi, facendo i debiti calcoli, ci accorgiamo che con la prima semestralità vengono già pagati tutti gli interessi, mentre la quota capitale è pagata nel corso della vita del mutuo.

Per quanto riguarda il vincolo di portafoglio, faccio rilevare che esso è già pesante, cioè nell'ordine del 42 per cento circa; non dimentichiamo poi che esiste un meccanismo perverso, per cui l'obbligo del portafoglio, a determinate condizioni, finisce per riversarsi con oneri aggiuntivi sulla parte di denaro che viene indirizzata verso altre attività produttive.

Circa il problema dei tassi si potrebbe anche far rilevare che una volta le cartelle fondiarie erano esenti da imposizione fiscale, mentre oggi l'imposizione si aggira intorno al 10 per cento e che, poiché tutte queste cartelle vengono acquistate dalle banche, tale imposta si tramuta in un onere che incide sui mutui. In fondo, lo Stato da un lato raccoglie mediante le im-

poste, dall'altro distribuisce sotto forma di crediti agevolati.

Circa la possibilità del nostro sistema di sostenere un investimento di 12 mila miliardi per l'edilizia, vorrei far presente che il sistema italiano emette titoli per una media annua di 7-8 mila miliardi fino a vette di 17 mila miliardi nei periodi di sviluppo; se, dunque, l'edilizia venisse ad occupare una fascia così ampia, evidentemente tutte le altre attività produttive, industriali, agricole e commerciali ne verrebbero colpite. Si tratta, comunque, di un problema di programmazione: lo Stato deve dire se intende premiare l'edilizia a scapito di altre attività produttive. Il problema è sempre quello della distribuzione delle risorse. Se si potessero raggiungere i 17 mila miliardi certamente il problema sarebbe diverso, ma non ritengo che una base monetaria di questo tipo possa riprodursi in futuro, a meno che l'Italia, superati i limiti del condizionamento della bilancia dei pagamenti, possa avere nuovamente ritmi di sviluppo di reddito del 10-15 per cento annuo.

ALBORGHETTI. In questa logica, ella sarebbe favorevole ad una forte restrizio-

ne del credito per l'edilizia qualificata, cioè non convenzionata o agevolata?

ARCUTI, *Direttore generale dell'Istituto bancario San Paolo di Torino*. Già oggi vi è un forte contenimento del credito; comunque vi potrebbe essere una misura legislativa in base alla quale gli istituti dovrebbero privilegiare soltanto l'edilizia economica e popolare, lasciando « andare per conto proprio » gli altri tipi di edilizia. Tuttavia si dovrebbe fare molta attenzione, perché, ad esempio, una casa a Sanremo, che per il milanese o il torinese potrebbe essere la seconda casa, per il sanremese probabilmente è l'unica. Ecco, quindi, che anche questo problema della seconda casa diventa di non facile soluzione.

PRESIDENTE. Desidero ancora una volta ringraziare i nostri cortesi ospiti per aver accolto il nostro invito ed essere oggi intervenuti ai nostri lavori, dando tutto il loro contributo ed il loro apporto per l'approfondimento dei problemi che abbiamo di fronte.

La seduta termina alle 19,30.