

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
ANGELO ALESSANDRI

La seduta comincia alle 13,35.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito.

(Così rimane stabilito).

Audizione di rappresentanti di Nomisma, Tecnoborsa e Agenzia del territorio.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare, l'audizione di rappresentanti di Nomisma, Tecnoborsa e Agenzia del territorio.

Sono presenti per Nomisma il dottor Luca Dondi, per Tecnoborsa il professor Giampiero Bambagioni, il dottor Ettore Troiani e la dottoressa Maria Annunziata Scelba, per l'Agenzia del territorio il dottor Gianni Guerrieri.

Do la parola al dottor Luca Dondi, rappresentante di Nomisma.

LUCA DONDI, *Rappresentante di Nomisma*. Immagino che il tema sia libero rispetto a quanto è già stato presentato a novembre nella precedente audizione. A novembre ci eravamo ripromessi di ap-

profondire alcune considerazioni che in quell'occasione erano state appena accennate per la carenza di tempo.

Da allora ad oggi la situazione del mercato non è significativamente mutata. Il mercato immobiliare è entrato in una fase recessiva nel corso del 2007, dalla quale non ci sono ancora evidenti segnali di uscita. Il fatturato del mercato è calato sensibilmente dal 2007. Ricordiamo che il picco delle compravendite, per quanto riguarda il settore residenziale, si è registrato nel 2006, con 845 mila unità compravendite. Il fatturato è, dunque, calato sensibilmente e si stima che nel 2009 abbia raggiunto complessivamente circa 90 miliardi di euro per quanto riguarda la componente residenziale.

A questo crollo del fatturato hanno concorso sicuramente in maniera maggiore le contrazioni delle quantità compravendite rispetto ai prezzi: mentre le quantità compravendite sono calate mediamente nell'ordine del 35-36 per cento, i prezzi, a livello italiano, sono calati in misura molto contenuta. A seconda delle varie fonti che si considerino, comunque, la flessione rispetto ai massimi raggiunti nel corso del 2007 è stimabile, al massimo, nell'ordine del 5-10 per cento. Pertanto, i prezzi sono sostanzialmente rigidi in un contesto dove, invece, le quantità sono calate in maniera considerevole.

Tale situazione è stata determinata dalle difficoltà in cui il mercato è entrato in seguito a un periodo di espansione insolitamente lungo. L'espansione del mercato immobiliare è iniziata, infatti, tra il 1998 e il 1999 e un decennio di crescita dei valori e delle compravendite era oggettivamente difficile da prevedere. Hanno concorso a tale crescita soprattutto fattori legati al contesto macroeconomico e alla

possibilità, che è stata concessa, soprattutto negli ultimi anni della fase espansiva, di accesso al credito bancario per molte fasce della popolazione.

Non appena il quadro finanziario internazionale si è modificato, determinando una maggiore ritrosia delle banche a concedere credito — e questa selettività continua tuttora — il mercato immobiliare ha visto ridursi notevolmente le capacità espansive che aveva manifestato. Una fascia notevole della popolazione che aveva avuto accesso al mercato grazie al massiccio ricorso al credito bancario è stata, di fatto, esclusa dal settore immobiliare. Mi riferisco, in particolare, alle fasce di popolazione a reddito medio-basso e alla componente immigrata, che aveva caratterizzato il mercato immobiliare negli anni 2005-2007 e che, da quella data in avanti, è quasi scomparsa dal mercato della compravendita.

Questa componente ha avuto necessariamente un approdo nel mercato della locazione, che in Italia rimane un mercato piccolo. Si stima che siano in essere in Italia circa 4 milioni di contratti di locazione e che sia, invece, del 78-80 per cento la componente di unità abitate dal proprietario dell'abitazione. In questo quadro, la componente a reddito medio-basso ha fatto necessariamente ricorso al mercato della locazione, che ha trovato dimensionalmente piccolo e con valori piuttosto elevati. Ciò ha comportato un'impossibilità, da parte di tali fasce di popolazione di accedere al mercato della compravendita, perché è venuto meno il credito bancario, e di far fronte ai canoni di mercato nel momento in cui si decideva di affrontare il segmento della locazione.

La difficoltà generale di questa fascia di popolazione, che adesso è tutt'altro che trascurabile, anche in relazione alle criticità economiche generali e all'aumento della cassa integrazione — il dato migliorativo della cassa è solo dell'ultimo mese, ragion per cui, fino alla fine del 2009, essa era notevolmente aumentata, come la disoccupazione, il che si era inevitabilmente riflesso sulle capacità reddituali delle famiglie — si è riflessa sull'incapacità di

molte famiglie, italiane e immigrate, di far fronte alle condizioni attuali di un mercato in cui i valori sono calati veramente molto poco.

A fronte di queste difficoltà di accesso al mercato della casa, sia in proprietà, sia in locazione, si continua a registrare in Italia un sottodimensionamento della disponibilità di edilizia residenziale pubblica. Abbiamo una dotazione che non raggiunge il milione di abitazioni, assolutamente sottodimensionata se confrontata con quella degli altri Paesi europei.

Allo stesso modo, sono assolutamente insufficienti gli strumenti che vengono messi a disposizione attraverso il Fondo sociale per l'affitto o iniziative analoghe, che dovrebbero concorrere a colmare il *gap* che si crea tra i valori di mercato, che — come abbiamo visto — sono rimasti alti, e le disponibilità reddituali delle famiglie, che, nel frattempo, si sono ridotte.

Vi è, dunque, un'enorme fascia di disagio abitativo, che si riflette nell'incapacità di far fronte ai mutui che sono stati accesi. È di questi tempi la concessione della moratoria da parte delle banche, una concessione, se vogliamo, abbastanza tardiva rispetto all'entità del problema e al momento del suo verificarsi: arriva oggi, quando i problemi sono evidenti da oltre un anno e soprattutto riguarda una componente limitata del mercato, cioè chi è entrato in difficoltà nell'ultimo anno.

Per quanto riguarda il mercato delle compravendite sostenute da mutuo, dei 4,5 milioni di mutui in essere oggi, si stima che circa il 25 per cento della popolazione interessata abbia difficoltà di pagamento. Ci rendiamo conto che la moratoria concessa è un piccolo passo, un segnale di attenzione, ma non è una soluzione per il problema complessivo del disagio di chi sta oggi pagando le rate di un mutuo.

A fronte di queste difficoltà sul mercato dei mutui e dell'indebitamento, continuano a essere evidenti le difficoltà sul mercato della locazione: canoni piuttosto elevati, calati in misura molto contenuta negli ultimi anni, e indisponibilità di risorse, o comunque un patrimonio di risorse molto esiguo da mettere a disposi-

zione di una fascia di domanda crescente. Questo comporta una concessione di contributi, attraverso il Fondo sociale per l'affitto, assolutamente inadeguata rispetto al differenziale esistente tra i valori di mercato e le disponibilità familiari.

A nostro modo di vedere, tutto ciò deve comportare una riflessione urgente, perché l'entità del problema è assolutamente rilevante e non è possibile ipotizzare in tempi brevi l'aumento delle risorse da destinare, per esempio, al Fondo sociale per l'affitto o a iniziative analoghe.

In attesa che il cosiddetto « Piano casa » dispieghi effettivamente i propri effetti e le proprie potenzialità, che stimiamo possano realizzarsi in un orizzonte temporale di almeno 3-5 anni, abbiamo un'esigenza immediata, a fronte di una soluzione che potrebbe essere strutturale, ma nel medio periodo. A fronte dell'esigenza del problema attuale e della soluzione di medio periodo, abbiamo dunque un'emergenza che, a nostro modo di vedere, si può fronteggiare solo cavalcando e cercando di potenziare la componente a canone concordato, l'unico strumento in grado di dare risposte immediate a un disagio evidente e che è compatibile con l'esiguità di risorse e di trasferimenti che lo Stato può concedere alle regioni o che le regioni stesse e i comuni possono mettere a disposizione per il sostegno del mercato della locazione.

Occorre, dunque, una revisione della normativa, della disciplina a canone concordato, prevedendo eventualmente incentivi maggiori per l'offerta. In questo momento, infatti, dalle analisi che sono state condotte e che dopo vi lascerò, è evidente che, se per la domanda i vantaggi dell'opzione a canone concordato sono evidenti, per l'offerta sono tutt'altro che macroscopici, il che porta a un'esiguità dell'offerta in locazione a canone concordato, a cui il legislatore deve porre rimedio, trovando condizioni migliori di equilibrio di tale sistema.

Da questo punto di vista, come si accennava nel corso dell'audizione della scorsa volta, probabilmente lo strumento della cedolare secca, limitata a questo

canale, potrebbe essere un'indicazione da offrire per potenziare questa componente e, quindi, trovare una possibilità di sperimentazione che abbia finalità sociali.

Questo è il quadro complessivo. Ovviamente, sono a disposizione per qualsiasi tipo di approfondimento. È nostra intenzione mettere a disposizione l'estratto di un lavoro che è stato compiuto nel mese di dicembre sul disagio abitativo in Italia. Riguarda un caso particolare e specifico, ossia quello di Bologna, che intendiamo replicare anche in altre realtà, perché da tale documento si possono evincere alcune interessanti considerazioni di carattere generale (11.35 minuti).

PRESIDENTE. Do la parola al dottor Giampiero Bambagioni, vicepresidente di Tecnoborsa.

GIAMPIERO BAMBAGIONI, *Vicepresidente di Tecnoborsa*. Ringrazio il presidente, onorevole Alessandri, e la Commissione per avere invitato Tecnoborsa a quest'ulteriore audizione. Condividiamo appieno l'esigenza di approfondimento del quadro di riferimento e la necessità di implementazione di specifiche politiche che favoriscano la crescita e lo sviluppo urbano sostenibile.

Ritengo che il documento che è stato fornito nella scorsa occasione abbia già una sua consistenza e una sua completezza. In questa circostanza, mi limiterò a effettuare alcune considerazioni, peraltro agganciandomi a quelle formulate poco fa dal rappresentante di Nomisma, che possiamo sostanzialmente condividere, almeno in buona parte, integrandole con due dati.

Tali dati fanno riferimento a un'indagine che Tecnoborsa conduce unitamente a Banca d'Italia, che ha una cadenza trimestrale, dalla quale si evince che circa il 70 per cento degli acquisti di immobili viene finanziato mediante mutuo. Di questa fetta, il 71,4 per cento ha un *loan to value*, un rapporto tra prestito e valore dell'immobile, superiore al 71 per cento. Ciò significa che le politiche creditizie sono strettamente interconnesse all'anda-

mento del mercato. Lo sappiamo, però, mai come nell'anno passato, la crisi che è stata registrata, anche a livello finanziario, ha impattato sull'andamento del mercato immobiliare, situazione che si replicherà, tendenzialmente, se non ci saranno nuovi scenari creditizi, anche nell'anno prossimo.

Debbo dire, tuttavia, che, dall'indagine, che va a fotografare — se vogliamo — il *sentiment* degli operatori, si evince un moderato ottimismo, anche perché la situazione sta cambiando, come è ben noto. Per questo aspetto, comunque, rimando anche al documento integrale che vi forniremo. Mi pare che sia stato già fornito nell'ultima indagine, ma lo forniremo di nuovo.

Quello che, tuttavia, vorremmo sottolineare oggi è la necessità di un approccio olistico al mercato e all'economia immobiliare per alcuni elementi. Ne evidenzierò alcuni.

Il mercato costituisce sicuramente un fattore di sviluppo economico e sociale. Buona parte del PIL, infatti, è prodotta dall'economia immobiliare. Ciò avviene anche per altri Paesi. Per esempio, in Germania, il 7,5 per cento del fatturato dell'economia proviene appunto da questo settore, con un fatturato complessivo di 381 miliardi di euro e 3,8 milioni di persone impiegate nel comparto considerato nella sua interezza.

Da un lato, quindi, vi è la necessità, da un lato, di avere piena consapevolezza di questi dati economici e statistici e, dall'altro, di conoscere sempre meglio le dinamiche dei mercati, ai fini di una loro gestione tempestiva e appropriata. Mi riferisco, ad esempio, alla necessità di conoscere la congiuntura. A tal fine sono sicuramente importanti informazioni puntuali, che possono pervenire, per esempio, dai nuovi cantieri che vengono attivati, quindi dal numero delle concessioni edilizie che vengono rilasciate — o dalle DIA, la sostanza non cambia — ai fini della conoscenza della situazione che attiene alle nuove costruzioni.

Sotto questo profilo riscontriamo alcune criticità: i dati arrivano molto tardi

per alcuni fattori, anche con ritardi di 12 mesi, il che non ci consente di compiere puntuali analisi di quello che sta avvenendo. Per esempio, il piano casa ha efficacia? Fino a che punto? Quante concessioni, quanti cantieri sono stati aperti? Oggi è difficile monitorarlo. Conosceremo quello che sta succedendo oggi probabilmente solo agli inizi del 2011.

Riteniamo, dunque, centrale e strategica la necessità della qualità e della trasparenza dell'informazione economica.

Per quanto ci riguarda, abbiamo fornito abbastanza materiale e siamo comunque a disposizione per dare risposte a eventuali domande.

PRESIDENTE. Do la parola al dottor Gianni Guerrieri, direttore centrale dell'Osservatorio sul mercato immobiliare e sui servizi estimativi dell'Agenzia del territorio.

GIANNI GUERRIERI, Direttore centrale dell'Osservatorio sul mercato immobiliare e sui servizi estimativi dell'Agenzia del territorio. Mi riallaccio proprio alle ultime considerazioni del professor Bambagioni di Tecnoborsa per quanto riguarda l'informazione economica, nel senso che uno dei punti che rileviamo — frequentemente ci confrontiamo con Nomisma, con Tecnoborsa e con gli altri centri studi — è che ciascuno mette in campo elementi di conoscenza e che le tendenze più o meno sono le stesse, ma le intensità dei fenomeni sono molto spesso diverse.

Come Osservatorio dell'Agenzia del territorio, uno dei punti che abbiamo cercato di sviluppare da quando siamo nati, nel 2001, è quello di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare fornendo elementi di informazione economica adeguati. Ovviamente, infatti, l'Agenzia del territorio, gestendo i dati del catasto e della pubblicità immobiliare, può fornire elementi più certi all'osservazione di alcuni fenomeni.

Per citare un esempio, nel 2001 non esisteva in Italia una misurazione concreta del numero di compravendite. L'unico dato fornito era quello del Ministero del-

l'interno, perché, per la vecchia legge del 1977, bisognava andare in questura a comunicare il cambio di proprietario, nel momento in cui si verificava la cessione di un appartamento; ciò era valido per le sole abitazioni. Ovviamente, tale situazione comportava, per il tipo di dati, numeri molto spesso non propriamente corrispondenti alla realtà. Dal 2001, poiché contiamo il numero degli atti di compravendita che vengono registrati nei registri di pubblicità immobiliare, abbiamo iniziato questa serie storica.

Per quanto riguarda le abitazioni, per l'occasione di quest'audizione, forniremo i dati definitivi intorno alla prima metà di marzo, sia dei prezzi, sia del numero delle compravendite, ma, come dati provvisori, non completi su tutti i comuni e con alcuni elementi ancora da verificare, siamo in grado di fornire il bilancio della condizione del mercato per tutti i settori nel 2009.

Sostanzialmente, nel 2009 registriamo un calo complessivo di compravendite, sia di abitazioni, sia di immobili non residenziali, dell'ordine dell'11,4 per cento, con una riduzione molto forte nei settori più colpiti dalla crisi, che sono quelli del non residenziale, in particolare delle destinazioni d'uso commerciali, sostanzialmente dei negozi, e produttive, capannoni industriali. In tali settori, infatti, la caduta è, rispettivamente, del 20,6 per cento per i capannoni industriali e del 17 per cento per i negozi. Questi sono i dati delle variazioni del numero di unità immobiliari compravendite nel 2009 rispetto al 2008.

Si è verificato, dunque, un calo. Tuttavia, poiché l'andamento delle compravendite è fortemente stagionale — vi sono picchi nel secondo e nell'ultimo trimestre di ciascun anno — occorre verificare le variazioni tendenziali, non rispetto al mese o al trimestre precedente, ma allo stesso periodo dell'anno precedente.

Tali variazioni tendenziali segnano una fortissima decelerazione. Infatti, pur mantenendo il segno negativo, passano da un calo del 18,4 per cento del primo trimestre 2009 — parlo per tutte le compravendite di tutti i settori — ad un calo del 4,5 per

cento dell'ultimo trimestre. Nell'ultimo trimestre del 2009 c'è stata, dunque, una forte decelerazione del *trend* negativo, tant'è che in tutte le regioni del centro le compravendite del quarto trimestre 2009 risalgono dell'1,2 per cento, limitatamente alle abitazioni.

Comincia a vedersi la fine del ciclo più critico, il cui apice è stato registrato tra l'ultimo trimestre del 2008 e il primo del 2009. Poi c'è stata una continua flessione, ma in decelerazione. Nel quarto trimestre del 2009 cominciano a esserci segnali di incremento. Per esempio, le compravendite in tutti capoluoghi di provincia sono cresciute, mentre continua una forte caduta nei comuni non capoluoghi di provincia.

Questo fatto si riflette anche per quanto riguarda gli acquisti di abitazioni con mutui ipotecari. In realtà, non cogliamo tutto il fenomeno del finanziamento, ma soltanto gli acquisti di abitazioni con mutuo laddove l'ipoteca viene messa sull'abitazione che si è acquistata. Ci sfuggono, per esempio, in quest'analisi, gli acquisti effettuati con mutuo, ma con ipoteca apposta su un immobile diverso da quello acquistato. Sotto questo profilo, dunque, l'incidenza in Italia dell'acquisto con mutuo è del 42,7 per cento, vale a dire che il 42,7 per cento delle abitazioni in Italia nel 2009 è stato acquistato con mutuo ipotecario apponendo l'ipoteca sull'abitazione acquistata. Tale incidenza è invariata rispetto al 2008, quindi, da questo punto di vista, non c'è stato alcun peggioramento.

Tuttavia — questo è da segnalare — c'è un incremento di tale incidenza al centro e, invece, un decremento al nord e questo induce alla seguente riflessione. Nelle aree in cui probabilmente la crisi economica ha morso di più, ossia le aree settentrionali, dal punto di vista della cassa integrazione e via elencando, c'è stato un riflesso maggiore, in senso negativo, sugli andamenti dei volumi di compravendita, degli acquisti con mutuo e via elencando.

Espongo alcuni dati per quanto riguarda i mutui. Sono state 242 mila le abitazioni acquistate con mutuo mettendo l'ipoteca sulla stessa abitazione acquistata.

Sono state circa 31 miliardi le erogazioni di capitale. Il tasso medio — lo calcoliamo sulla prima rata, quindi non facciamo distinzioni e non possiamo distinguere, in base alle nostre fonti, se si tratta di tassi variabili o fissi — sulla prima rata è del 3,68 per cento, più alto al sud (4,03 per cento) e più basso al nord (3,49 per cento). La durata media è di 22,9 anni e il capitale erogato per unità abitativa è di circa 129 mila euro. Questi sono alcuni dati sul segmento dei mutui, che pensavo potessero interessare.

Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi, si pone un problema di fondo su come si deve costruire un indice dei prezzi circa il settore immobiliare, che non è analogo ad altri settori di beni di consumo. Detto questo — è importante questo accenno — valutiamo il valore medio delle quotazioni che abbiamo registrato per comune e costruiamo un indice nazionale, ponderando tali indici di prezzi per comune per l'intero *stock* abitativo. Parliamo dei prezzi delle abitazioni. È, dunque, più un indice dei valori, di come è variato il valore del patrimonio abitativo, che non dei prezzi, perché questi sono, invece, corrispondenti a compravendite che, normalmente, rappresentano circa il 3,5 per cento dell'intero *stock*. Effettuiamo, dunque, la ponderazione sullo *stock*.

In base a questo, a noi risulta, per quanto riguarda il secondo semestre 2009 — sono dati ancor più provvisori di quelli precedenti sulle compravendite, perché riguardano solo 6.500 comuni e non gli oltre 8.000 complessivi — un incremento dello 0,2 per cento dei prezzi delle abitazioni per tutta Italia nel modo illustrato, il che, al netto dell'inflazione, vuol dire un decremento dello 0,4 per cento. Sostanzialmente e complessivamente, nell'intero 2009 — questa è una variazione del secondo semestre 2009 rispetto al primo semestre — quindi nel primo e secondo semestre rispetto all'intero anno 2008, si registra una riduzione pari allo 0,3 per cento.

Dico questo perché, se è vero che rispetto ai dati che aveva fornito Nomisma per alcuni elementi (5-10 per cento), a noi il calo risulta più contenuto, tuttavia, vi è

anche una grande variabilità: abbiamo, ad esempio, situazioni per cui in alcune città, come Bari, i prezzi crescono anche dell'1,4 per cento e in altre calano dello 0,6-0,8 per cento in un solo semestre. Vi è dunque una grande variabilità, che riscontriamo anche se andiamo a valutare, all'interno di queste grandi città, come variano i prezzi tra le diverse zone.

Molto spesso, quando si sentono variazioni di prezzi molto più consistenti, bisogna stare attenti, perché l'Italia è molto grande. Se si prendono in esame i luoghi in cui operano maggiormente le agenzie immobiliari, soprattutto nei grandi centri, il peso di tali informazioni cambia. Probabilmente ci sono stati dei cali maggiori che non nel resto d'Italia.

Confermo, dunque, una forte vischiosità dei prezzi rispetto al calo delle compravendite: le seconde scendono, i primi no. Questo, chiaramente, rappresenta una particolarità del mercato immobiliare italiano. La ragione principale, probabilmente, sta proprio nel fatto che l'immobile rappresenta una riserva di valore, come tale, si preferisce toglierlo dal mercato piuttosto che cederlo a un prezzo più basso. Tutto questo ragionamento è vero per le abitazioni.

Noi non costruiamo un indice dei prezzi per il non residenziale, perché è molto più complesso. Probabilmente, in tale settore, caratterizzato da una maggiore flessibilità dei prezzi, gli effetti della forte caduta delle transazioni hanno avuto conseguenze anche sui prezzi, di cui però non possediamo elementi.

Vengo ora ad altri due piccoli aspetti. Quanto all'analisi che è stata presentata sull'affitto, concordo, ma posso dirlo solo a titolo personale, perché ovviamente l'Agenzia del territorio non ha alcuna competenza in merito alle politiche degli affitti.

Personalmente, tuttavia, come studioso di questi fenomeni, a proposito del *gap* relativa alla domanda di affitto a un prezzo più basso di quello attuale, dico che, ovviamente, l'agevolazione fiscale che deve essere data al proprietario deve tramutarsi in una riduzione del prezzo no-

minale dell'affitto. Se non è così, infatti, l'agevolazione fiscale non aumenta la capacità di poter accedere all'affitto da parte delle famiglie; il nodo è rappresentato, infatti, dai prezzi nominali dei canoni di locazione, che sono alti rispetto a quelli che attualmente le famiglie possono sostenere.

Peraltro, c'è anche un'analisi da effettuare sulla domanda. Molto spesso essa è legata a fenomeni contingenti, cioè a giovani coppie, o, al contrario, a situazioni di famiglie che si sfasciano, divorzi, separazioni e via elencando, che quindi normalmente sono transitorie e non necessariamente limitate.

L'altro aspetto che in questa Commissione pensavo potesse essere interessante — è solo un'informazione che vi fornisco — è che, proprio nell'ottica di migliorare le informazioni economiche sul tema in senso ampio, abbiamo avviato, come osservatorio, insieme ad altre direzioni del catasto, un'ipotesi, ma ci vorrà del tempo per far sì che anche l'acquisizione delle informazioni attraverso i documenti fabbricati, il cosiddetto «DOCFA» che viene presentato per l'accatastamento delle variazioni catastali, sia impostata in modo da poter contenere informazioni utili a generare statistiche per le costruzioni per ovviare agli elementi che prima si citavano.

Per vedere quale è l'effetto del piano casa, occorrerà attendere un anno o un anno e mezzo. Se miglioriamo l'aspetto di introitare informazioni utili attraverso questo canale, il tempo potrebbe ridursi. Infatti, dato che per effettuare una costruzione o una ristrutturazione bisogna presentare una documentazione, oltre che al comune, anche in catasto, tale elemento può aiutare anche l'informazione economica. Tuttavia, bisogna lavorare e ci vorrà un po' di tempo.

Un altro elemento di interesse riguarda il consumo del suolo. Tramite la cartografia catastale, abbiamo anche tutte le mappe dell'edificato e, quindi, sappiamo, per ciascun foglio catastale, quali sono le aree esistenti e quali quelle edificate. A partire da questo dato, abbiamo elaborato un progetto per riuscire a costruire un sistema

statistico per comprendere l'utilizzo del suolo edificato e non. Tale elemento, peraltro, ci viene anche dall'esperienza che abbiamo acquisito in questo ultimo triennio di analisi per tutte le azioni politiche di contrasto all'evasione, cosiddette di alta valenza fiscale, in cui abbiamo abbinato i dati delle cartografie catastali e quelli delle ortofoto, con tecniche particolari e piuttosto innovative, per individuare edifici, o comunque manufatti, non accatastati. Ciò ci ha permesso, anche con l'ultima campagna che è stata svolta per le province rimanenti, di individuare quasi 2 milioni di edifici. Ovviamente, non tutti questi edifici saranno da accatastare o genereranno reddito dal punto di vista dell'erario, perché, ad esempio, possono essere edifici che non sono abitabili, perché sono distrutti. C'è, dunque, tutto un lavoro da compiere, ma la nostra presunzione è che almeno metà di questi edifici siano da accatastare e che una parte di essi sicuramente genererà reddito. Mi riferisco a immobili che non sono stati dichiarati al fisco, sostanzialmente.

PRESIDENTE. Abbiamo già raccolto alcune informazioni, in questo periodo. Vorrei riuscire a chiudere l'indagine prima di giugno, senza prorogarla.

L'idea era quella — ditemi che cosa ne pensate; mi rivolgo a tutti i presenti, perché vi chiameremo ancora in causa per questo — di provare a stilare con gli uffici un documento politico di sintesi relativo a tutte le informazioni che abbiamo raccolto nel corso delle nostre audizioni, mostrarlo a voi operatori, per capire se vi sono ulteriori suggerimenti che potete darci, farlo diventare un piccolo libro bianco, presentandolo anche alla stampa, e concludere le audizioni con i rappresentanti del territorio (regioni, province e comuni) e con il ministro competente.

A quel punto, si potrebbero far uscire alcune proposte politiche, che abbiamo già cercato di sollevare anche attraverso altre audizioni: penso al recupero delle aree dismesse o a costruire del nuovo; agli investimenti sulle case di qualità e alla possibilità di investire su un determinato tipo di edilizia; a un *housing* sociale nuovo

rispetto al passato, anche in base all'esperienza di alcuni Paesi nordici. Insomma, abbiamo diverse idee, come Parlamento, che però dobbiamo tradurre in una proposta alla fine di questo percorso.

Vi chiedo, dunque, se può andar bene un percorso di questo genere e far anche uscire un messaggio politico importante, concreto, con alcune proposte, attivandoci tutti, gruppi politici e operatori del settore. Vi lascio digerire questo suggerimento.

Do la parola ai deputati che intendano intervenire per porre quesiti e formulare osservazioni.

ELISABETTA ZAMPARUTTI. Volevo cercare di capire meglio da voi, a parte l'intervento dell'Agenzia del territorio, che spiegazione date alla rigidità dei prezzi. È stato detto che l'immobile è vissuto come una riserva di valore e, quindi, piuttosto che «svenderlo» non lo si immette sul mercato. È solo questa la spiegazione che vi date o vi sono altre motivazioni per l'inesistenza, sostanzialmente, di un sistema di mercato che riguarda certamente le compravendite immobiliari, ma soprattutto la locazione?

Dico questo perché, a differenza, se ho capito bene, di quanto sosteneva Nomisma, che ha parlato di un'offerta limitata di immobili, a me pare, invece, che siamo, per lo meno rispetto ai dati del CRESME del 2008, il primo Paese in Europa per disponibilità di abitazioni. Esiste, quindi, un patrimonio immobiliare enorme, sovrabbondante rispetto alle necessità se è vero che per il 20 per cento si tratta di abitazioni non occupate o che c'è un valore medio di due vani a persona. Vi è, dunque, un *surplus*, che però non si traduce in un contenimento dei prezzi.

Pertanto, volevo cercare di capire di più, dal vostro punto di vista, dove intervenire. Può essere il sistema bancario? Non lo so. Vorrei capire di più questo aspetto.

L'altra questione riguarda il lavoro fatto dall'Agenzia sul territorio, il monitoraggio di quasi 2 milioni di immobili non censiti e, quindi, non accatastati e di introiti enormi per l'erario. So che è stato svolto un moni-

toraggio parziale, mi pare del 20-25 per cento del territorio nazionale, così avevo letto su *Il Sole 24Ore*. Volevo capire se questo dato è giusto e, nel caso in cui lo fosse, se è in previsione un monitoraggio su tutto il territorio nazionale.

GIANNI GUERRIERI, *Direttore centrale dell'Osservatorio sul mercato immobiliare e sui servizi estimativi dell'Agenzia del territorio*. Il dato del 20-25 per cento è giusto, ma era riferito alla parte rimanente che mancava, nel senso che abbiamo analizzato, a fine 2009, anche l'ultimo 20-25 per cento. Adesso la mappatura è completa e i 2 milioni di edifici non accatastati riguardano l'intera Italia.

In proposito, ovviamente — dipende dalle scelte che verranno compiute — si deciderà se replicare, non annualmente ma periodicamente, per un motivo di costi, un'operazione di questo genere, che può aiutare a mettere sotto controllo il territorio anche da altri punti di vista, perché chiaramente ci sono ricadute anche sotto il profilo del controllo sull'abusivismo, relative ad alcune abitazioni non accatastate, non importa se abusive o meno, perché l'abusivo deve pagare le tasse in ogni caso. Il problema dell'abusivismo riguarda poi le autorità competenti, a livello comunale e via elencando.

Pertanto, questi dati vengono forniti alle autorità competenti, sono disponibili e a quel livello interverranno le politiche del territorio, attuate da regioni, province e comuni.

Questa è la situazione.

RAFFAELLA MARIANI. Intendo porre una domanda che mi veniva in mente ascoltando i dati, essendo oggi a conoscenza del fatto che, con le moderne strumentazioni, l'Agenzia del territorio dimostra che, partendo dal 2001, di riuscire ad avere un monitoraggio ormai completo del nostro Paese.

Vi chiedo, dunque (fermo restando che il movimento del mercato è legato anche alla libera scelta e alla possibilità che avremo di trovare incentivi — vedi cedolare secca — per movimentare un po' di

più il mercato), se è vero che l'Agenzia del territorio è riuscita ad avere un quadro complessivo dello stato ad oggi della situazione immobiliare, con tutte le informazioni che ciò comporta, quale può essere, dal punto di vista burocratico e organizzativo dei diversi livelli dello Stato, il meccanismo per rendere questo patrimonio di conoscenze più fluido, per fare un aggiornamento periodico da consegnare alle regioni e ai comuni. Compiuto un primo passo decisivo, che è quello di tracciare un quadro generale, perché poi, anche se non si trovano le risorse per ricostruirlo nuovamente tutto, a nome dell'Agenzia non si riesce a consegnare uno strumento, che, attraverso la legge, diventi sempre operativo, ad aggiornarlo e quindi a fornire a tutti gli enti territoriali gli strumenti per incrociare i dati e verificare non solo le questioni dell'abusivismo, ma anche delle tasse e di tutte le situazioni in cui occorre utilizzare questi dati?

A noi sembra che forse, oltre alle scelte politiche più generali — il tema che sollevava Nomisma circa l'affitto calmierato mi sembrava interessante, ma in merito occorre produrre proposte concrete, altrimenti ne parliamo da troppo tempo — ci serva anche, dal punto di vista amministrativo e burocratico, capire quale potrebbe essere un meccanismo che renda più fluidi i rapporti tra le diverse agenzie e i diversi livelli di governo, anche per le competenze del Titolo V, e che rafforzi strumenti come quello in questione di verifica, di controllo e anche di proposta.

GIANNI GUERRIERI, *Direttore centrale dell'Osservatorio sul mercato immobiliare e sui servizi estimativi dell'Agenzia del territorio*. Svolgere un lavoro di questo genere a livello nazionale, ma anche locale, è complesso. Occorrono risorse, perché le orto foto sono molto costose e le tecniche sono avanzate. In ogni caso, è tutto disponibile per i comuni. Non solo, ma ormai da tre anni, abbiamo un portale, attraverso cui i comuni acquisiscono tutti i dati del catasto. Debbono e possono effettuare i controlli per legge. Gli accatastamenti vengono tutti passati ai comuni.

Il punto fondamentale è che c'è pochissimo utilizzo da parte dei comuni di questi dati; adesso non ho i dati, ma nell'ultima audizione che ha tenuto alla Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria sul tema del decentramento, del catasto e via elencando, la dottoressa Alemanno ha mostrato che c'era una difficoltà notevolissima da parte dei comuni a effettuare questo tipo di analisi. Parlo da tecnico e forse travalico anche le competenze dell'Agenzia del territorio, quindi mi esprimo a titolo personale, in questo caso, ma è evidente che, per esempio, per una politica di contrasto all'abusivismo si pone il problema che un comune è troppo vicino, spesso, a chi deve contrastare. Questa è una difficoltà concreta. Noi eseguiamo un lavoro come quello descritto e lo passiamo al comune, che ha la competenza per predisporre le politiche del caso, ma, a quel punto, tutto diventa complicato. In tanti piccoli comuni, del resto, la realtà è, per l'appunto, piccola.

ELISABETTA ZAMPARUTTI. Lei sostiene che i dati sono accessibili ai comuni, ma mi chiedo se lo siano anche ai cittadini. Si può entrare nel portale e vedere la mappatura delle costruzioni abusive presenti nel proprio comune?

GIANNI GUERRIERI, *Direttore centrale dell'Osservatorio sul mercato immobiliare e sui servizi estimativi dell'Agenzia del territorio*. I dati sono pubblicati sulla *Gazzetta Ufficiale*, con tutta la documentazione. Sono dati pubblici e anche notificati, anche perché il cittadino proprietario ha sette mesi di tempo per effettuare l'accatastamento — parlo di coloro che non risultano accatastati — oppure per interloquire con l'Agenzia del territorio per avvertire che si è verificato un errore in merito a un immobile che non è da censire.

Il cittadino è, dunque, informato e può attivarsi. Se non lo fa, dopo sette mesi, l'Agenzia del territorio manda una prima notifica, avvertendo che, in assenza dell'accatastamento, dovrà intervenire con sanzioni e costi più elevati. Se, dopo un

ulteriore periodo, ancora non c'è l'attivazione da parte del cittadino, l'Agenzia del territorio si presenta, compie i rilievi e accatasta d'ufficio il bene, con costi e sanzioni a carico del cittadino. Questo è il meccanismo, in sintesi.

PRESIDENTE. Aggiungo che avevamo già affrontato questo argomento nella Commissione di vigilanza sull'anagrafe tributaria, di cui facevo parte nella scorsa legislatura. In effetti, tramite strumenti come la SOGEI, la responsabilità è dei sindaci, che devono agire. Lei lo ha detto fra le righe e io lo ripeto in maniera più esplicita. Certo, il sindaco vuole prendere il voto da quei cittadini e, quindi, a volte, la situazione è difficile, però bisogna che ci sia una responsabilità veramente totale. Gli strumenti ci sono. L'ufficio delle entrate, per esempio, ha altri elementi e il sistema bancario ne ha altri ancora, perché, oltre all'evasione, spesso vi sono infiltrazioni di capitali mafiosi o altro. Credo che se il sistema intero si prendesse la responsabilità di effettuare i controlli, avrebbe già a disposizione gli strumenti per incrociare i dati e per attuare realmente tale tipo di azione, partendo dal basso e non dall'alto. Il punto alto è quello a cui arrivano gli strumenti per intervenire, però è il basso che deve fornire le notizie e svolgere un lavoro fondamentale.

Credo che questa sia la vera sfida. Sono stati compiuti alcuni passi in avanti negli ultimi anni, anche per dotarsi di strumenti, però poi bisogna metterli in rete. In alcuni casi, in alcune zone d'Italia, purtroppo ciò viene addirittura osteggiato. È un problema dell'intero Paese.

LUCA DONDI, Rappresentante di Nomisma. Devo una risposta all'onorevole Zamparutti. Sono d'accordo con lei sul fatto che ci sia un sovradimensionamento della produzione edilizia: ci sono 24 milioni di famiglie a fronte di 32 milioni di unità abitative. Il mio riferimento all'esiguità del mercato era semplicemente legato alla componente locativa.

Il mercato della locazione è molto piccolo perché si preferisce compiere altre

scelte e, delle due, non dare locazione e piuttosto tenere l'immobile, oppure locarlo in maniera non trasparente. Si tratta – ripeto – di un mercato piccolo, che presenta una componente di elusione molto forte, che si stima riguardi oltre un quarto dei contratti.

Riguardo alla rigidità dei prezzi, è chiaro che la diffusione della proprietà è un elemento che, di per sé, garantisce la tenuta e, quindi, riduce l'impatto di fasi negative sul livello dei valori. Bisogna verificare se l'immagine che abbiamo noi e la rappresentazione che diamo dell'evoluzione dei prezzi sia effettivamente affidabile.

Dal punto di vista dell'informazione sulle dinamiche immobiliari, in Italia sono stati compiuti notevoli passi avanti negli ultimi 7-8 anni, ma scontiamo probabilmente un ritardo di partenza. Adesso la banca dati dell'Agenzia del territorio ha compiuto notevolissimi progressi, ma non disponevamo di uno strumento ufficiale che fornisse informazioni attendibili sui valori immobiliari fino al 2001 o 2002 – il dottor Guerrieri mi corregga, se sbaglio – ragion per cui, in questo lasso di tempo, abbiamo colmato una carenza sostanziale e ancora oggi siamo noi stessi i primi a essere, talvolta, perplessi rispetto alla sensazione che diamo, all'opinione pubblica e al mercato, di valori che non sempre trovano rispondenza nelle opinioni delle agenzie immobiliari o degli operatori di settore, che talora contattiamo per avere informazioni.

La mia opinione personale, vedendo i dati che Nomisma elabora, è che la flessione sia più marcata rispetto a quella che emerge dai dati dei principali osservatori. Siamo all'interno, comunque, di un *range* di oscillazione piuttosto contenuto, come riferivo prima: può essere il 5 o il 10 per cento, ma comunque la flessione dei prezzi è stata molto più contenuta. Credo che sia difficile parlare di invarianza dei prezzi nell'ultimo triennio, perché ci sono evidenze a tutti i livelli, sia di comuni minori, sia di grandi città, che depongono a favore di una flessione, che in realtà c'è

stata; che è stata più contenuta che altrove, ma credo che non si possa sottacere che abbia avuto luogo.

GIAMPIERO BAMBAGIONI, *Vicepresidente di Tecnoborsa*. Vorrei rispondere all'onorevole Zamparutti circa il motivo per cui i prezzi degli immobili non calano e su quali sono le dinamiche.

Diciamo, anzitutto, che storicamente, si registrano fenomeni di calo prima del numero delle transazioni e poi dei prezzi. Inoltre, è vero che ci sono 24 milioni di famiglie e circa 32 milioni di abitazioni, ma una buona parte del patrimonio edilizio è composto da seconde case turistiche, allocate lungo le coste, che ovviamente vengono utilizzate in periodi specifici. In terzo luogo, i dati che abbiamo fornito l'altra volta, richiamando, peraltro, una stima di Confedilizia, ci dicono che 7-800 mila abitazioni non sono, di fatto, adeguate, o hanno caratteristiche edilizie che richiederebbero adeguamenti. Questa è, dunque, un'ulteriore parte di immobili da incorporare.

Per altro versante, abbiamo una questione, che è stata richiamata anche in precedenza, cioè che, tendenzialmente, il cittadino italiano considera l'immobile una riserva di valore — e in effetti lo è — e ha quindi la tendenza a mantenere alta la propensione all'investimento. Ciò rappresenta un fattore di rigidità dei prezzi, che comunque impatta sulla domanda.

Il valore del bene ritenuto tale da parte del cittadino impatta, a sua volta, sul canone di locazione: maggiore, infatti, è il valore del bene e più alto è il canone di locazione che si va tendenzialmente a richiedere sul mercato, nel caso in cui il bene venga posto sul mercato per la locazione. Canoni alti spesso sono conseguenza diretta anche di quotazioni alte degli immobili.

C'è un altro aspetto non di poco conto, che riviene sempre dall'indagine, che ho richiamato in precedenza, di Banca d'Italia e Tecnoborsa. Una delle tabelle dimostra chiaramente come il 50 per cento dei soggetti propensi ad acquistare l'alloggio trovino notevoli difficoltà ad accedere al

finanziamento ipotecario al mutuo, per diverse ragioni: sono cittadini che non hanno redditi fissi o adeguati, oppure l'importo che vanno a chiedere è elevato rispetto alla propria situazione personale. Insomma, i fattori sono diversi, però anche questo aspetto sicuramente impatta. Richiamo allora la considerazione che ho svolto in precedenza sull'interconnessione di tutti i fattori e, quindi, sulla necessità di un approccio olistico, di valutare e analizzare i dati e i fenomeni in tempo reale. Questo è un altro aspetto importante.

Vorrei fare una precisazione. Quando ho parlato prima della difficoltà a conoscere, per esempio, il numero di concessioni che vengono rilasciate, o comunque di DIA, non mi riferivo all'operato dell'Agenzia del territorio, che, peraltro, è assolutamente meritevole e potrebbe costituire una soluzione; oggi le concessioni vengono rilevate dall'ISTAT attraverso i dati che i comuni trasferiscono agli uffici competenti a livello territoriale e che poi vengono accentrati. Questa catena comporta, non so per quale ragione, tempi dilatati, che non ci consentono di conoscere, come ho affermato in precedenza, in maniera puntuale questi elementi. Sicuramente, politiche creditizie, sostegni all'edilizia sociale e affitti calmierati potrebbero essere certamente soluzioni per intervenire e aiutare soprattutto la fascia importante (circa il 15-20 per cento) di persone che sono in affitto, che vorrebbero acquistare la casa o che hanno difficoltà ad avere una casa a disposizione.

MAURO PILI. Mi riallaccio alle considerazioni che ha svolto il presidente della Commissione relativamente all'esigenza che abbiamo di tradurre i numeri e le analisi in azioni legislative, da una parte, e di indirizzo, dall'altra.

Dalla fotografia che avete puntualmente rappresentato, mi pare che emerga un dato eloquente: il sistema immobiliare italiano è rigido e bloccato. Abbiamo, quindi, l'esigenza di capire quale può essere il percorso ottimale per tentare di intervenire su questo problema sul piano legislativo. Non so se la questione si possa

risolvere incidendo soltanto con interventi calmieratori dello Stato rispetto ai prezzi nel settore immobiliare o se, invece, occorra trovare la formula per intervenire sul principio della domanda e dell'offerta in termini di effetti virtuosi che lo Stato può percorrere.

Voglio essere più chiaro. Se proponessimo interventi diretti, cioè di calmierare gli affitti attraverso interventi legislativi, o ipotizzassimo un *housing* sociale ancora più pregnante di questo, sicuramente, da una parte, andremmo incontro a due elementi distorsivi dell'intervento pubblico e, dall'altra, non terremmo conto del fatto che, sul piano delle risorse finanziarie dello Stato, per quanto riguarda l'*housing* sociale, andremmo a scontrarci con la difficoltà oggettiva a trovare ulteriori risorse rispetto a questo tema.

Se anche scegliessimo di perseguire la strada più semplice sul piano del percorso legislativo, avremmo comunque solide resistenze da parte delle casse dello Stato. Mi propongo, perciò, di valutare con voi, alla luce di queste considerazioni, la possibilità di intervenire virtuosamente sul mercato immobiliare, guardando alla capacità legislativa di modificare il principio della domanda e dell'offerta.

Dai dati che abbiamo ricostruito, risulta che in Italia abbiamo circa un milione 126 mila ettari già pianificati sul piano residenziale, cioè un potenziale che i piani urbanistici comunali hanno già identificato come soggetto a realizzazione di interventi urbanistici, da una parte, e residenziali, dall'altra.

La quantità di 1 milione 126 mila ettari corrisponde a circa 60-70 mila nuovi alloggi, che vengono pianificati nell'arco di dieci anni — la durata dei piani regolatori dovrebbe essere questa, sul piano della media nazionale — ma che certamente non riescono a concretizzarsi, perché molto spesso queste previsioni risultano essere soltanto pianificatrici e non, invece, di effettiva realizzazione degli interventi. Ciò blocca la capacità del mercato di offrire nuova domanda per soddisfare una maggiore offerta.

In questa direzione, credo che sia assolutamente necessario capire, innanzitutto, se nel mercato immobiliare italiano vi sia un'esigenza di residenze di qualità. Quando parlo di qualità, non parlo di lusso, ovviamente, ma di capacità anche gestionale di incidere meno sul bilancio familiare: realizzare un edificio in classe A significa dare al cittadino la possibilità di spendere 300 euro all'anno per la sua gestione, continuare a realizzare costruzioni di classe G significa spenderne 2 mila. Vorrei, quindi, capire se nel mercato immobiliare ci sono stati parametri che abbiano consentito di valutare il tipo di attrazione del cittadino italiano rispetto a una qualità gestionale di costo che viene abbattuto.

D'altra parte, vorrei sapere se l'immissione nel mercato di un quantitativo rilevante di nuove edificazioni può consentire residenze di qualità, ovvero se introdurre il principio del sistema energetico ambientale nelle nuove abitazioni può portare i titolari delle residenze non di qualità, come avete giustamente richiamato voi poco fa, ad abbassare i prezzi e a reimmettere sul mercato l'edilizia preesistente puntando alla sua riqualificazione e, quindi, sostanzialmente calmierando in maniera virtuosa il mercato.

Mi domando se sia possibile pianificare e valutare, dalle vostre analisi, la capacità del mercato di avere uno *shock* da questo punto di vista, cioè di proposizione di una residenza di qualità, energeticamente sostenibile, che possa creare sul mercato un'azione virtuosa, capace poi di attrarre anche capitali nel recupero dell'esistente. È evidente, infatti, che, se questo dovesse essere un elemento cardine, anche nella considerazione che svolgeva prima il responsabile del territorio, anche il tema dell'utilizzo del suolo va posto.

Abbiamo analizzato più volte, anche in questa Commissione, il fatto che probabilmente, se incrementassimo la volumetria sul nuovo edificato, andremmo incontro a un risparmio del suolo e, conseguentemente, a una migliore organizzazione del territorio. Lo dico perché probabilmente una grande variante urbanistica nazionale

potrebbe comportare un consistente risparmio del suolo, considerate le tecnologie che oggi si possono mettere in campo, e sarebbe sicuramente pianificabile un miglior utilizzo del suolo stesso.

Volevo capire se vi sono dati che possano fornire suggerimenti nella fase attuativa dell'impatto legislativo su questo tema.

GIAMPIERO BAMBAGIONI, *Vicepresidente di Tecnoborsa*. Ringrazio l'onorevole Pili per gli stimoli e le considerazioni fatte, che consentirebbero — ma il tempo non lo permette — di svolgere un'analisi ben più ampia e strutturata. Mi limiterò ad alcune considerazioni.

La pianificazione spesso prescinde dall'analisi dei dati economico-sociali. Porto l'esempio di Milano, che, negli ultimi anni, ha perso in maniera significativa il numero di cittadini residenti. Molti si sono trasferiti fuori del comune. Le volumetrie che, peraltro, rimangono nell'ambito della città sono rilevanti. Come uscirne? Non è facile, però, per esempio, la perequazione urbanistica potrebbe essere uno strumento, cioè la possibilità di realizzare determinate volumetrie all'esterno o all'interno del comune in compensazione del fenomeno indicato. È uno degli elementi che possono entrare in gioco.

Per quanto riguarda l'efficienza energetica, nel momento in cui il cittadino comprenderà — credo ben presto — non solo che risparmia in maniera significativa se ha una abitazione in classe A rispetto ad altre classi, ma anche che il valore di quel determinato bene è decisamente superiore — oggi ciò non è poi così chiaro e non è percepita nemmeno l'entità del risparmio gestionale; si tratta, quindi, anche di un fatto culturale — sicuramente ci saranno dei distinguo nell'ambito dei valori e, di conseguenza, della redditività e dei canoni di locazione e, quindi, anche questo interverrà sul mercato, io penso in maniera virtuosa. I fenomeni sono complessi e le soluzioni possono essere anche molteplici.

Non vorrei anticipare la sollecitazione del presidente, onorevole Alessandri, però

la disponibilità di Tecnoborsa è assolutamente ampia, piena, totale a contribuire in maniera tecnica all'individuazione di soluzioni, che tengano conto anche della questione dell'impatto finanziario sulle casse dello Stato. Per questo, non solo noi, ma anche il Comitato scientifico di Tecnoborsa (composto da circa 20 organismi diversi) si pone a disposizione, se sollecitati, per contribuire a delineare scenari che siano condivisi *ex ante*, in maniera tecnica, dai diversi attori.

PRESIDENTE. Procederei come ci siamo accordati. La prossima volta audiremo le associazioni bancarie, che sono un tassello importante in questo percorso.

Come d'accordo, ci fermiamo il tempo sufficiente per redigere un documento di sintesi e farlo girare a tutti coloro che sono venuti a fornire un contributo. Dopodiché, arriviamo alla fase finale con gli enti locali e il Ministro; confrontiamo il documento con loro e infine redigeremo una relazione conclusiva con cui poter adottare alcune linee di indirizzo, che mi auguro possano portare a conseguenze anche a livello normativo.

Ricordo che ciò è avvenuto per l'altra indagine che abbiamo chiuso, quella sulla difesa del suolo, la lotta contro il dissesto idrogeologico e contro gli incendi boschivi, che ha portato ad alcune riflessioni contenute nel decreto-legge attualmente in discussione al Senato.

Si tratta di un lavoro lungo e faticoso, ma è una materia talmente complessa che merita di essere approfondita.

Nel ringraziare i nostri ospiti, dichiaro chiusa l'audizione.

La seduta termina alle 14,45.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

*Licenziato per la stampa
il 1° aprile 2010.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO