

4

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 17 OTTOBRE 1984

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE ORESTE LODIGIANI

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 9,30.

Audizione del commendator Ghio e del dottor Fiorenzo Perotto, dell'Istituto S. Paolo di Torino, dell'avvocato Giorgio Rossi e del dottor Bernardino Perugini, della Cassa di risparmio delle province lombarde, dell'avvocato Elio Tartaglia e del dottor Trappolini della Banca nazionale del lavoro.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del commendator Luciano Ghio e del dottor Fiorenzo Perotto, dell'Istituto San Paolo di Torino, dell'avvocato Giorgio Rossi e del dottor Bernardino Perugini, della Cassa di risparmio delle province lombarde, dell'avvocato Elio Tartaglia e del dottor Trappolini, della Banca nazionale del lavoro.

Vi ringrazio per aver aderito al nostro invito. In questa seduta affrontiamo un passaggio abbastanza delicato dell'indagine, facendo, sul versante delle banche che compiono operazioni di credito fondiario, una sorta di confronto per accertare la funzionalità o meno del sistema che si è sperimentato con la legge n. 457. Anche a nome dei colleghi, vi chiederei di illustrare l'andamento di questa esperienza (ormai sono sei anni di gestione, per cui si sono capiti con sufficiente chiarezza le linee di tendenza e i punti di difficoltà), esponendo memorie e dati. La documentazione verrà distribuita ai colleghi e formerà oggetto di studio da parte del Comitato. Dopo la vostra esposizione i commissari vi porranno alcune domande.

Vorremmo avere innanzitutto una spiegazione di un dato che deve essere letto con grande sconcerto: il CER ci ha comunicato che a tutt'oggi i limiti di impegno annuali depositati presso la Cassa depositi e prestiti ammontano a 1.914 miliardi, mentre gli accrediti solo a 227

miliardi: dovremmo essere intorno ad una percentuale del 17-18 per cento. Questo vuol dire che la macchina si è mossa con incredibile lentezza o, addirittura, non si è mossa per niente. Vogliamo riuscire a capire questo dato, che è clamoroso e preoccupante, anche sulla base di documentazioni sul volume delle attività che avete posto in essere in relazione a mutui realmente conclusi e ad ipotesi che siete stati in grado di calcolare con certezza.

ELIO TARTAGLIA, *Vicedirettore generale della Banca nazionale del lavoro*. Vorrei fare una premessa di ordine generale, un po' a monte del problema della legge n. 457, che riguarda il credito fondiario nella sua generalità. Questo è nato da una legge del 1905, quindi ha una grossa anzianità, ed ha subito numerose vicissitudini. Abbiamo fatto un'indagine sull'ultimo decennio per vedere che cosa è successo in termini pratici, cioè se c'è stato uno sviluppo o un decentramento, dalla quale è emerso che, mentre le cifre apparenti sono crescenti, sia pure leggermente, quelle in termini reali, tenuto conto dell'inflazione, e quindi deflazionate di tutto quello che rappresenta semplicemente un accrescimento nominale, portano a dei risultati molto sconcertanti. Cioè, fatto pari a cento l'impiego nel campo del credito fondiario di tutto il sistema del credito fondiario italiano che abbraccia numerosi istituti di credito, di cui i tre maggiori sono qui presenti, fatte pari a cento nel 1974 le erogazioni in essere nel campo del credito fondiario, oggi siamo a quota 66. Quindi, in termini reali c'è stata una flessione. Questo però è un importo globale che abbraccia sia l'agevolato sia il credito edilizio che, come loro sanno, si distingue dal fondiario (comunemente si fa un po' di confusione) sotto il profilo della destinazione perché mentre il fondiario in senso ampio è un credito destinato a qualsiasi fabbisogno e

legato alla casa solo in termini di garanzia, il credito edilizio è finalizzato alla costruzione della casa ed è quello che a noi interessa in questo momento.

Che cosa è accaduto? È accaduto che l'agevolato ha funzionato in misura percentuale troppo limitata, l'ordinario ha avuto purtroppo un'incidenza troppo pesante sulle risorse del cittadino e quindi il ricorso globale al credito fondiario è andato scemando. Oggi un mutuo fondiario ordinario, con i tassi attuali (che si aggirano attorno al 18 per cento) viene a costare mensilmente, per esempio per un mutuo di 50 milioni - quindi neanche tanto eccessivo - circa 800 mila lire al mese, una somma dunque assolutamente insopportabile, specialmente per i giovani che si avviano a costituire una famiglia e hanno bisogno di una casa (a Roma una casa di tre vani non costa menò di 100 milioni).

Signor presidente, la Commissione mi perdoni se faccio questa premessa, ma in questo quadro si impone un intervento incisivo dello Stato, perché altrimenti una delle componenti più importanti del rilancio della casa viene fatalmente a mancare: se non si assicurano i necessari mezzi a condizioni sopportabili in relazione al reddito, non si risolve niente.

Un altro punto importante è costituito dalla flessibilità delle rate, in quanto normalmente i mutui sono rigidi nei piani di ammortamento, mentre in alcuni paesi esteri (questo concetto si sta introducendo solo ora, faticosamente, in Italia) il carico iniziale è più leggero. In Italia l'impatto iniziale è fortissimo, specialmente per i giovani che devono considerare una serie di altre spese. Sarebbe opportuno quindi introdurre una normativa che renda flessibile il piano di ammortamento alleggerendo le prime rate e caricando quelle successive.

Fatte queste premesse, l'incentivazione del credito agevolato diventa indispensabile, almeno fino a quando il costo del denaro costringerà gli istituti di credito fondiario a tenere i tassi così alti. In passato il problema non si poneva, i mutui fondiari oscillavano dal 5 al 7 per

cento, quindi a un livello sopportabile. Quando si è arrivati a un massimo del 22 e più per cento vi è stato un disimpegno da parte di un grande numero di utenti.

Il credito agevolato deve essere snello, deve essere una forma di credito senza tante bardature, la maggior parte delle quali è a monte delle operazioni all'interno della banca. Una delle cause di questo fatto è rappresentata dalla legge n. 457; questa legge, pur ammirevole sotto tanti profili, ha peccato per eccesso di perfezionismo perché, cercando di vagliare le singole posizioni, cercando di favorire l'accesso di un grande numero di persone, le commissioni hanno dovuto esaminare migliaia e migliaia di domande. Alcune regioni, come la Lombardia, hanno dimostrato efficienza, altre, come la Lucania o la Calabria, non hanno smaltito neanche la disponibilità che avevano, facendo passare degli anni. A questo si aggiunge la normale procedura, che è anch'essa lenta, perché anche un mutuo non soggetto a valutazioni soggettive della persona comporta purtroppo tempi tecnici notevoli; innanzitutto, gli uffici pubblici (conservatori delle ipoteche e catasto) hanno grossi arretrati e solo ora si avviano a procedure di automatizzazione; poi, le banche sono costrette, per accelerare l'iter, a ricorrere a certificazioni notarili, con tutta l'alea che questo comporta riguardo alla validità e al grado ipotecario. Qualche volta le banche sono costrette a ricorrere a polizze assicurative che le garantiscano contro eventuali errori contenuti nella dichiarazione notarile. Si assiste dunque a una serie di ripieghi, anche costosi, per fronteggiare in qualche modo l'inefficienza dello Stato. In realtà, il credito agevolato è ancora oggi indispensabile per poter far accedere all'acquisto di una casa le diverse categorie che premono, trovando enormi difficoltà; oltre ai giovani, intendo riferirmi agli sfrattati, a coloro che trovano la casa insufficiente perché la famiglia si è ampliata, e soprattutto a coloro che devono trasferirsi, come succede per molti nostri dipendenti, che si trovano in condizioni disperate, quando, per esigenze di servizio, devono passare da una città all'altra.

Noi siamo dunque convinti che occorre ampliare la fascia dell'agevolato, almeno fino a quando i tassi di interesse non saranno in fase calante. Bisogna creare meccanismi che non siano laboriosi come quelli attuali, che richiedono da parte degli uffici pubblici e delle banche indagini capillari lunghissime. Le indagini sono talmente lunghe che quando arriva il verdetto, i requisiti soggettivi sono già mutati, e ci si trova di fronte al dilemma se quella persona non disponga di un reddito sensibilmente differente rispetto al momento in cui ha presentato la domanda.

Questo è il quadro generale. Per quanto riguarda la Banca nazionale del lavoro, i dati in nostro possesso, in relazione alla legge n. 457, non sono incoraggianti. Al 30 giugno, la nostra sezione autonoma di credito fondiario (che è un'entità giuridica autonoma, sia pure inquadrata nella Banca nazionale del lavoro) registrava mutui già erogati e in ammortamento per 213 miliardi e 600 milioni, mutui condizionati per 125 miliardi e 200 milioni, mutui deliberati per 70 miliardi e mezzo. Queste cifre, a mio avviso, sono modeste, perché essendo il nostro un istituto a carattere nazionale dovrebbe registrare cifre molto più significative. Devo aggiungere, prima di concludere, che esistono troppe leggi in materia, e questo è un campo che andrebbe semplificato. Ho qui un elenco di otto leggi speciali che forse dovrebbero essere abrogate per far confluire tutte le risorse in base ad un'unica legge che, eventualmente, contempli l'affidamento di alcuni accertamenti agli istituti bancari. Infatti, aver regionalizzato o, a volte, affidato ai comuni determinati adempimenti, ha portato a disparità di situazioni, perché è notorio che l'efficienza degli uffici varia da caso a caso. Forse affidando alcuni adempimenti agli istituti bancari la cosa potrebbe essere più agevole e snella.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. L'Istituto San Paolo di Torino ha svolto nel settore del credito agevolato un ruolo di una certa importanza, dando

carattere di priorità, per altro in base agli indirizzi della Banca d'Italia, all'edilizia agevolata. Al 30 giugno 1984 abbiamo una consistenza di mutui in essere di 284 miliardi sulla legge n. 457, di 35 miliardi sulla legge n. 25 e di 18 miliardi sulle leggi regionali. Al 15 settembre la consistenza dei mutui già deliberati o in via di perfezionamento era di 376 miliardi sulle leggi n. 457 e n. 25 e di 110 miliardi sulle leggi regionali. Di queste domande, così come le definiamo, in istruttoria sono stati erogati 169 miliardi che si aggiungono quindi alla consistenza dei mutui in essere detta prima sulle leggi n. 457 e n. 25 e 45 miliardi circa sulle leggi regionali. Questa consistenza delle operazioni di credito agevolato al 15 settembre rappresenta all'incirca il 25 per cento del totale dei mutui che il San Paolo ha in via di perfezionamento alla stessa data. Ciò vuol dire che l'agevolato è andato via via proporzionalmente crescendo rispetto al totale della nostra attività, raggiungendo oggi una incidenza globale di circa il 25 per cento. Alla luce dell'esperienza acquisita abbiamo fatto un'analisi delle principali difficoltà incontrate nel settore dell'edilizia agevolata e in proposito abbiamo predisposto una memoria che consegniamo alla Commissione. Tra le difficoltà incontrate bisogna distinguere le cause di carattere generale, le cause indirette e le cause prossime.

Le cause di carattere generale sono riconducibili a quanto ha sottolineato l'avvocato Tartaglia: si riflettono, in pratica, nella eterogeneità di contenuto della legge n. 457 che, probabilmente, proprio per un eccesso di perfezionismo, ha voluto introdurre troppe modifiche, passando da una regolamentazione addirittura relativa ad aspetti istituzionali, come quello sui rapporti tra Stato e regioni, ad altre regolamentazioni relative a questioni eminentemente operative (come quelle sulla manutenzione straordinaria degli edifici o addirittura sulle modalità di versamento dei contributi urbanistici). Questa legge, cioè, probabilmente proprio perché c'era l'intendimento lode-

vole di regolamentare in via sistematica e definitiva il settore del credito agevolato, ha abbracciato una pluralità di argomenti che troppo spesso la rendono poco snella e difficilmente operativa, come invece sarebbe auspicabile. Riteniamo di poter individuare tra le cause generali anche l'eccessivo favore accordato alla edilizia sovvenzionata rispetto a quella agevolata. Questo ha fatto sì che una parte dei fondi, che, destinati all'edilizia agevolata, avrebbero potuto costituire un volano moltiplicatore, hanno dato risultati sicuramente inferiori.

Un altro fattore di carattere generale, riscontrabile non solo nell'agevolato, ma in generale, è la flessione subita dal mercato immobiliare. È inutile spendere su questo aspetto troppe parole perché siamo tutti consci della situazione.

Tra le cause indirette che hanno creato difficoltà nella gestione del credito agevolato vorrei innanzitutto evidenziare la mancanza di norme in materia di indennità di esproprio. Questo è un fattore che indubbiamente rappresenta un grosso vincolo all'operatività. Questa mancanza di norme sulla determinazione dell'indennità di esproprio, dopo le reiterate dichiarazioni di incostituzionalità delle relative norme, colpisce l'intera edilizia, agevolata e non. La persistenza della lacuna ha reso assai difficile la situazione per gli istituti di credito. In qualche comune, da un lato, si è restii a dar corso all'occupazione d'urgenza delle aree e, dall'altro, si tende a protrarre le occupazioni in corso fino al limite massimo dei 6 anni consentito dalla legge. Bisogna anche dire che alcune procedure di occupazione d'urgenza sono ormai prossime alla scadenza, né la normativa esistente consente di dire effettivamente un'ultima parola sulla legittimità di una semplice reiterazione del decreto di occupazione. Questo è il primo aspetto che, a nostro avviso, rappresenta una difficoltà che in qualche modo dovrebbe essere rimossa.

A questa mancanza di norme si collega immediatamente il discorso della mancanza di norme legislative e regola-

mentari sulla operatività delle garanzie dello Stato. Questo è un discorso estremamente importante. A tutt'oggi non si sa bene, relativamente a questa garanzia dello Stato, quali siano i modi e le procedure e quali siano i risultati effettivi per una sua eventuale escussione.

In questo momento vi è una richiesta di attivazione della garanzia dello Stato per 12 miliardi. Dalle indagini da noi svolte sullo stato di morosità del fondiario, è emerso un dato che può essere di conforto, nel senso che, di fronte ad una percentuale di morosità che si esprime in qualche unità (4 per cento), la morosità che abbiamo nell'agevolato è notevolmente inferiore, non raggiunge cioè nemmeno l'unità, almeno nel nostro caso. Occasioni per escutere direttamente la garanzia dello Stato non ne abbiamo avute, ma mi risulta che altri istituti di credito le abbiano avute, sia pure per cifre relativamente modeste.

Altre cause che abbiamo individuato, e che abbiamo indicato come prossime, riguardano più specificamente l'operatività spicciola. Ne faccio semplicemente un elenco, salvo poi entrare nel dettaglio, se lo riterrete opportuno. La pluralità di finanziamenti sugli stessi programmi è, secondo noi, un fattore primario di ritardo nel raggiungimento delle originarie finalità della legge n. 457, in quanto, a causa della lievitazione dei costi di costruzione, dovuta purtroppo al persistente fenomeno inflattivo, si è dovuto far fronte, da parte degli istituti di credito, con la concessione di mutui integrativi, man mano che venivano deliberati più elevati massimali di mutuo. È avvenuto così che una parte anche consistente delle nuove risorse, anziché finanziare nuove costruzioni, sia stata destinata ad integrare precedenti finanziamenti.

Bisogna anche considerare il mancato rispetto dei termini fissati dalla legge per l'attuazione dei programmi edilizi e i ritardi nella realizzazione dei progetti biennali di attuazione della legge n. 457. Abbiamo casi veramente eclatanti: infatti, in certe regioni sta per essere varato il quarto biennio, mentre in altre, tra cui le

regioni terremotate, e cioè proprio quelle nelle quali è particolarmente urgente il bisogno di nuove abitazioni, è tuttora in corso di attuazione il primo biennio.

Tali ritardi recano gravi conseguenze alla collettività, anche perché in questi casi gli interventi beneficiano dei nuovi massimali di mutuo, di volta in volta deliberati dal CIPE, più elevati di quelli originariamente corrispondenti al biennio cui si riferiscono. Così, ad esempio, per il primo biennio di attuazione della legge vigeva il massimale di lire 24 milioni per alloggio di nuova costruzione, mentre per gli interventi relativi a quel biennio che vengono realizzati solo adesso si dovrà applicare il massimale di lire 44 milioni, oggi in vigore. È chiaro che questo si traduce, da un lato, in un maggior esborso di contributo statale e, dall'altro, in un numero di interventi finanziabili minore di quelli a suo tempo previsti nel programma elaborato dal CER.

Purtroppo abbiamo riscontrato in non rari casi una mancanza della desiderata uniformità tra le varie regioni nell'attuazione della legge n. 457. È così avvenuto che, in tema di accertamento e documentazione dei requisiti dei beneficiari, o di verifica delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici o delle modalità di rilascio della documentazione prevista per i mutui agevolati dal noto decreto ministeriale 18 dicembre 1978, le singole regioni battessero strade anche molto diverse, mettendo a dura prova le possibilità operative degli istituti di credito. Inoltre, persino nel rilascio dei suddetti documenti, si sono registrati notevoli ritardi da parte delle regioni.

Un altro aspetto che può essere messo in evidenza riguarda i rapporti tra la legislazione statale e quella regionale in materia di edilizia agevolata che, a nostro modesto avviso, necessiterebbero con urgenza di armonizzazione e di amalgama. Con la legge n. 457, infatti, il legislatore è intervenuto su oggetti per i quali è previsto l'esercizio di concorrenti funzioni regionali e sui quali le regioni hanno in vari casi concretamente provveduto.

Sono numerosi i punti di contatto e di difformità tra le due fonti di normativa quali, ad esempio, gli interventi edilizi attuabili nei centri storici o in ordine agli interventi di recupero o ai programmi di attuazione nei confronti degli edifici esistenti.

Infine, un capitolo particolarmente scottante per gli istituti di credito fondiario è rappresentato dalla situazione generale, almeno per quanto ci consta (ci auguriamo quindi che non sia generalizzata), di ritardo da parte dello Stato nell'erogazione del contributo pubblico, non so se dello Stato o della regione. Il fatto è che oggi, per quanto riguarda la legge n. 457, dobbiamo incassare una cifra di 12 miliardi di arretrati e, per quanto concerne le leggi precedenti, di 13 miliardi: si tratta quindi di 25 miliardi di arretrati, sui quali ovviamente non vengono pagati interessi, che mettono a dura prova la possibilità di continuare ad operare con quella correttezza, snellezza, e volontà che hanno sempre contraddistinto la nostra attività.

GIANFRANCO ROCCELLI. Per quale ragione non vi è puntualità?

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. È una situazione che non riusciamo a capire, perché alcune regioni sono estremamente puntuali, mentre altre fanno registrare ritardi notevoli e per importi consistenti. Ho l'impressione che sia più un problema di organizzazione, e quindi di procedure burocratiche interne a ciascuna regione, piuttosto che di effettiva carenza dei fondi. Tuttavia, dal nostro punto di vista l'analisi risulta estremamente difficile.

GIANFRANCO ROCCELLI. Non vi può essere carenza di fondi, perché i residui passivi nelle regioni sono valutati in migliaia di miliardi.

PRESIDENTE. In effetti, problemi di competenza e di cassa assolutamente non ci sono, anzi prima ho fornito un dato per cui, a fronte di 1.914 miliardi accreditati

alla Cassa depositi e prestiti, c'è stato un movimento di uscita di 227 miliardi; gli altri miliardi sono giacenti e, sulla base della richiesta delle regioni, a fronte di documentazione di programmi, possono essere prelevati in qualsiasi momento per fare quei rimborsi semestrali che chiedete quando i mutui sono in essere.

Allora sarebbe molto importante per noi capire il volume di questa partita aperta, di queste voci non pagate, e anche la loro distribuzione territoriale. Può accadere (avanzo una ipotesi, ma la verifica non può che essere documentata da parte vostra, delle regioni, del CER e della Cassa depositi e prestiti) che in un certo periodo stipulate i mutui, che vanno poi in ammortamento, e con i vostri prospetti semestrali chiediate alle regioni il rimborso della quota che deve essere data dallo Stato e che non è a carico delle cooperative o dell'impresa mutuataria; se la regione non chiede il corrispettivo alle casse depositi e prestiti, non vi paga. Non credo che possa succedere altro.

LUIGI BULLERI. So di una regione che anticipa con fondi di bilancio...

PRESIDENTE. Questo potrà durare qualche giorno, al massimo qualche settimana, se una regione vuole essere particolarmente puntuale nei confronti dell'istituto di credito e mantenere dei buoni e cordiali rapporti, non caricandolo neanche del ritardo di quindici o venti giorni che può comportare l'operazione. Sulla base della documentazione che abbiamo accertato, non esistono problemi di carenza di fondi, perché questi sono già stati stanziati e accreditati. Sarebbe molto importante andare alla radice anche quantitativa e territoriale di questo problema, perché qui c'è probabilmente uno dei piccoli nodi della disfunzione; gli altri attengono alla gestione finanziaria in sé. La grande sproporzione fra gli accreditati effettivamente disposti dalla Cassa depositi e prestiti e le giacenze deriva anche da un altro fenomeno che non riguarda l'operatività delle banche né delle regioni, ma il meccanismo finanziario in

sé, per ragioni che vedremo poi nel Comitato. Commendatore Ghio, la prego di continuare.

LUCIANO GHIO, dell'Istituto San Paolo di Torino. Approfondiremo questo aspetto, per quanto potremo fare, però, come linea di orientamento futuro, dovrebbe essere tenuta presente l'opportunità di una maggiore snellezza a favore del mutuatario. Non si vede perché, inoltre, un istituto di credito, nel momento in cui concede un mutuo, non debba essere remunerato in base al tasso di interesse applicato dal mutuo stesso; dovrebbe successivamente essere beneficiario delle contribuzioni pubbliche che lo Stato avrà deciso di accordare in relazione alla fascia sociale di appartenenza. Credo che sia questa la strada da percorrere, perché questi ritardi sono dovuti a disfunzioni, non a carenza di fondi, mettendo comunque l'istituto di credito in una situazione di estremo disagio nell'erogare finanziamenti, a fronte dei quali il tasso di remunerazione previsto viene corrisposto soltanto in parte (i ritardi infatti si ripercuotono pesantemente sulla redditività dell'operazione).

Vorrei elencare, in sintesi, le cause principali delle difficoltà che abbiamo riscontrato durante le nostre operazioni. Probabilmente non è questa la sede adatta, ma parlo con persone così qualificate che possono in ogni caso giocare un ruolo importante nel settore: accenno soltanto, comunque, perché il problema è molto vasto, alla situazione degli istituti autonomi delle case popolari. È una situazione veramente insostenibile, dalla quale occorre in qualche modo uscire. Occorre un provvedimento di carattere straordinario, anche se oggi possiamo constatare con piacere che nei responsabili degli Istituti autonomi delle case popolari vi è una maggiore volontà di risanare la situazione rispetto al passato. Ma la situazione pregressa è tale che probabilmente *motu proprio* non ne verranno fuori. Mi pare che il patrimonio di questi istituti sia di 1 milione e 200 mila alloggi: a Torino, se non sbaglio, l'Istituto auto-

nomo delle case popolari ha 45 mila alloggi che ospitano 300 mila inquilini (sono probabilmente la seconda città del Piemonte). A questo punto, si può forse pensare che se lo Stato destinasse 1 milione per ciascun alloggio, considerando questa somma come una piccola manutenzione di carattere ordinario, la situazione degli istituti delle case popolari probabilmente sarebbe risanata. Ma il pregresso non può essere sistemato attraverso una gestione corrente, bisogna infatti ricorrere a qualche provvedimento di carattere straordinario che chiami a concorso, se è il caso, anche le banche interessate. Questo è soltanto un breve accenno a un problema che sta diventando scottante e che ha implicazioni di carattere sociale non indifferenti.

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Non rivendico benemerenzze alla CARIPLO per quanto attiene alla sua attività nel campo del mutuo agevolato, però abbiamo sempre operato con grande convinzione e impegno e con la stessa determinazione cui tuttora facciamo ricorso.

Detto questo, rassegnò la successione delle cifre delle erogazioni effettuate da noi negli ultimi quattro anni, in base alla legge n. 457. Nel 1981 abbiamo erogato 3 miliardi e 880 milioni, nel 1982, 98 miliardi e 570 milioni, nel 1983, 124 miliardi e 699 milioni, nel 1984 - al 30 settembre - 86 miliardi, oltre a 70 miliardi di somministrazione in preammortamento. Complessivamente, quindi, abbiamo erogato 311 miliardi circa, più 70, in preammortamento.

Ho ritenuto opportuno mettere in evidenza la successione delle cifre, perché credo sia abbastanza indicativa dell'evoluzione verificatasi nell'applicazione della legge. Effettivamente, vi è stato un andamento molto lento, le cui ragioni sono state ampiamente esplorate dai colleghi che mi hanno preceduto, credo comunque che l'eccesso di burocratismo debba essere considerato uno degli elementi predominanti che hanno nuociuto all'applicazione della normativa. In real-

tà, un eccesso di complessi adempimenti affatica malauguratamente l'operatore il quale, nel momento in cui comincia a essere in grado di approfittare del finanziamento, il più delle volte è già a iniziativa ampiamente avviata. Ci sono infatti tutte le operazioni svolte dalla regione per la pubblicazione dei bandi, per la raccolta delle domande, la localizzazione degli interventi, la comunicazione delle scelte effettuate da parte degli operatori ai comuni, i quali hanno sessanta giorni dalla comunicazione regionale per l'assegnazione agli operatori, che a loro volta devono predisporre la documentazione idonea; essi però formalmente ottengono il decreto d'urgenza, impiantano i cantieri e si avviano alla conclusione. In quel momento, però, l'istituto non è in grado di assecondarli e di finanziarli, perché manca tutta la documentazione indispensabile per poter procedere in questo senso.

Noi siamo dunque della convinzione (già espressa precedentemente dall'Istituto San Paolo di Torino) che forse un distacco in parallelo delle due procedure (l'agevolazione e il finanziamento) potrebbe giovare in relazione ai tempi necessari. Ciò non toglie però che alla fine si possano far combaciare le due cose, ma se noi potessimo fin dall'avvio procedere con un'istruttoria di finanziamento a tasso ordinario, è chiaro che non ci sarebbero più tempi morti, le iniziative potrebbero tranquillamente procedere e l'operatore potrebbe rivolgersi agli organi pubblici per ottenere il riconoscimento delle contribuzioni che gli spettano da utilizzare per il pagamento del mutuo.

Questo, oltretutto, favorirebbe un ulteriore aspetto, che è quello della provvista. Il mutuo agevolato ha provvista a tasso fisso e il suo collocamento rappresenta un'oggettiva difficoltà. Gli istituti, oramai, tenuto conto dell'andamento del mercato, hanno scelto come linea primaria quella del tasso variabile e la provvista è fatta in modo analogo. Credo che questo potrebbe essere un elemento molto importante, perché renderebbe certamente più duttile e snella la operatività nel suo complesso. Questo è il discorso



sul passato e sulle difficoltà incontrate, difficoltà che non vanno disgiunte dalla crisi generale dell'edilizia, alla quale anche l'agevolato non si sottrae. Se pensassimo di analizzare l'agevolato prescindendo dalla situazione generale del mercato edilizio avremmo una distorsione del fenomeno.

Il passato è stato analizzato dai colleghi. Io vorrei a questo punto porre l'accento sulle prospettive future di attuazione della legge n. 457, ma direi di più, sulle prospettive future dello sviluppo dell'attività edilizia del nostro paese nell'ambito dei piani di zona « 167 », tenuto conto che oggi come oggi, almeno dalle rilevazioni che abbiamo fatto, le prospettive dell'edilizia sono ormai ristrette all'attività di ristrutturazione e riordino dei centri storici e ai piani di zona. Al di fuori di questo, le iniziative sono sparute e assai limitate di consistenza (mi riferisco all'abitazione). Nel campo edilizio-abitativo — che comprende perciò tutta l'attività dei piani di zona — esiste il grosso problema costituito dalla illegittimità costituzionale delle norme per la determinazione delle indennità di esproprio, ma anche per la determinazione delle indennità di occupazione. È questo un aspetto di grandissima portata che si può riflettere molto negativamente sullo sviluppo dell'edilizia del nostro paese. Oggi la morosità nell'agevolato è di scarsa entità, però debbo dire che il nostro istituto è uno di quelli che ha tentato di attivare la garanzia dello Stato, ma non ha ottenuto un riscontro sollecito a quel tentativo. Già questo è un aspetto negativo, se si considera che tutto questo tipo di attività edilizia riposa sulla garanzia dello Stato, almeno in un primo tempo, nel senso che, siccome si finanzia in assenza di proprietà dell'area da parte dell'operatore, non è possibile evidentemente avere la garanzia ipotecaria fino a quando la proprietà non è acquisita; e viene acquisita soltanto con decreto di esproprio ablatorio e solo da quel momento. Nel frattempo, tra l'avvio delle procedure, l'inizio dei lavori e il trasferimento della proprietà mediante provvedimento ablatorio, opera la ga-

ranzia dello Stato che in un secondo tempo, dopo il consolidamento dell'ipoteca, diventa sussidiaria. L'importanza di questa garanzia è essenziale, e lo è soprattutto da ora in poi, in considerazione di quel vuoto legislativo che ci ritroviamo per quanto riguarda il provvedimento di esproprio. Fin quando non sarà integrato quel vuoto, è ragionevole prevedere che non vi sarà soggetto espropriato che non impugni il procedimento espropriativo. Queste procedure nel passato si concludevano abbastanza rapidamente. Ora non sarà più così perché metteranno addirittura in discussione, minandole alla base, le procedure di esproprio medesimo, con quali conseguenze è facile intuire. È questo un aspetto che richiamo alla vostra attenzione, perché non vorrei che preoccupandoci troppo, o esclusivamente, dei mali del passato, si trascurasse di considerare che possiamo avere una grande minaccia per il futuro, costituita, appunto, da questo aspetto al quale dobbiamo dare molta importanza e che non riguarda soltanto l'agevolato, ma si estende a tutto il convenzionato, rischiando in sostanza di bloccare l'attività edilizia del paese.

Per quanto riguarda le proposte da avanzare, anche noi ci allineamo su quanto hanno prima sostenuto i colleghi, cioè crediamo sia indispensabile pensare a degli alleggerimenti che possano rendere più duttile l'acquisizione della documentazione e l'istruttoria di queste procedure. Crediamo che potrebbe essere di grande interesse la proposta avanzata dalla Banca nazionale del lavoro sulla unificazione delle normative relative a interventi per l'edilizia, in quanto la separazione ci crea difficoltà anche di gestione. Timidamente, accenniamo ad un'altra difficoltà, che apprezziamo come difficoltà, che è quella relativa all'indicizzazione. Ci rendiamo perfettamente conto che — ciò può apparire in contraddizione con quanto detto prima perché ho rivendicato la possibilità di far provvista a tasso variabile ed ora ponendomi in contraddizione con me stesso, denuncio l'indicizzazione del mutuo-atario — l'indi-

cizzazione, così come è concepita, rappresenta un appesantimento enorme per la gestione di queste operazioni. Potrebbe essere più agevole se la si elaborasse, per esempio, a trienni e non alle cadenze attuali che complicano terribilmente il nostro lavoro.

Non abbiamo elaborato memorie perché non sapevamo se era possibile rassegnarle ma, se ci è consentito, le faremo avere in tempi brevi.

PRESIDENTE. Non solo questo è possibile, ma è gradito. Avete certamente compreso che il nostro intento è quello di cercare di capire a fondo i meccanismi che regolano questo settore, soprattutto per comprendere le distorsioni e, se è possibile, rimuoverle. Prima di dare la parola ai commissari, ho una richiesta tecnica da avanzare, una specie di mozione sull'ordine dei lavori. Ritengo, cioè, che sia necessario che ci si intenda sulle cifre. Ho ascoltato attentamente i dati forniti dai rappresentanti degli istituti di credito in ordine ai mutui erogati e a quelli in via di perfezionamento. Vi prego di valutare una tabella, trasmessa al Parlamento dal CER, relativa alla situazione delle erogazioni bancarie di tutti gli istituti di credito che fanno fondiario al 30 giugno 1984 (ho visto che anche voi avete i dati al 30 giugno, per cui possiamo basarci su questa data, evitando così le piccole discrasie che possono essere intervenute da giugno a settembre). Presumo che il CER abbia elaborato questa tabella chiedendo direttamente a voi la documentazione. Ebbene, le cifre che avete indicato non corrispondono a quelle contenute nella tabella: direi che vi è una sproporzione enorme. Vorremmo capire le ragioni di questa difformità perché, se le cifre non sono chiare ed attendibili, non sappiamo come procedere.

FIRENZO PEROTTO, dell'Istituto San Paolo di Torino. Bisognerebbe conoscere la fonte di queste cifre.

PRESIDENTE. La fonte è il CER.

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. Almeno per quanto ci riguarda, vi è perfetta rispondenza. Tenga presente che questa del CER è l'erogazione nel corso dell'anno, non la sommatoria.

PRESIDENTE. Non mi risulta.

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. È così.

LUCIANO GHIO, dell'Istituto San Paolo di Torino. Non può che essere così.

FIRENZO PEROTTO, dell'Istituto San Paolo di Torino. Si è applicato l'articolo 14, terzo comma, della legge n. 457.

PRESIDENTE. Sarei ben felice che nel primo semestre del 1984 aveste erogato 819 miliardi di mutui agevolati...

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. L'abbiamo fatto. Per noi si tratta di 145 miliardi, che sono la somma degli 86, che ho citato prima, più i 70 di preammortamento. Quindi, siamo perfettamente in linea.

PRESIDENTE. Questi finanziamenti costituiscono una tabella riassuntiva delle erogazioni effettuate dal momento della nascita della legge n. 457 fino al 30 giugno 1984.

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. Sarebbe disomogeneo perché, a fianco dei mutui agevolati, figurano quelli ordinari che non si può far risalire alle origini della storia.

PRESIDENTE. Così abbiamo inteso fino a questo momento, in base a quello che si legge nella tabella e anche nel frontespizio. Gli ordinari costituiscono quelle operazioni di mutui integrativi che voi fate sempre con riferimento a quei cantieri della legge n. 457.

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. Signor presidente, le dico che nei dati trovo rispondenza puntuale: ho

653 miliardi, totale di ordinari erogati nel primo semestre di quest'anno, mentre nella tabella sono 659. Vi è quindi una piccola disparità.

FIRENZO PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. A me sembra sproporzionata la parte relativa ai mutui integrativi. Certamente non è in questa proporzione.

PRESIDENTE. È possibile. Non è un caso che molti operatori abbiano fatto (uso un termine non tecnico né bancario) la cosiddetta « spalmatura » del mutuo. Anche se il massimale di mutuo è oggi di 44 milioni, molto spesso i 500 milioni di contributo dati alla cooperativa, che però deve costruire trenta alloggi, finiscono col diventare i 15 o i 18 milioni di mutuo agevolato per il singolo appartamento, per il quale però la cooperativa, il soggetto interessato, acquisisce un prestito, un mutuo dalla banca, che può essere anche di 40 o 50 milioni, su una parte dei quali c'è l'agevolazione e il resto lo paga al tasso corrente.

FIRENZO PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Certamente non in questa proporzione. Per l'Istituto San Paolo leggo le seguenti cifre: 136 miliardi di agevolato e 676 miliardi di ordinario, il che non è assolutamente possibile. Vogliamo raddoppiare la cifra che si fa di integrativo.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Ma il raddoppio non è la media.

FIRENZO PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Non è assolutamente la media, anzi dico che la media è inferiore al raddoppio. Secondo me, i dati vanno chiariti.

LUIGI BULLERI. Per la Banca nazionale del lavoro mi pare che la differenza sia fra 213 miliardi in essere e 21 miliardi.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Per quanto ci riguarda, la cifra di 136 miliardi di mutui agevolati potrebbe corrispondere alla nostra situazione effettiva, in quanto quest'anno le erogazioni effettuate al 15 dicembre sulle leggi n. 457 e n. 25 ammontano a 168 miliardi. Direi che il discorso è abbastanza accettabile, anche considerando che abbiamo mutui in via di perfezionamento per 375 miliardi.

FIRENZO PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Sono dati calcolati sulla scorta dei decreti emessi dal CER, e quindi le differenze sono dovute a tutti i ritardi che lamentiamo.

PRESIDENTE. Dovremmo cercare di venire a capo di questa questione fondamentale. Il collega Comis mi fa presente che il CER potrebbe avere avuto indicazioni per formulare questa tabella sulla base dell'articolo 14 della legge n. 457, e precisamente del terzo comma che recita così: « Ogni tre mesi gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio sono tenuti a comunicare al Comitato per l'edilizia residenziale l'entità dei mutui deliberati e di quelli per i quali sia pervenuta loro domanda ed in corso di istruttoria, distinte nelle due categorie dei mutui agevolati e dei mutui ordinari ».

Presumo che voi abbiate fornito i dati al CER, ma dobbiamo venire a capo di questa discordanza.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Deliberati nell'anno, signor presidente.

PRESIDENTE. Sì, e siccome con questa indagine vogliamo fare il punto su tutte le leggi, e particolarmente su quella n. 457 a sei anni dalla sua entrata in vigore, abbiamo chiesto e avuto dal CER delle tabelle riassuntive anche per l'edilizia agevolata.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. A nostro avviso, sono i mutui deliberati nell'anno.

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Non possono che essere riferiti all'anno.

ETTORE PAGANELLI. È la sommatoria di due comunicazioni trimestrali, se hanno rispettato esattamente il terzo comma dell'articolo 14.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Intanto occorrerebbe intendersi bene sul significato di mutuo deliberato, che evidentemente non è ancora una erogazione. La delibera è l'atto formale con il quale viene concesso il mutuo, non necessariamente alla delibera segue l'erogazione che deve essere fatta sulla base dello stato di avanzamento dei lavori.

FIorenzo PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Non sono elementi raffrontabili con quelli che abbiamo consegnato.

GIANFRANCO ROCELLI. A noi servirebbero i dati globali dal 1978 fino ad oggi per confrontarli con quanto previsto dalle leggi n. 457, n. 94 e n. 25. Vogliamo vedere i *trends* delle leggi, i mutui erogati e i mutui deliberati, dopo di che vediamo le eventuali evoluzioni e riscontriamo anche i tempi, che sono una cosa estremamente importante.

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Ci metteremo d'accordo per omogeneizzare i raffronti e vi forniremo i mutui erogati e quelli deliberati, dal 1978 ad oggi.

PRESIDENTE. Potreste chiarire l'esatta portata di queste incomprensioni? Perché in questo caso, anche sulla base delle informazioni che abbiamo, potremmo ripresentare formalmente una richiesta per una tabella aggiornata. Se si scopre che c'è un equivoco nella lettura della prima tabella, sarà nostra premura chiedere al CER una tabella che risponda esattamente alla natura delle informazioni che abbiamo richiesto. Metteremo così quest'ultima agli atti della relazione con-

clusiva; se potrete farvi carico di questa incombenza, ve ne saremo grati.

FIorenzo PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Signor presidente, forse questi dati rappresentano operazioni tuttora da perfezionare o in fase di istruttoria. Potrebbero quindi rispondere alla realtà, ma potrebbero non essere concordanti con gli elementi rassegnati prima. In effetti, sono operazioni relative a pratiche tuttora in corso di istruttoria, che verranno deliberate nel primo semestre del 1985.

ELIO TARTAGLIA, *Vicedirettore generale della Banca nazionale del lavoro*. Signor presidente, vorrei dare anch'io un chiarimento interpretativo perché, leggendo la norma contenuta nell'articolo 14 della legge n. 457, si nota che essa parla di comunicazione, non solo dei mutui già deliberati dagli organi collegiali degli istituti fondiari, ma anche delle semplici domande. Io temo quindi che questa alterazione, piuttosto macroscopica, in alcuni casi, derivi dal fatto che vengono registrate le delibere (che sono un atto ufficiale, in quanto vengono al termine di un'istruttoria che si conclude nella pronuncia del consiglio d'amministrazione dell'istituto), mentre la legge prevede un cumulo tra delibere e domande. Infatti, essa dice che ogni tre mesi l'istituto deve comunicare l'entità dei mutui deliberati e di quelli per i quali sia pervenuta domanda o che siano in corso di istruttoria; temo che la difformità dipenda proprio da questo. Nei dati che abbiamo fornito sono comprese non solo le delibere adottate da organi ufficiali dell'istituto, ma anche l'erogato, quindi non sono dati omogenei. Ecco perché sono state notate queste differenze. Per la Banca nazionale del lavoro le differenze non sono poi così macroscopiche, perché abbiamo una consistenza - come ho segnalato - sulla legge n. 457 di 213 miliardi, mentre qui si parla di 266 più 21 miliardi. Comunque non afferro in pieno questo concetto di mutui ordinari e di mutui agevolati. Se ci si riferisce all'applicazione della legge

n. 457, va tutto riferito a questa legge. Noi non abbiamo fatto distinzioni, abbiamo compreso tutto in una cifra unica, poi abbiamo riportato tre distinte denominazioni: delibere pure e semplici non concretate in atto pubblico né condizionato né definitivo; ipotecaria, ma ancora da erogare; e infine il saldo, al 30 giugno scorso, delle erogazioni fatte sulla legge.

Credo che un riscontro, uno scambio di idee – come lei ha giustamente suggerito – potrebbe portare ad un chiarimento su tutta la materia, perché non escludo che queste cifre riportate dal CER rappresentino la sommatoria delle domande pendenti presso i singoli istituti e delle delibere, mentre si prescinde dalle erogazioni fatte. Può darsi che da uno scambio di idee vengano fuori cifre unificate.

GIANFRANCO ROCELLI. Annetto grande importanza all'intervento privato nel discorso di strategia, sia per quanto riferito alla manovra economica rappresentata dall'edilizia abitativa, sia in riferimento alla risposta alla domanda sociale. In base a questo presupposto, credo sia necessario individuare alcuni strumenti che non sono ancora stati attivati e che potrebbero esserlo, evidentemente, anche con il consenso degli istituti di credito fondiario. Mi riferisco ad un'iniziativa presa dalla regione Veneto recentemente, attraverso un credito fondiario per le Venetie: con una convenzione tra regione e istituti di credito fondiario si abbattano di fatto i tassi previsti, che credo siano arrivati al 13 per cento. Viene attuato un dispositivo che abbatte per i primi due anni il carico iniziale, in quanto per questo periodo si fa riferimento solo agli interessi e non alla somma tra interessi dovuti e capitale da restituire. Siccome l'iniziativa ha avuto un certo successo, penso che gli istituti che hanno interessi generali su tutto il territorio nazionale dovrebbero essere disposti a studiare se questa iniziativa possa avere un riscontro in ambito nazionale.

La seconda cosa che faccio rilevare è che il contributo che oggi avete fornito (e che eventualmente fornirete in futuro) al-

la Commissione di indagine è in relazione alla delegiferazione del contenuto della legge n. 457. Io che ne fui relatore mi sento un po' imputato in questa sede, dopo quello che è stato detto. È certo, comunque, che quella legge è stata individuata come sperimentale, ora le cose sperimentali nel nostro paese spesso diventano permanenti, ma credo che sotto questo profilo siamo tutti a disposizione per modificare questo stato di cose, tanto più che la Commissione lavori pubblici dovrà esaminare in sede legislativa un progetto di legge che ha come titolo « Accelerazione delle procedure nel campo dell'edilizia abitativa ».

Riallacciandomi a quanto affermato dal commendator Ghio, devo dire che abbiamo in esame il progetto di ristrutturazione degli Istituti autonomi delle case popolari, già è stata fatta la relazione da parte dell'onorevole Ermelli Cupelli e il Comitato ristretto sta discutendo la materia.

Vorrei poi avere dei dati per quanto riguarda i flussi finanziari e l'entità fisica sulla quale si interviene. Certamente è un dato estremamente importante quello relativo al carico finanziario, ma abbiamo la necessità di conoscere anche l'entità fisica del patrimonio su cui si va ad incidere.

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. Si riferisce sempre agli Istituti autonomi delle case popolari ?

GIANFRANCO ROCELLI. No, in generale. Faccio riferimento ai mutui erogati, perché una cosa è intervenire con 50 milioni, un'altra con 100 milioni. Ci troviamo sempre in difficoltà rispetto a queste cose perché non conosciamo l'entità fisica su cui si interviene.

GIORGIO ROSSI, rappresentante della CARIPLO. Cosa intende per entità fisica del patrimonio ?

GIANFRANCO ROCELLI. Il numero degli alloggi sui quali si interviene con mutuo.

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Cioè in rapporto alle domande giacenti. Devo dire che noi abbiamo la documentazione sulle domande di mutuo, ma non ogni domanda si riferisce ad un alloggio, perché ci può essere anche un alloggio plurimo.

GIANFRANCO ROCELLI. Voglio sapere se si interviene su 10 mila o su 100 mila alloggi.

PRESIDENTE. Questi dati che fanno riferimento ai cosiddetti quadri economici che riportano nel loro interno il frazionamento, l'elenco dei soci e dei soggetti che attivano le operazioni di mutuo, dovrebbero essere elaborati - a mio avviso non lo sono - dal CER. Non dovrebbe essere difficile tabulare dati e sapere alla fine quanti metri quadrati abbiamo costruito con questi finanziamenti e quanti alloggi abbiamo fatto abitare alle famiglie italiane. Solo che gli elaboratori ancora non ci sono.

GIANFRANCO ROCELLI. Dato che siete più attrezzati delle strutture statali, vi chiedo se siete in grado di fornire elementi indicativi.

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Come indicazione ci arriviamo, perché dai valori ricostruiamo i metri quadrati e dai metri quadrati le pezzature, con approssimazione.

FIRENZO PEROTTO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Con molta approssimazione, perché ci sono le diverse fasce dei 18, 24, 30, 36 milioni.

GIANFRANCO ROCELLI. Ritengo inoltre che vi debba essere una strategia degli interventi. Non possiamo dire che comunque nell'edilizia viene immessa una massa di finanziamenti per le ricostruzioni. Credo che debba essere definita da parte nostra una strategia dell'intervento. In Italia abbiamo più di 18 milioni di abitazioni e 65 milioni di vani, quindi più di una stanza per ogni abitante, eppure

non riusciamo... Non faccio un'analisi dei motivi per cui vi è carenza di abitazioni di fatto, come risposta alla domanda, non come possibilità. Allora non sappiamo se dobbiamo individuare una politica di intervento sul nuovo, sulla ristrutturazione, sulla manutenzione straordinaria. Abbiamo anche un altro problema in questo momento. Si sta intervenendo con il decreto sugli sfratti sulle 28 città cosiddette calde, è evidente che vi sono allora delle carenze. Vorremmo sapere se all'interno di questo discorso la risposta che voi date come istituti di credito è relativa a questa strategia, cioè se la massa delle richieste è riferita a queste città calde, (è evidente che per avere una risposta in relazione alle cose che sono denunciate di giorno in giorno c'è la necessità di un intervento), oppure se la massa del credito che voi mettete a disposizione interviene in zone dove la situazione non è così calda e impellente. Se si potesse diversificare all'interno della questione che ho posto sulla quantificazione fisica degli interventi anche il credito che va riferito alle nuove costruzioni, alla ristrutturazione e alla manutenzione straordinaria, avremmo un quadro estremamente interessante per individuare una politica a livello nazionale.

L'ultima domanda che faccio è se vi risulta come istituti di credito che siano stati concessi a favore dei comuni integrazioni ai mutui agevolati disposti in base alle leggi nn. 25 e 94.

PRESIDENTE. Hanno contratto mutui ordinari per completare i finanziamenti, disposti ai sensi delle leggi n. 25 e n. 94, che hanno conferito ai comuni somme per l'acquisto e la costruzione di nuove abitazioni? I grandi comuni hanno avuto alcuni finanziamenti con queste due leggi, può darsi che le somme non siano state considerate sufficienti. Allora pongo questa domanda: vi risulta che i comuni abbiano fatto operazioni di mutui ordinari per completare questi programmi?

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Risponderemo a queste do-

mande in seguito. Lei ha posto una problematica molto vasta, perché, in sostanza, ha ribaltato un discorso in cui ci siamo cimentati anche con ricerca, trovandoci però in grossissime difficoltà, in quanto purtroppo nel nostro paese le statistiche in generale non sono affidabili e lo sono assai di meno nel campo dell'edilizia, dopodiché i venti milioni di alloggi degli ultimi venti anni sono un dato di fatto ripetuto da tutti e che abbiamo acquisito anche nell'ultimo censimento, ma, nonostante questa enorme crescita del patrimonio edilizio, nondimeno, ci troviamo di fronte ad una domanda presente in certe zone di tensione abitativa, come si suol dire. Adesso faremo delle verifiche, però la sensazione è che daremo dei dati con grande approssimazione, saranno più impressioni che dati.

GIANFRANCO ROCELLI. Nell'assenza completa dei dati, sarà un contributo notevole.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Per quanto attiene alle pratiche attualmente in istruttoria, che sono comunque di una certa consistenza, e quindi in via di perfezionamento secondo quei criteri che ho prima indicato (cioè, ci sono pratiche allo stato di domanda, altre ammesse all'istruttoria, altre deliberate), penso che il discorso della quantità fisica possa essere fatto con sufficiente approssimazione. Però, con riferimento ai mutui in ammortamento, e quindi erogati, è più difficile la quantificazione fisica dell'intervento. Vedremo di fare del nostro meglio, però con qualche riserva.

GIANFRANCO ROCELLI. Noi possiamo predeterminare per legge, così come abbiamo fatto per altre situazioni, un obbligo da parte delle regioni d'intervento in una forbice più sul nuovo o sulla ristrutturazione o sul recupero o sulla manutenzione. Questi dati sarebbero importanti per un nostro intervento. Si potrà anche arrivare a dire che occorre il 100 per cento di nuovo, ma non avere elementi ci

mette nelle condizioni di fare interventi finanziari senza uno spettro di riferimento.

PRESIDENTE. Forse il dato, almeno in parte, potrebbe già essere tabulato negli istituti di credito. Mi spiego: il mutuo viene stipulato con la cooperativa o con l'impresa (se non avete fatto una operazione di censimento interno del quadro economico, non potete sapere quanti alloggi sono stati costruiti), ma, in base alla legge n. 457, al massimo entro quattro anni dall'inizio della costruzione, questa deve essere frazionata e il carico del mutuo ripartito *pro quota* fra tutti i soggetti beneficiari che abbiano acquistato l'alloggio dell'impresa o che siano i soci della cooperativa che ha avviato il cantiere. A quel punto avete nella vostra contabilità non più il soggetto giuridico che ha aperto l'operazione di credito, ma i singoli utenti, e quindi il numero degli alloggi, eccetera. Questo potrà avvenire in quelle regioni in cui ci si è mossi con sufficiente sollecitudine relativamente al primo biennio e forse a qualcosa del secondo, perché i quattro anni non sono ancora passati, e per tante ragioni, anche di ordine fiscale, il frazionamento viene fatto proprio l'ultimo giorno o l'ultima settimana. Quindi, questi dati disaggregati ci sono soltanto per le operazioni partite prima.

Faccio presente che ogni informazione è utile, perché senza notizie la Commissione non può procedere ad un esame che sia attendibile anche nei risultati operativi futuri. Pertanto, se qualcuno di voi ritiene di poter rispondere in parte alle domande che sono state poste, lo può fare, altrimenti potete inviarci il più presto possibile, anche per agevolare il nostro lavoro, le informazioni richieste con memorie.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Risponderemo per iscritto, signor presidente.

ELIO TARTAGLIA, *Vicedirettore generale della Banca nazionale del lavoro*. Presi-

dente, un'ultima cosa: anche se la risposta può sembrare abbastanza ovvia, va per altro sottolineato che la statistica che scaturisce dalle risultanze del censimento, a mio avviso – e credo ad avviso un po' di tutti quelli che seguono questo settore – non è affatto indicativa della realtà sociale, delle consistenze e delle disponibilità di alloggi, perché su questi elementi una grossa influenza è data dallo sviluppo che c'è stato negli ultimi anni della cosiddetta seconda casa e da una serie di immobili che vengono censiti e che appartengono a zone di scarsa intensità di popolazione, in quanto non sono centri operativi e di lavoro. Il vero problema poi si concentra sulle famose « città calde », di cui si è parlato, dove in effetti si verifica una grave carenza di alloggi. Pertanto, anche se non abbiamo statistiche precise, e non so se riusciremo ad averle, quello che emerge dall'esperienza quotidiana è che il problema della casa è sempre estremamente pressante, checché ne dicano queste statistiche che riguardano l'intero territorio nazionale e che, a nostro avviso, sono abbastanza teoriche, e concerne i grandi centri dove c'è, a monte del credito fondiario, una problematica vastissima che non tocca a noi sottolineare e che attiene ai piani regolatori, alla disponibilità di aree e ad una infinità di altri problemi. Alla conclusione poi notiamo (questo ci tocca più direttamente) che le disponibilità di tutti coloro che si affacciano alla richiesta della casa sono insufficienti per fronteggiare il problema e anche l'offerta di alloggi è insufficiente. Quindi, occorrerebbe una statistica, che non so se si riuscirà a fare, riguardante i grandi centri dove è estremamente grave, perché impedisce la sistemazione delle famiglie e anche quella famosa mobilità, che è diventata una questione gravissima, non solo tra città e città, ma anche tra alloggio e alloggio, in quanto c'è una fase quasi parabolica: la famiglia inizialmente ha bisogno di un alloggio piccolo, poi di un alloggio più ampio, poi di nuovo di un alloggio piccolo quando i figli sono sistemati. Tutto questo non avviene e allora si crea una grave cristallizzazione di

una famiglia, magari di una o due persone anziane, che sta in un alloggio di dieci stanze e, viceversa, di famiglie numerose che si trovano in alloggi ristretti. Questa flessibilità si potrà modificare solo con delle possibilità finanziarie diverse e con l'offerta sul mercato di nuovi alloggi.

PRESIDENTE. Vorrei approfittare di questa occasione per chiedere il vostro giudizio su una questione che non è ancora approdata in Parlamento (il Consiglio dei ministri ha cominciato a discuterla ieri), e cioè sul progetto di finanziamenti diretti alle persone, presentato dal Tesoro, che va sotto il nome di prestito casa.

Non lo dico per porre questioni di merito, perché non sarebbe assolutamente opportuno in questo momento, visto che non c'è ancora il testo e che le informazioni che abbiamo sono di carattere giornalistico, rivolgo solo una domanda. Un'esperienza di mutui personali si è avuta nel nostro paese nel recente passato con la legge n. 25 relativamente ai prestiti individuali. Senza dare nessun giudizio sull'operatività di questa normativa che ha conosciuto sicuramente andamenti difformi da regione a regione, da realtà a realtà, la richiesta di informazioni che vorrei porre loro è questa: l'impatto con i richiedenti è stato valutato in linea di massima come sostenibile da parte degli istituti di credito, o sussiste qualche preoccupazione al riguardo? Voglio essere molto franco: mi pare che con le risorse (stando alle informazioni giornalistiche) che potrebbero essere attivate, noi potremmo consentire grosso modo a 20 mila famiglie di usufruire di questa agevolazione a fronte di un potenziale di domande che è certamente ragionevole stimare in una quota superiore in modo spropositato. Siamo un paese di quasi 60 milioni di abitanti, una gran parte dei quali non ha ancora risolto il problema della casa. Vi siete posto questo problema e pensate che la struttura del sistema bancario possa assorbire, incanalandola positivamente, questa domanda? O temete piuttosto che possano nascere anche per voi difficoltà sotto l'aspetto organizzativo?

ELIO TARTAGLIA, *Vicedirettore generale della Banca nazionale del lavoro*. In base a ciò che abbiamo potuto leggere sul progetto Gorla, la mia personale impressione è che si tratti effettivamente di un progetto abbastanza agile ed efficiente nella sua meccanica, comunque è possibile che possa essere insufficiente rispetto alle esigenze del mercato e alla pressione della domanda. A occhio e croce abbiamo stanziamenti certamente insufficienti, ma converrebbe effettuarli sul piano sperimentale, perché il progetto è basato su criteri di estrema praticità, rispondenti alle esigenze del cittadino. I principi essenziali sono questi: arrivare ad un massimo del 75 per cento del fabbisogno, il che significa che all'altro 25 per cento dovrà far fronte l'interessato, anche con l'aiuto del datore di lavoro, che potrebbe anticipare parte della liquidazione maturata; il tasso dell'11 per cento è poi indubbiamente vantaggioso e risulta supportabile perché rappresenta meno dei due terzi del costo attuale del mutuo; anche la durata è più che adeguata perché ricopre un arco di venti anni.

Rispondendo dunque alla sua domanda, devo dire che se la cosa sarà articolata in termini abbastanza snelli, gli istituti bancari (specialmente quelli qui presenti, che hanno una forte rete di sportelli e danno autonomia alle proprie filiali), sono in grado di assorbire la domanda. Bisogna cercare di arrivare ad una schematizzazione attraverso formulari, anche per semplificare alcuni punti dolenti, come le perizie o la documentazione ipotecaria e catastale. Si potrebbe ricorrere, per esempio, alla certificazione notarile e si dovrebbe evitare, per quanto riguarda la situazione dei pubblici registri e delle perizie, di compiere sopralluoghi sulla base degli schemi usati, per esempio, dagli uffici tecnici erariali, in alcune zone i parametri di valutazione possono essere prefissati.

Attraverso una schematizzazione delle procedure, e tenuto conto della vasta rete di sportelli, la mia impressione è che si possa riuscire a far fronte a questa situazione. Resta l'incognita sul numero delle

domande, ma io temo che ve ne sarà una massa notevolissima, come si è verificato per il piano decennale. Di fronte ad un esubero di domande rispetto alla disponibilità sorgerà il problema delle necessarie graduatorie: come si potrà infilare alcuni in questo imbuto, scartando altri. Se saranno fissati dei criteri preferenziali ci troveremo di fronte ad una palla di piombo, perché nel momento in cui sono create le graduatorie è necessario esibire documentazioni molto complesse. A occhio e croce, questo tipo di impostazione è dunque interessante, accettabile e utile, ma c'è da temere — proprio per questo motivo — che possa esservi un afflusso tale di domande da creare un ingorgo per il quale la legge stessa dovrebbe disciplinare gli ordini di priorità. Mi parrebbe logico riferirsi al reddito fisso, perché solo con il reddito fisso si riesce a stabilire effettivamente la capacità di remunerazione, o meglio qual è la capacità di fronteggiare la questione. Per i lavoratori autonomi infatti abbiamo degli indici molto vaghi e di difficile controllo.

In conclusione siamo favorevoli, credo che le attrezzature siano adeguate, rimane però una fascia di dubbio.

GIORGIO ROSSI, *rappresentante della CARIPLO*. Non entro nel merito del provvedimento per ragioni di opportunità: mi limito all'aspetto relativo alle difficoltà eventuali per gli istituti di credito, alla possibilità teorica di assorbire un'infinità di domande (non so quante saranno), al successivo problema della selezione e della ricerca di parametri per le graduatorie. Per quanto riguarda la gestione, essa non sarà agevole, perché la parametrizzazione del tasso con le variazioni di stipendio comporterebbe, credo, la necessità di un criterio concordato tra dipendente e datore di lavoro, e qualora i dipendenti fossero molti nello stesso nucleo, con quel datore di lavoro al quale fa carico l'obbligo del pagamento della semestralità. Questi sono aspetti che dovrebbero essere opportunamente considerati e rappresentano un discorso assolutamente nuovo, cui l'istituto di credito

non era stato ancora chiamato. Non sarà difficile fare ciò, anche se rimane un impegno da approntare e risolvere.

LUCIANO GHIO, *dell'Istituto San Paolo di Torino*. Le banche sono abituate ad erogare credito in relazione a determinate garanzie che ritengono di acquisire. Qui si chiede qualcosa di più: la banca dovrebbe svolgere questa funzione di mandataria per conto di qualche altro mentre i finanziamenti spetterebbero ad istituti diversi dalle banche. In tal modo si tende a fare della banca più un'agenzia per conto d'altri che un istituto erogatore di credito. Indubbiamente anche noi concordiamo sulla necessità di recepire queste domande anche perché credo che si possa, almeno dalle notizie giornalistiche a nostra disposizione, ritenere che questo provvedimento non possa che essere di

carattere sperimentale. Se veramente è indirizzato al soddisfacimento del bisogno di 20 mila famiglie non possiamo che considerarlo tale per estenderlo eventualmente ove l'esperimento fosse favorevole.

Non credo che ci siano difficoltà da parte delle strutture bancarie a prendere in considerazione le eventuali domande, è però necessario venire a conoscenza del numero delle stesse.

PRESIDENTE. L'audizione è stata molto utile. Siamo in attesa dei documenti suppletivi che sono stati richiesti e contiamo sempre sulla vostra cordiale collaborazione.

La seduta termina alle 11,45.