

**3**

**SEDUTA DI VENERDÌ 12 OTTOBRE 1984**

**PRESIDENZA DEL PRESIDENTE ORESTE LODIGIANI**

PAGINA BIANCA

---

**La seduta comincia alle 9,15.**

**Audizione del dottor Flavio Orlandi, Presidente INAIL e del dottor Paolino Mattei, Direttore generale degli Istituti di previdenza del Ministero del tesoro.**

**PRESIDENTE.** Ringraziamo gli intervenuti per l'aiuto che danno a questa indagine conoscitiva. Nella lettera inviata loro sono indicati - credo con sufficiente chiarezza - i motivi di questa audizione: noi vogliamo fare il punto della situazione in ordine alle risorse che sono state impegnate negli ultimi anni per l'edilizia residenziale in senso lato, comprendendo dunque anche quella che gode di agevolazioni da parte dello Stato e degli enti pubblici.

Vorremmo conoscere quali risorse sono impegnate in questo settore e verificare il loro grado di produttività e di rendimento, poiché la sensazione di molti (e di diverse forze politiche) è, in questo campo, di muoversi come in un arcipelago in parte sconosciuto: la mano destra non sa quello che fa la mano sinistra. Le cifre sono spesso contraddittorie fra di loro e - argomento che ci interessa da vicino, anche se non con diretto riferimento all'INAIL, ma piuttosto ad altri enti che verranno ascoltati in seguito - il grado di produttività delle risorse impegnate è alquanto discutibile.

Penso, anche con il consenso degli altri membri dell'ufficio di presidenza, di impostare la nostra audizione lasciando a lei, dottor Orlandi, la possibilità di una illustrazione dei dati, ringraziandola per la documentazione che vorrà lasciare alla Commissione. Sulla base della sua esposizione, seguiranno eventuali richieste di chiarimento o qualche ulteriore domanda.

**FLAVIO ORLANDI, Presidente dell'INAIL.** Grazie signor presidente. Non lascerò alla Commissione una relazione, perché ritengo che non ne abbia bisogno. Credo, come ella ha giustamente anticipato, che abbia infatti bisogno di punti di riferimento relativamente alla produttività della spesa, in questo caso della spesa del settore di sostegno dell'edilizia popolare, che potremmo dividere in due diversi aspetti: investimenti di tipo mobiliare e investimenti di tipo immobiliare. L'investimento di tipo mobiliare è obiettivamente più facile, perché l'istituto mette a disposizione ogni anno, attraverso un meccanismo complesso (una pubblica gara tra i sodalizi che ne hanno diritto), una somma che, per il finanziamento delle cooperative, si aggira sui 300 miliardi per ogni esercizio finanziario.

Le stesse organizzazioni nazionali delle cooperative in vari convegni hanno finito col prendere atto che l'investimento più consistente (all'interno di quello statale) deriva proprio da questo flusso di 300 miliardi annui che un solo istituto rende operante. Ho qui tutti i dati riguardanti l'investimento mobiliare per le cooperative edilizie: si tratta di un investimento che l'istituto fornisce ad un tasso agevolato (il 12-13 per cento). È però da rilevare - qui è la paradossalità di una serie di normative - che questa percentuale che l'istituto dovrebbe percepire come interesse finisce per essere falciata dalla tassazione: questi proventi sono soggetti sia all'IRPEG sia all'ILOR, per il cui il 13 per cento finisce con il diventare l'8 per cento. Noi avevamo formulato questo suggerimento per rendere il finanziamento più produttivo per gli utenti potenziali: se l'istituto fosse messo in condizioni di non essere soggetto alla tassazione sull'investimento sociale (che è chiaramente definito dalla legge) invece

di perogare questi fondi al 13 per cento, potremmo fornirli all'8-9 per cento. Tutto ciò renderebbe più accessibile l'acquisizione di questo beneficio, con grande vantaggio. Riteniamo che questo tipo di investimento finisca con l'essere un investimento sociale, cioè, alla fin fine, un investimento improprio per un istituto che ha carattere assicurativo, però obiettivamente utile alla società.

Un altro tipo di agevolazione indiretta, per quello che riguarda gli investimenti di tipo mobiliare, deriva dai mutui ai comuni o agli istituti delle case popolari. È chiaro che c'è una ripartizione: una certa somma per i comuni, un'altra per le case popolari.

Per quanto riguarda gli investimenti diretti di tipo immobiliare destinati al finanziamento dell'edilizia, sono entrate in vigore alcune norme che potremmo definire più operative (mi riferisco all'articolo 5-bis della legge n. 98 del 1982). In passato, come tutti gli altri enti, l'istituto si era trovato di fronte ad una situazione di non facile definizione, tenuto conto che la legge per il finanziamento del piano dell'edilizia, stabiliva una serie di meccanismi che — è stato riconosciuto — erano imperfetti: la legge quindi non funzionava. Alla fine il Ministero dei lavori pubblici consentì che i fondi destinati al finanziamento dell'edilizia per il piano decennale fossero trasferiti alle cooperative: questo trasferimento fu effettuato, e le somme divennero direttamente operative.

Vediamo gli stanziamenti in relazione alla citata legge del 1982. Ho con me un elenco con la ripartizione dei fondi per gli anni 1982, 1983 e 1984, divisi specificamente regione per regione, anno per anno. Ma forse quello che interessa alla Commissione è il dato complessivo; il riferimento è fatto sui fondi disponibili e c'è un meccanismo complesso che, se non interverrà un raddrizzamento legislativo, in futuro diverrà ancora più complicato, in quanto le varie leggi stabiliscono dapprima come si determina un imponibile, poi opera sui fondi disponibili riserva del 10 per cento, finalizzata a far fronte alle

esigenze dell'INPS o del Ministero del lavoro. Inoltre le varie leggi stabiliscono che il 50 per cento deve essere destinato a finanziamenti per l'edilizia popolare; ma un'altra recente legge (la n. 80 del 18 aprile 1984) ha stabilito, per il finanziamento dei piani di ricostruzione delle regioni terremotate (in particolare la Campania), attraverso un emendamento approvato al momento della votazione finale (per cui non è facile individuarne la *ratio legis*), che si provvede mediante la costituzione di un fondo, in cui affluiscono le quote assegnate alle regioni e il 50 per cento dei fondi disponibili dell'Istituto nazionale per le assicurazioni contro gli infortuni. Quindi il 10 per cento è per il Ministero del lavoro e della previdenza sociale, il 40 per cento per l'edilizia popolare e il 50 per cento per il finanziamento di interventi per le zone terremotate.

Il paradosso di questa disposizione consiste nel fatto che mentre il 50 per cento per il finanziamento dei fondi viene gestito dall'istituto, che deve utilizzare gli investimenti, l'altro 50 per cento non rappresenta un investimento dell'Istituto, ma un vero e proprio regalo. Mi domando: come fa questo istituto a devolvere somme del genere per il finanziamento di attività che sono proprie e al di fuori di disposizioni normative che stabiliscono precisi criteri? Non so quale sia la *ratio* di questa norma, *ratio* che è difficilmente individuabile; probabilmente questa è una norma sulla cui legittimità, da un punto di vista costituzionale e per quanto riguarda i riferimenti a leggi fondamentali, ci sarebbe molto da discutere.

Il nostro interlocutore è il Ministero del lavoro, che si trova nelle condizioni di non poter dare alcuna direttiva o chiarimento. Al riguardo, mi pare che sia stata anche avviata qualche procedura correttiva per superare queste anomalie cui ho fatto riferimento.

PRESIDENTE. Ci sono state delle richieste da parte degli enti interessati?

FLAVIO ORLANDI, *Presidente dell'INAIL*. Quella a cui mi sono riferito è una

legge del 1984, quindi, essendo già stati definiti e diventati operativi i piani di finanziamento, i fondi in oggetto costituiscono una riserva che finisce per riversarsi sugli esercizi futuri e non su quello in corso, che è già operativo. Le stesse regioni, potenzialmente beneficiarie, non riescono a rendersi conto di come questo organismo dovrebbe funzionare.

I dati, che ho qui con me, sono aggiornati al 1° ottobre 1984 e si riferiscono ai fondi per il 1982-1983-1984. Questi dati possono essere anche disaggregati, in quanto il 70 per cento dei fondi deve essere riservato per l'edilizia popolare, mentre il 20 per cento, nel contesto di questo tipo di investimenti, può essere destinato all'acquisizione di stabili per la creazione delle strutture necessarie per la vita di un quartiere, rendendo più interessante così, non solo per l'Istituto, ma anche per gli stessi destinatari, il tipo di investimenti.

Entrando nel merito di questi dati, le disponibilità di bilancio per il settore relativo alle abitazioni dovrebbe essere di 516.685.689.940 lire; i fondi previsti per gli usi diversi ammontano a poco più di 221 miliardi. Una somma complessiva che si aggira intorno ai 738 miliardi.

Questi fondi non sono stati immediatamente spesi anche perché per acquisire gli alloggi vige una normativa che prevede procedure abbastanza complesse. Infatti, occorre instaurare contatti con i comuni, fare inserzioni sui giornali, acquisire le offerte, dopo di che si ha la valutazione delle stesse, una prima deliberazione, l'espressione del parere di congruità sul contratto da parte della Commissione ex articolo 61 della normativa che disciplina l'attività del nostro Istituto e, infine, la seconda deliberazione.

Tutte queste somme sono state definite e rese operative per l'acquisizione di alloggi, per un valore di circa 279 miliardi e 837 milioni.

Altre iniziative sono state deliberate, anche se non definitivamente. In quest'ambito l'Istituto procede ad una prima deliberazione con la quale si autorizza il

direttore generale a procedere alla definizione del preliminare d'acquisto. Sulla congruità del contratto si esprime la commissione esterna, attraverso un « sì » o un « no ». Il giudizio di congruità non si riferisce soltanto al livello dei prezzi, ma anche a tutte le altre condizioni e modalità di pagamento inserite nel contratto.

Questa commissione di congruità, considerato che l'Istituto ha il diritto-dovere di « coprire » le proprie acquisizioni attraverso un giudizio tecnico, è composta da autorevoli persone: il presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, due professori di università, e un dirigente generale del Ministero delle finanze. Si tratta, quindi, di una commissione che, essendo composta di persone autorevoli ed impegnate, non può operare ogni giorno per compiere sopralluoghi ed è per questa ragione che a volte si registrano dei ritardi.

Sono state definite e rese operanti — come ho detto poc'anzi — iniziative per oltre 279 miliardi; sono in corso di definizione (nel senso che sono già state deliberate, ma che sono attualmente sottoposte al parere di congruità ai fini della seconda delibera) iniziative, per il settore delle abitazioni, per una somma di 33 miliardi, e, per usi diversi, iniziative per 2 miliardi, con un totale di 35 miliardi.

In sostanza, gli investimenti che sono diventati operativi nel corso dei 3 anni considerati ammontano a 313 miliardi e 106 milioni. Ne deriva, dunque, che c'è una disponibilità residua, sempre per il settore delle abitazioni, di 203 miliardi e 569 milioni.

Per l'utilizzazione di questa somma residua sono in corso una serie di iniziative, in relazione a bandi già pubblicati, a contratti *in itinere* e a contratti con quei comuni che sono in grado di mettere a disposizione delle aree fabbricabili. In quest'ultimo caso, infatti, l'Istituto procede a quella utilizzazione delle aree fabbricabili. In genere, tuttavia, i comuni sono intenzionati ad avere subito gli alloggi e per ottenere questo scopo, puntano sulla utilizzazione della possibilità di acquisire quei fabbricati già terminati. Il

nostro istituto non può non tener conto di queste preferenze dei comuni anche perché ha, per la sua gestione, interesse ad utilizzare i fondi disponibili. Si tratta di un interesse notevole dal punto di vista degli investimenti di natura sociale. I fondi dell'istituto — come è noto — hanno il singolare privilegio di dover essere depositati su un conto corrente infruttifero. Essendo depositati su questo tipo di conto corrente ed avendo il Ministero del tesoro a disposizione per l'istituto una somma che oscilla fra i 2 e i 3 mila miliardi, non sempre lo « scongelamento » è facile. A volte, infatti, si rischia di dover pagare anche delle penali previste nei contratti stipulati. L'istituto, per tutte queste ragioni, ha interesse alla acquisizione di alloggi pronti, utilizzabili e, quindi, praticamente assegnabili.

Per quanto riguarda poi la questione relativa alle modalità di assegnazione, il 50 per cento (prima era il 30 per cento) degli alloggi viene riservato agli sfrattati. Soprattutto nelle grandi città, dove c'è una pressione particolare anche per l'utilizzazione degli alloggi disponibili, l'istituto cerca sempre di riservarsi il meno possibile di discrezionalità nelle scelte di assegnazione. Così, ad esempio, a Milano abbiamo stipulato una specie di accordo con il prefetto ed il sindaco di quella città, in base al quale è stato lo stesso prefetto ad indicare quanta parte degli alloggi poteva essere riservata agli agenti di pubblica sicurezza che si trovano in grande difficoltà, dando alla prefettura stessa il compito di formulare una specie di graduatoria di priorità per l'assegnazione degli alloggi da parte dell'istituto.

L'istituto tenderebbe a privilegiare le zone più calde, soprattutto in relazione al decreto che ha indicato le cinque città d'Italia che hanno maggiormente bisogno di alloggi, anche se a tale necessità non corrisponde quasi mai la disponibilità.

L'operatività quindi non è quella programmabile in relazione ai bisogni, ma si basa sulle indicazioni del mercato. Le iniziative definite riguardano le città di Milano con 900 alloggi, Torino con 120,

Novara con 34, Venezia con 72, Mogliano Veneto con 167, Padova con 120, Ferrara con 24, Firenze con 24, Roma con 722 e Bari con 120.

Le iniziative di prossima definizione riguardano le città di Torino con 18 alloggi, Novara con 28, Padova con 24, Modena con 71, Perugia con 48, Pescara con 41 e Genova con 55.

Le iniziative in corso di istruzione riguardano le città di Brescia, Bergamo, Verona, Vicenza e Budrio.

Abbiamo inserito il comune di Budrio perché sede di una struttura dell'istituto rappresentata da un centro ortopedico considerato di quarto livello dall'organizzazione mondiale della sanità. In tale centro viene applicata la protesi mioelettrica, grazie alla quale, in base ad un impulso del cervello, l'infortunato può, ad esempio, muovere la mano artificiale. Ricordo di aver visto un documentario entusiasmante su un *ex* campione di motociclismo che, nonostante l'amputazione di ambedue le braccia, grazie a questa protesi è in grado di guidare ancora la motocicletta.

Altre iniziative in corso di istruzione riguardano le città di Pisa, Firenze, Macerata, Roma, Napoli, Reggio Calabria, Parma, Udine, Pordenone. Circa quest'ultima città, vi è una norma riguardante le zone terremotate in base alla quale gli investimenti devono essere fatti di concerto con le regioni. Vale la pena di ricordare che il concerto non è sempre facile, tanto più che l'istituto è regolato da norme precise che non si adattano facilmente a talune esigenze di carattere locale.

Questo che ho descritto è il quadro generale, sono disponibile a qualunque richiesta e lascerò a disposizione della Commissione i documenti che ho portato con me.

**PRESIDENTE.** La ringrazio molto del suo intervento e prego i colleghi che lo desiderano di porre i loro quesiti.

**LUIGI BULLERI.** Mi associo al ringraziamento del presidente per l'esposizione chiara offertaci dal presidente Orlandi.

Per quanto riguarda le iniziative in corso di istruzione, vorrei alcuni dati quantitativi, sia pure in forma approssimativa, cioè quante le abitazioni, quali i tempi.

FLAVIO ORLANDI, *Presidente dell'INAIL*. L'intendimento dell'istituto è quello di acquisire un numero di alloggi attraverso iniziative in corso tale da arrivare al tetto della somma disponibile.

LUIGI BULLERI. Cioè 270 miliardi di lire.

FLAVIO ORLANDI, *Presidente dell'INAIL*. Non sempre siamo in grado di definire città per città il numero degli alloggi, perché dipende dal mercato e dai tempi di consegna; ma quello che conta è l'adempimento di carattere generale. Noi dobbiamo riservare la cifra che è stata fissata e nell'ambito di questa si potrà procedere all'articolazione zona per zona.

Gli avvisi fatti sono tali da coprire larghissimamente le esigenze, perché alla fine si possono fare allargamenti per talune città che presentano offerte particolarmente vantaggiose.

Circa i tempi di definizione, non è facile fornire una indicazione precisa, perché questi dipendono da una serie di scadenze burocratiche. Tuttavia, il meccanismo è tale che entro i primi mesi del 1985 saremo in grado di dare ordine agli investimenti fatti nei tre anni precedenti.

LUIGI BULLERI. Nel momento in cui gli alloggi si rendono liberi, come vengono immessi nel mercato, attraverso un rapporto con i comuni?

FLAVIO ORLANDI, *Presidente dell'INAIL*. L'ipotesi che si liberino gli alloggi è piuttosto irrealistica, specie nelle grandi città. Praticamente fra le case vecchie gli alloggi disponibili rappresentano una percentuale infinitesimale, ma anche di questa minima percentuale il 50 per cento è destinato agli sfrattati. Sugli alloggi disponibili poi si dovrà stabilire una

priorità rispetto al personale dipendente. Vi sono stati casi in cui, per assegnazioni esterne a sfrattati, è intervenuta l'autorità giudiziaria per verificare se l'istituto mantenga l'impegno di garantire il 50 per cento agli sfrattati o se invece privilegi i propri dipendenti. Per il resto si tiene conto di una serie di fattori e soprattutto delle indicazioni dei comuni: noi abbiamo assegnato 500 alloggi nella città di Milano e c'è stata la concertazione con le autorità che rappresentavano il comune e lo Stato (c'è stata la comunicazione al sindaco e al prefetto, che si sono messi d'accordo fra di loro).

Nell'ambito di questa scelta, soprattutto in relazione all'ultimo decreto in cui sono state indicate le 35 città « calde », non bisogna operare con una visione — chiamiamola così — equitativa; in questa programmazione, che dovrebbe tener conto almeno di tutti i capoluoghi di provincia, la priorità deve essere riservata proprio alle 35 città più « calde ».

PRESIDENTE. Se ho ben capito, con la disposizione contenuta nella legge n. 80 del 1984 (con la riserva che sia possibile interpretarla e mandarla a regime), voi in futuro non dovrete più avere possibilità per investimenti di edilizia non residenziale.

FLAVIO ORLANDI, *Presidente dell'INAIL*. Le somme disponibili sono impegnate al 100 per cento e teoricamente non avremmo neanche i soldi per la manutenzione.

PRESIDENTE. Le richiedo alcune informazioni. La prima è in ordine al rendimento delle case di cui voi siete proprietari e che sono date in affitto; dato che gli affitti sono calcolati ad equo canone, vorrei sapere se, e in quale dimensione, è presente il fenomeno della morosità.

FLAVIO ORLANDI, *Presidente dell'INAIL*. La morosità non esiste: non ci sono difficoltà con gli inquilini. Non c'è stato lassismo dal punto di vista amministrativo, per cui la contestazione è sostanzial-

mente irrilevante. Per ciò che riguarda gli affitti, procediamo secondo i due principi stabiliti dalla legge: equo canone o, quando i comuni hanno realizzato convenzioni con i costruttori, le aliquote previste dalla convenzione, che in genere è più favorevole. Per ciò che riguarda gli immobili non destinati ad abitazione (negozi, eccetera), che sono quindi investimenti da reddito, svolgiamo delle gare.

**PRESIDENTE.** Sarebbe utile conoscere poi il costo medio degli acquisti per la parte degli immobili residenziali.

**FLAVIO ORLANDI, presidente dell'INAAIL.** In alcune zone i costi sono più bassi, per esempio nel Veneto, comunque si oscilla dalle 600 mila lire al milione per metro quadrato.

Quando stabiliamo la somma da spendere, c'è una specie di deformazione contabile, perché non indichiamo il costo effettivo, ma il costo comprensivo degli oneri fiscali e delle varie spese, comunque il prezzo medio è quello che ho detto.

**PRESIDENTE.** Diamo il benvenuto al dottor Mattei. Come credo sia risultato sufficientemente chiaro nell'invito di convocazione che le abbiamo rivolto, il nostro obiettivo, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sullo stato di attuazione dei programmi di edilizia residenziale dello Stato, delle regioni, dei comuni e degli investitori istituzionali, è quello di ricostruire nella maniera più precisa ed attendibile possibile lo stato dell'effettiva spesa pubblica nel settore dell'edilizia residenziale, partendo dalla constatazione che questa è, per lo Stato, « alimentata » da alcune leggi fondamentali, in particolare dalla legge n. 457 (nota come piano decennale) ma anche da altri « rivoli » che alimentano il flusso di finanziamento in questo settore. È su questa materia che noi desideriamo avere da lei degli aggiornamenti, più precisi possibili, sullo stato degli impegni, sulle singole fasi di attuazione e su tutto ciò che può essere utile come informazione per il Parlamento, in ordine all'andamento sul mercato di que-

sto tipo di spesa, specie con riferimento agli ultimi esercizi.

Nel nostro invito, a tale riguardo, le abbiamo richiesto di fornirci dati a partire dal 1978, e ciò perché vogliamo fare una sorta di illustrazione comparata, contestualmente all'avvio del piano decennale, in maniera da poter offrire al Parlamento una interpretazione globale, per un certo periodo di tempo, di tutto quello che è avvenuto nel settore considerato.

I nostri lavori potrebbero articolarsi in questo modo: una relazione introduttiva da parte del dottor Mattei e successivamente chiarimenti ed eventuali quesiti che i membri del Comitato vorranno porre al direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Ritengo di aver interpretato correttamente la richiesta che mi è stata rivolta da questo Comitato ed ho predisposto un appunto, del tutto informale, che mi servirà per questa audizione. Mi riserverò di trasformare, eventualmente, questo appunto in un testo ufficiale da consegnare al presidente.

Come certamente i commissari sapranno, gli istituti di previdenza del Ministero del tesoro sono delle Casse pensioni che il Ministero del tesoro amministra attraverso una struttura burocratica che è appunto quella della direzione generale degli istituti di previdenza. Si tratta di una struttura prettamente statale, mentre le casse amministrate sono dei corpi morali con facoltà di acquistare e di vendere. Fra le forme di impieghi dei fondi disponibili per queste casse, nel 1948, dopo l'ultimo conflitto mondiale, fu compresa anche quella dell'acquisto in immobili. Forma quest'ultima che ha determinato la costituzione di un patrimonio del quale fra poco descriverò la consistenza quantitativa e qualitativa. Un patrimonio che — però — incontra difficoltà gestionali, in quanto, con una struttura prettamente statale, mal si amministra un patrimonio di questo tipo. Un obbligo

che dobbiamo rispettare è quello della rigida osservanza delle norme sulla contabilità generale statale, sia per quanto riguarda gli acquisti sia per le vendite. Ne deriva, quindi, che l'attività di questo settore non registra quel dinamismo che il settore stesso richiederebbe. Ciò non di meno, al 31 dicembre 1977, il patrimonio delle Casse pensioni ammontava a circa 464 miliardi e 450 milioni ed era riferito a 261 complessi. Naturalmente questi importi sono considerati al costo storico, perché noi non abbiamo proceduto a rivalutazioni in quanto non siamo soggetti alla disciplina prevista per gli enti pubblici previdenziali. Le Casse pensioni amministrate sono dei corpi morali che non rientrano nella legge Nicolazzi.

Dal 1978 a tutto il 10 ottobre 1984, sono stati acquistati 34 complessi immobiliari, per un totale di circa 220 miliardi e 734 milioni, cui deve aggiungersi l'importo di circa 21 miliardi e 722 milioni per oneri IVA o imposta di registro, con un complessivo esborso di lire 242 miliardi e 456 milioni.

Di conseguenza, il patrimonio delle Casse pensioni amministrate è costituito, alla suddetta data del 10 ottobre 1984, da 295 complessi, per un ammontare (comprensivo degli incrementi e decrementi del patrimonio stesso per operazioni di migliorie e di economia) di oltre 742 miliardi e 797 milioni.

Dei 34 complessi acquisiti dal 1978 ad oggi, 14 sono destinati esclusivamente ad abitazione e 3 a destinazione mista (abitazioni, uffici e locali commerciali).

La destinazione territoriale di tali 17 immobili, la loro consistenza in appartamenti e relativi vani, il loro costo, sono riportati nell'allegato al prospetto che consegnerò. Al 10 ottobre 1984 la consistenza in unità immobiliari di tutto il patrimonio acquisito è la seguente: 23 mila 915 appartamenti (per 129 mila 844 vani), metri quadrati 542 mila 777 di uffici, 1834 negozi, 149 mila 939 metri quadrati di magazzini, 3.509 autorimesse.

Va, peraltro, aggiunto che dal 1978 a tutto il 10 ottobre 1984 sono stati conces-

si mutui a cooperative edilizie, assistite da un contributo statale per un ammontare di 243 miliardi e 950 milioni. Infatti, oltre all'attività immobiliare di acquisizione, possiamo concedere mutui a cooperative che godono di contributo statale in conto interesse, ma non in conto capitale.

Praticamente, accade che una cooperativa presenti un piano di investimenti e chieda al Ministero dei lavori pubblici (ma credo che questo avvenga ormai a scartamento ridotto) il contributo al pagamento degli interessi che dovrà sostenere per avere la disponibilità finanziaria a costruire. Lo Stato concede un contributo al pagamento di tali interessi pari al 4 per cento. Noi materialmente concediamo il finanziamento, cioè concediamo un mutuo di durata venticinquennale, al tasso dell'11,75 per cento, di cui il quattro per cento è pagato dallo Stato ed il resto dai soci. Il contributo partecipativo dell'amministrazione degli istituti di previdenza si svolge anche in questo altro settore della cooperazione. Ricordo che a base di tale partecipazione vi sono le norme del testo unico sulla edilizia popolare sovvenzionata del 1938, che stiamo procedendo ad esaurimento e noi concediamo il mutuo solo se il Ministero concede il contributo.

PRESIDENTE. Questi 243 miliardi per i mutui a cooperative che sono stati erogati dal 1978 ad oggi si riferiscono a mutui iniziati dopo il 1978 o a mutui precedenti?

PAOLINO MATTEI, *Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro*. Si riferiscono a mutui iniziati dopo il 1978 e sono già stati erogati.

PRESIDENTE. Con quali fondi il Ministero dei lavori pubblici può concedere il contributo al pagamento degli interessi, visto che le risorse dal 1978 sono incanalate nella legge n. 457 e danno luogo a trasferimenti regionali? Se non ho capito male, la prima operazione di mutuo è aperta dal Ministero e voi, sulla base del-

la disponibilità di contributo, mettete a disposizione il mutuo e recuperate soltanto...

PAOLINO MATTEI, *Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro*. Recuperiamo l'interesse a carico dell'iscritto. Penso che il riferimento sia alla vecchia norma prevista dalla legge n. 865. In passato, si trattava di mutui intorno agli 80-100 milioni. Poiché tale cifra oggi non consente più la costruzione di determinati edifici, concediamo prima un mutuo principale e poi uno supplementivo.

PRESIDENTE. In questi 243 miliardi sono compresi vecchi e nuovi finanziamenti? Inoltre, come vengono ripartite le somme?

PAOLINO MATTEI, *Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro*. I finanziamenti supplementivi sono maggiori dei principali - il rapporto potrebbe essere di uno a tre - perché il principale è stato concesso magari molti anni fa.

Nel 1978 l'ammontare è stato 17 miliardi circa, nel 1979 di 29 miliardi e mezzo, nel 1980 di 27, nel 1981 di 46, nel 1982 di 39, nel 1983 di 46 e nel 1984 - fino alla data di oggi - di 36 ed è presumibile che arriveremo alla fine dell'anno al totale di circa 40 miliardi.

Sempre nell'ambito di questa attività, il nostro istituto fa un'altra operazione di sovvenzione contro cessione di un quinto dello stipendio in favore degli iscritti alle casse che sono circa un milione e mezzo. La giustificazione che noi riconosciamo per tale richiesta è quella dell'acquisto della prima casa di abitazione o di ristrutturazione della casa di abitazione.

Le domande che pervengono mediamente in questi ultimi anni sono circa 50-60 mila ogni anno, quindi circa 5 mila domande al mese. In media eroghiamo per questa operazione una somma di 300 miliardi, con un interesse del 6,50 per cento, convenientissimo. Almeno un terzo (ma potrei dire anche una metà) sono

destinati per favorire l'acquisto della prima casa o la ristrutturazione di case di proprietà. Il rimanente viene dato per vari motivi, come operazioni urgenti, per arredamento, eccetera.

Per quanto riguarda il programma di investimenti, posso dire che attualmente sono state autorizzate dal consiglio di amministrazione - e sono in fase di avanzata istruttoria - cinque offerte di vendita di immobili ad uso abitativo, la cui acquisizione è da prevedere nell'arco di un anno. Sono poi in fase iniziale di istruttoria altre venti offerte, per un importo che si aggira intorno a 150 miliardi, che dovrebbero consentire l'acquisizione di circa 1.000 appartamenti a partire dal secondo semestre del 1985, sempre che vadano a buon fine, perché, dovendo noi osservare le regole della contabilità generale dello Stato, non siamo acquirenti molto desiderati e dobbiamo inoltre sottostare ai pareri dell'Avvocatura generale dello Stato, del Consiglio di Stato, della Corte dei conti, della Ragioneria centrale dello Stato e alle stime da parte degli uffici tecnici erariali. Devo aggiungere che questa direzione generale ha in corso un programma di edificazione, in Roma (nella zona Tre Fontane e, in minor misura, a Monte Sacro). La zona delle Tre Fontane costituisce un'area vastissima che possediamo da quindici anni, ma solo adesso, faticosamente, siamo riusciti ad ottenere la licenza di costruzione; si tratta di un'area che è circondata da altre zone sulle quali da tempo si è costruito, perché non appartenenti ad enti pubblici e quindi soggette a diverse procedure. Oltre alla realizzazione degli uffici della nostra nuova sede, nella zona delle Tre Fontane il programma prevede la costruzione di 1.100 unità abitative, per una cubatura di oltre 700 mila metri cubi. Quindi aggiungendo questi 1.100 appartamenti ai 1.000 che dovremmo ottenere dalle trattative in corso otteniamo un totale di 2.100.

Do lettura della distribuzione geografica e della consistenza degli immobili. Dal 1978 ad oggi abbiamo acquisito 17 immobili, di cui 14 ad uso abitativo e 3

misti: uno ad Ancona, uno a Fermo, uno a Firenze, due a Milano, cinque a Roma, uno a Siracusa, uno a Taranto, uno a Terni, uno a Trani, uno a Verona. Il numero degli appartamenti è di 1.591, per un totale di 9.850 vani, l'importo è di 96 miliardi e 310 milioni circa.

I cinque immobili in corso di acquisizione sono: uno a Perugia, uno a Bergamo, uno a Padova, due a Reggio Calabria (a Perugia 37 appartamenti, a Bergamo 252, a Padova 36, a Reggio Calabria 136). Il totale è di 461 appartamenti, per un importo di 45 miliardi e 813 milioni. A questo quadro vanno aggiunti la realizzazione delle Tre Fontane e i 1.000 appartamenti che riguardano le venti offerte in istruttoria.

Questo è il programma in linea di massima; non facciamo programmi molto precisi perché la somma che deve servire per pagare le pensioni è piuttosto « ballerina ». È ovvio che la prima cosa da tener presente è il pagamento delle prestazioni previdenziali. Però riusciamo a lasciare una porzione per destinazione immobiliare (intorno ai 100 miliardi), oltre ad altre forme di investimento come l'acquisto di titoli di Stato o le sovvenzioni delle quali ho parlato. Dei 100 miliardi destinati ad uso immobiliare, una metà potrebbe andare ad immobili di uso abitativo. Ma, oltre alle difficoltà che ho rappresentato, occorre tener presente che siamo una amministrazione dello Stato, che le casse sono casse di previdenza, e che un aumento dell'attività in questo settore comporterebbe un ingrandimento delle dimensioni aziendali, con conseguenze facilmente immaginabili, anche perché, mancando delle necessarie strutture periferiche, ci serviamo della collaborazione esterna degli uffici tecnici erariali, delle intendenze di finanza, delle direzioni provinciali del tesoro, che si trovano tutti, per altro, in difficoltà organiche e strutturali notevoli. Ci trasformeremo in una vera e propria immobiliare, ma non abbiamo questa vocazione, e questo, d'altra parte, comporterebbe un aumento delle strutture e dei costi d'esercizio (secondo quella che in economia è la

legge dei costi crescenti). I nostri costi di gestione sono abbastanza contenuti, anche perché la redditività di questi impieghi è trascurabile, aggirandosi intorno all'1,20-1,30 per cento netto (vi è il limite stabilito dal Consiglio di Stato del 4 per cento netto, che andava a carte quarantotto a causa dell'equo canone).

PRESIDENTE. Avete fenomeni di morosità ?

PAOLINO MATTEI, *Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro*. Sì, dovuti proprio — guarda caso — all'introduzione della legge dell'equo canone, perché con essa abbiamo dovuto mettere ordine negli affitti, ma soprattutto abbiamo dovuto traslare le spese condominiali che un tempo erano stabilite a *forfait*, oppure a percentuale. Con la lievitazione di queste spese, dal 1973 in poi, abbiamo dovuto farle rimborsare a notula. Di qui la contestazione da parte dell'inquilinato, auspice l'organizzazione degli inquilini, per altro in un rapporto che è di sufficiente collaborazione. Abbiamo anche difficoltà di dimostrazione particolareggiata di queste spese, anche perché non possiamo spendere una lira senza la registrazione preventiva della Corte dei conti. La ripartizione di queste spese comporta un onere notevole di attività amministrative che, sicuramente, non siamo in grado di svolgere puntualmente. Di qui la contestazione e, la morosità di una certa consistenza.

Un altro tipo di morosità è quello degli uffici pubblici, specialmente quelli non statali (mi riferisco a quelli comunali, provinciali, eccetera) che non riescono ad avere fondi disponibili. È, indubbiamente, questo un aspetto che ci preoccupa molto e che ci procura grossi danni.

PRESIDENTE. Potremmo avere in termini quantitativi una valutazione di questo fenomeno di morosità ?

PAOLINO MATTEI, *Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro*. Per il momento possiamo dire che

abbiamo una morosità che si aggira intorno ai 12-13 miliardi. Ma c'è da rilevare che parte di questo fenomeno è anche rappresentato da pagamenti ritardati e che molti canoni d'affitto sono riscossi con le ritenute d'ufficio. Gli uffici che praticano queste ritenute - nei fatti - ritardano a versarle al nostro istituto, ed ecco per quale motivo si verifica questo particolare tipo di morosità, che indubbiamente va ad incidere su quella cifra complessiva cui ho poc'anzi fatto riferimento.

Questo è quanto desideravo dire: sono a completa disposizione, per quanto mi è possibile, dei commissari che volessero eventualmente pormi dei quesiti.

**PRESIDENTE.** Sarebbe molto opportuno, a mio avviso, che la direzione generale ci trasmetta, con riferimento alla somma di mutui accesi nel periodo che va dal 1978 al 1984, l'elenco dei nuovi mutui principali, in maniera che la nostra Commissione possa poi compiere un controllo incrociato.

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Farò avere alla Commissione dati precisi, riferentesi sia ai mutui iniziali sia ai mutui suppletivi concessi a ciascuna cooperativa a partire dal 1978 ad oggi.

**PRESIDENTE.** Ci interessano soprattutto i nuovi mutui e non tanto quelli suppletivi.

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Senz'altro. Si tratta in genere di pubblici dipendenti (molte sono costituite da appartenenti alle Forze armate).

**PRESIDENTE.** Un'altra informazione che desidererei avere dal dottor Mattei concerne le caratteristiche tipologiche dei complessi acquisiti dal 1978 ad oggi, e destinati ad abitazione. In particolare, mi interessa conoscere la grandezza dei singoli alloggi. In altre parole, si tratta di complessi acquisiti in base alla normativa della legge n. 457 oppure no?

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Sono alloggi considerati medio-civili e non di lusso.

**PRESIDENTE.** A parte questa definizione, desidererei conoscere esattamente le dimensioni medie di questi alloggi, nonché il relativo costo per metro quadrato.

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Mi riservo di far pervenire a questa Commissione dati precisi al riguardo, che per il momento non sono in mio possesso.

Quello che posso dire, in questa sede, è che noi acquistiamo gli immobili in base al valore locativo, che - come è noto - è dato dalla risultanza del costo base di produzione moltiplicato per determinati coefficienti. Un esempio: tempo fa abbiamo stipulato un contratto di acquisto di alloggi nella città di Bari. Per la quantificazione del prezzo ci siamo rivolti all'ufficio tecnico del capoluogo pugliese, apprendendo che il valore di mercato era di circa 600 mila lire al metro quadrato. Di conseguenza, il prezzo che abbiamo offerto alla controparte è stato, per l'intero complesso degli alloggi, di circa 6 miliardi.

Dovremmo, in effetti, comprare gli alloggi in base al valore locativo che, però, nel caso della città di Bari non è di 600 mila lire al metro quadrato ma (considerando i vari coefficienti correttivi) intorno alle 780-800 mila lire.

**PRESIDENTE.** Lei parla di valore locativo con riferimento alla disciplina catastale?

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** No, faccio riferimento a quanto stabilito dalla legge n. 392 del 1978. In base ad essa, il valore locativo per metro quadrato di un fabbricato è dato dal costo base di produzione dell'immobile (che viene stabilito anno per anno) multi-

plicato per determinati coefficienti correttivi che, ovviamente, variano da un edificio ad un altro. Questo - ripeto - rappresenta il costo base, per metro quadrato, di un alloggio. Attualmente, per le grandi città come Roma, Milano, Firenze, questo costo base, moltiplicato per i coefficienti correttivi cui ho fatto riferimento, arriva intorno alle 900 mila lire.

Ricapitolando, la procedura che noi seguiamo è questa: chiediamo una stima all'ufficio tecnico erariale, comunichiamo la nostra offerta al venditore, dicendogli pressappoco così: « La stima fatta dal catasto è, ad esempio, 9, ti offro 9; però, se il valore locativo, che potrò calcolare quando sarà cognito il costo di produzione, per effetto dell'entrata in vigore del provvedimento, dovesse dare un risultato inferiore (mettiamo 8), io ti do 8 e non 9. Se invece il risultato fosse di 9,5, ti darò 9 » Se il venditore acconsente, si passa alla stipula del contratto, altrimenti non se ne fa nulla. In genere si trova un accordo, anche se ultimamente, nelle grandi città, si incontrano sempre maggiori difficoltà.

**PRESIDENTE.** Ho potuto constatare che gli acquisti che avete fatto sono avvenuti soprattutto nei capoluoghi di provincia.

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Sì, effettivamente cerchiamo di orientarci per gli acquisti nei capoluoghi di provincia, in quanto, non avendo nostre strutture tecniche, dobbiamo far riferimento ai locali uffici tecnici del catasto, cosa evidentemente più semplice ed agi-

bile nelle piccole città che non nelle grandi.

**PRESIDENTE.** Il volume degli investimenti per i mutui a cooperative si attesta sui 200 miliardi di lire all'anno ?

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Sì, è una partecipazione piuttosto ampia.

**PRESIDENTE.** Non vi preoccupate di conoscere se la cessione del quinto a favore di pubblici dipendenti non serva per l'acquisto o la ristrutturazione di un alloggio per il quale sia in corso un altro contributo dello Stato ?

**PAOLINO MATTEI, Direttore generale degli istituti di previdenza del Ministero del tesoro.** Non siamo in grado di preoccuparci di questo, altrimenti non riusciremmo ad evadere le cinquemila domande al mese che in genere riusciamo a fare.

Per quanto riguarda il tetto di mutuo, oggi si aggira sui dieci milioni, cioè una cessione di 120 mila lire al mese per dieci anni. Noi speriamo di aumentare tale tetto perché riteniamo che sia giusto farlo. Comunque, noi cerchiamo di dare un poco a tutti, invece che molto a pochi.

**PRESIDENTE.** Se non ci sono altre domande, la ringrazio ancora una volta per essere intervenuto alla nostra Commissione.

**La seduta termina alle 11,15.**