

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
ROBERTO TORTOLI

La seduta comincia alle 12.

(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
dell'Associazione bancaria italiana (ABI).**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare, l'audizione di rappresentanti dell'Associazione bancaria italiana (ABI).

Sono presenti il dottor Giovanni Sabatini, direttore generale, e i suoi collaboratori, che saluto e ringrazio per la loro presenza.

Do la parola al dottor Sabatini per lo svolgimento della relazione.

GIOVANNI SABATINI, *Direttore generale dell'ABI*. Ringrazio il presidente e i signori deputati per averci dato l'occasione di contribuire con il nostro intervento ai lavori dell'odierna indagine conoscitiva. Rivolgo un ringraziamento anche da parte del presidente Faissola che non è potuto essere presente oggi. Nell'ambito di questa

audizione, cercheremo di rappresentare la posizione dell'industria bancaria sul tema dei mutui ipotecari. Il mio intervento tenterà di fornirvi elementi di valutazione sulla dimensione del mercato dei mutui, sull'andamento dei tassi di interesse applicati, sul livello di indebitamento delle famiglie italiane e una breve sintesi delle misure che sono state adottate dal sistema bancario, in questa fase contingente di crisi, per supportare le famiglie in un momento di difficoltà.

Il punto di partenza non può che essere l'osservazione che il settore immobiliare riveste un ruolo importante nell'andamento del ciclo economico e finanziario e che, in particolare negli Stati Uniti e in alcuni Paesi dell'Europa, è stato il settore che, per effetto di squilibri strutturali, ha innescato il detonatore di una crisi prima finanziaria e poi economica globale.

A questo proposito, credo che il primo dato che convenga rimarcare è che l'Italia ha conosciuto una dinamica del settore immobiliare più moderata, sia nella fase di crescita del mercato che, nella situazione di crisi, delle dinamiche più contenute.

Ovviamente, le difficoltà congiunturali si sono manifestate anche nel settore immobiliare italiano sia sul fronte degli scambi, sia su quello delle quotazioni, ma comunque, come dicevo, con dinamiche più contenute e con effetti più modesti rispetto al resto dell'Europa e degli altri Paesi.

Certamente, il combinato effetto della flessione dei prezzi e degli scambi si è tradotto in una contrazione del fatturato italiano del mercato immobiliare del 30 per cento circa, sebbene, per effetto dei primi segnali di ripresa del ciclo economico, anche questo settore stia mostrando

segni di ripresa e le previsioni degli operatori appaiano meno pessimistiche che in passato.

Nella mia audizione, cercherò di non soffermarmi sui dettagli, per rispettare i tempi previsti; nella documentazione che abbiamo distribuito, tuttavia, sono riportati dati e grafici che ovviamente possono essere oggetto di ulteriori approfondimenti.

Il punto di partenza è che, nel contesto economico che stiamo vivendo, l'industria bancaria ha continuato a supportare il settore immobiliare. In particolare, a fine 2009, lo *stock* di finanziamenti alle famiglie era pari a circa 500 miliardi di euro. Peraltro, i finanziamenti bancari destinati al settore famiglie hanno continuato a mostrare una dinamica positiva e, a partire dal febbraio 2009, hanno manifestato anche una fase di accelerazione delle dinamiche che si pone in controtendenza rispetto a quanto presentato da parte degli altri sistemi bancari europei. In particolare, a fine 2009, il tasso di crescita del complesso dei finanziamenti alle famiglie mostrava un incremento annuale di circa il 6 per cento, quindi con una notevole accelerazione rispetto al dato del 2008 e sicuramente con una dinamica maggiore rispetto a quella evidenziata da altri Paesi dell'area europea, dove si individuano tendenze contrapposte: una situazione di contrazione in Spagna, una certa stabilità del settore in Germania e una dinamica in crescita, ma non con gli stessi tassi di quella italiana, in Europa. Tale dinamica è sicuramente attribuibile, almeno in buona parte, all'andamento dei tassi di interesse che sono stati registrati negli ultimi mesi e anche al permanere di forti incertezze sugli andamenti dei mercati finanziari che continuano a far percepire alle famiglie italiane l'investimento nel « mattone » come un bene rifugio.

Con riferimento alla dinamica dei tassi, possiamo notare che il tasso medio di interesse applicato dalle banche per nuove operazioni di mutui per acquisto di immobili è passato da un valore di circa il 5 per cento del dicembre 2008, al 2,95 per cento registrato nel dicembre 2009, con

una punta minima del 2,9 per cento del novembre 2009. Il confronto con la media europea, basata sui dati rilevati dalla Banca centrale europea, evidenzia come i tassi applicati dal sistema bancario italiano si collochino su un livello inferiore di circa 70 centesimi di punto rispetto alla media europea, che si quota intorno al 3,59 per cento. Vi sono poi delle dinamiche differenziate, a seconda che si prendano in esame il tasso variabile o il tasso fisso. In particolare, se ci spostiamo sulle durate più lunghe, quindi su orizzonti temporali di tasso determinato superiore ai dieci anni, effettivamente il costo del finanziamento del sistema italiano è leggermente superiore rispetto alla media europea: il valore del dato medio italiano è del 5,59 per cento, contro un valore percentuale del 4,32 della media europea. Tornerò in seguito su questo argomento, perché su di esso incidono alcuni elementi strutturali di inefficienza del nostro sistema.

Venendo a esaminare alcune caratteristiche della domanda di mutuo ipotecario, possiamo partire dalla considerazione che il sistema italiano, in particolare con riferimento alle famiglie, presenta dei tassi molto bassi di indebitamento. Da un'indagine della Banca d'Italia, emerge che le famiglie italiane che hanno contratto un finanziamento rappresentano soltanto il 26 per cento del totale e che il valore medio del debito per famiglie è di circa 10.000 euro. Se andiamo ad analizzare lo *stock* complessivo di indebitamento delle famiglie — includendo sia le famiglie consumatrici, che quelle produttrici, quindi comprendendo nel campione anche le cosiddette microimprese —, notiamo che tale valore pesa per circa il 60 per cento sul totale del reddito disponibile.

Tale dato, sebbene sia in crescita rispetto al passato, è ancora di molto inferiore alla media dell'area dell'euro che si colloca intorno al 93 per cento, addirittura con un picco massimo del 130 per cento in Spagna. Su tale valore incidono una serie di fattori di tipo macroeconomico e socioculturale giacché sicuramente rimane in Italia una percezione negativa del de-

bito. Occorre anche considerare il dato strutturale positivo rappresentato dal fatto che un'alta percentuale di famiglie italiane, circa l'80 per cento, è già proprietaria di abitazioni, mentre negli altri Paesi si registra una media che va dal 42 per cento della Germania, fino al 70 per cento della Gran Bretagna.

Osservando, poi, il profilo medio della famiglia che contrae un mutuo per l'acquisto dell'abitazione, bisogna far riferimento a dati della Banca d'Italia leggermente datati, che risalgono al 2006. Tuttavia, dando indicazioni relative a fenomeni strutturali, si può ritenere che tali indicazioni rimangano valide, perché modificazioni di tal genere avvengono soltanto in orizzonti temporali molto lunghi. Peraltro, dovrebbe essere pubblicata a breve la nuova indagine della Banca d'Italia. Ebbene, la quota di famiglie indebitate per mutui ipotecari è maggiore al centro e al nord, rispettivamente con una percentuale del 14,7 per cento e del 12,5 per cento, mentre è inferiore nel Mezzogiorno. La propensione al ricorso al mutuo, invece, è più alta per le famiglie in cui il capofamiglia ha un titolo di studio medio-alto e un'età compresa entro i cinquanta anni.

Il dato che credo sia importante rilevare è che la spesa complessivamente sostenuta dal mutuatario per il servizio del debito, quindi comprensivo del rimborso del capitale e della quota interessi, in media non supera il 16 per cento del reddito disponibile. Parliamo dunque di un tasso di sostenibilità degli oneri del mutuo assolutamente accettabile.

Un'ultima osservazione riguarda il fatto che in Italia il mercato dei mutui immobiliari rimane ancora, per tutte le ragioni illustrate, più piccolo rispetto al resto dell'Europa. L'Italia pesa sul totale del mercato dei mutui immobiliari europeo soltanto per circa l'8 per cento, rispetto ai valori del 27 per cento della Germania, del 20 per cento della Francia e del 18 per cento della Spagna.

Passando ora a esaminare quali sono stati gli effetti della crisi economica su questo segmento, ovviamente notiamo che

la crisi, per le dimensioni e la profondità che ha avuto, non poteva che riflettersi sulla qualità del credito e anche sulla qualità del credito al settore delle famiglie. Secondo gli ultimi dati che ha rilevato la Banca d'Italia, nel terzo trimestre del 2009, il rapporto tra il flusso di nuove sofferenze e i prestiti complessivi ha raggiunto circa il 2,2 per cento su base annua. Questo è il valore più alto dal 1998. Ciò dimostra che anche la qualità del credito concesso alle famiglie consumatrici si è deteriorata per effetto della crisi.

Il tasso di ingresso in sofferenza ha raggiunto l'1,5 per cento nel secondo trimestre del 2009. In termini assoluti, il valore delle sofferenze lorde delle famiglie consumatrici ha raggiunto, a novembre 2009, la quota di 12,3 miliardi di euro, con un incremento di 3,5 miliardi di euro rispetto al dato del novembre 2008.

Questi dati, che evidenziano come la crisi abbia colpito anche le famiglie italiane, debbono essere eletti, però, rispetto ad alcune considerazioni di carattere più generale. Se confrontiamo la perdita di prodotto interno lordo che si è verificata con questa crisi, rileviamo che vi è una differenza di perdita maggiore di circa cinque punti percentuali rispetto a quanto avvenuto in occasione dell'altra grande crisi di entità per certi versi paragonabile, ossia quella del periodo 1992-1993. A tale elemento, che dà la dimensione dell'entità della crisi anche per il nostro Paese, fa riscontro un dato di incremento del tasso di *default* che è stato di un punto percentuale inferiore di quello rilevato nella crisi del 1992-1993.

Pertanto, in una crisi di intensità maggiore, il sistema delle famiglie italiane ha retto sicuramente meglio.

Un secondo aspetto rilevante è che, se guardiamo il confronto tra i tassi di insolvenza del sistema italiano e quelli del resto d'Europa, notiamo che il sistema italiano ha retto molto meglio. In proposito, cito soltanto il caso della Spagna, dove il tasso di insolvenza risulta essere tre volte superiore a quello registrato in Italia.

Direi, dunque, che nonostante la crisi da cui stiamo progressivamente uscendo e nell'ambito della quale si rilevano segnali di ripresa, il quadro generale evidenzia l'assenza di squilibri strutturali nel mercato immobiliare italiano. Direi che questo è dovuto, da un lato, a una offerta di credito che è stata attenta, ma non è diminuita e, allo stesso tempo, alla capacità delle famiglie di sostenere gli oneri del debito.

Si può affermare, dunque, che in questi anni le banche abbiano saputo coniugare l'esigenza di non far mancare il credito alle famiglie per l'accesso a un bene essenziale come quello della casa di abitazione, operando allo stesso tempo scelte consapevoli nell'erogazione del credito e quindi non creando le premesse per squilibri come quelli che si sono verificati in altri Paesi.

Si può cogliere tale elemento se guardiamo al rapporto tra il valore del mutuo concesso e il valore dell'immobile che il mutuo ha finanziato. Dovendo usare il termine inglese, ci riferiremmo al rapporto *loan to value*. Ebbene, tale rapporto LTV in Italia è tra i più bassi di Europa. In alcuni Paesi europei — nella documentazione che abbiamo distribuito è riportato un grafico relativo a tale ambito —, rispetto a una media di rapporto di circa l'80 per cento, ci sono dei picchi, come nei Paesi Bassi, che vanno oltre il 101 per cento; mentre l'Italia si colloca a un valore del 65 per cento. Anche da questo punto di vista, quindi, l'atteggiamento del sistema bancario è stato attento a coniugare le esigenze della domanda con la stabilità del sistema.

Vengo ora a esporre alcuni aspetti che citavo in precedenza, che hanno peraltro un impatto sul costo del finanziamento alle famiglie e che riguardano alcuni elementi di criticità del nostro sistema.

In particolare, è sicuramente da evidenziare la durata delle procedure esecutive immobiliari che risultano tra le più lunghe in Europa. In Italia, la media della durata di una procedura esecutiva è di circa 55 mesi. Siamo dunque nettamente indietro anche rispetto a Paesi come la

Grecia e il Portogallo. Questo fattore, insieme ad altri aspetti ordinamentali — ne cito solo uno fra i tanti: in Italia, contrariamente a quanto avviene in tutti gli altri Paesi europei, gli istituti bancari non possono applicare commissioni di rimborso per la perdita subita dalla banca in caso di un'estinzione anticipata del mutuo —, contribuisce ad aumentare il costo del finanziamento. Tali elementi vanno a spiegare, quindi, perché sul segmento più lungo della curva dei tassi vi sia questa maggiore onerosità, ancorché contenuta, del finanziamento del sistema italiano rispetto alla media europea.

Aggiungo un ultimo accenno alle iniziative che sono state adottate dal sistema bancario per venire incontro alle esigenze di famiglie che, per effetto di eventi particolari, si sono trovate in particolari difficoltà in questo momento, nonostante, come ho già detto, la situazione generale del settore del credito alle famiglie evidenzia una maggior tenuta del nostro sistema rispetto a quello europeo.

In ogni modo, anche per tener conto delle situazioni più marginali, il sistema bancario italiano ha adottato, in collaborazione con Governo, regioni, comuni, Conferenza episcopale italiana e parti sociali, un insieme di iniziative con l'obiettivo di garantire l'accesso al credito, o migliorare le condizioni di inclusione finanziaria di soggetti in situazione di particolare vulnerabilità economica e sociale; garantire la sostenibilità del credito, attenuando gli obblighi contrattuali per coloro che sono stati colpiti da eventi che hanno determinato temporanee difficoltà e garantire condizioni di credito più accettabili, attenuando il costo del finanziamento per rendere le rate più consone alla pianificazione finanziaria delle famiglie.

Tra queste iniziative, è doveroso ricordare la possibilità di rinegoziazione dei contratti di mutuo, attraverso l'allungamento delle scadenze, il passaggio dal tasso fisso al tasso variabile, la riduzione dello *spread* sui tassi e le rinegoziazioni che, a fine 2008, hanno interessato circa 145.000 famiglie, alle quali si aggiungono ulteriori 50.000 rinegoziazioni effettuate in

base all'accordo che l'ABI ha stipulato, insieme al Ministero dell'economia e delle finanze, ai sensi del decreto-legge n. 93 del 2008.

Un'altra caratteristica che pone il sistema bancario italiano all'avanguardia nell'efficienza rispetto all'Europa è data dalla portabilità dei mutui, ossia la procedura che consente al cliente di cambiare banca attraverso la stipula di un nuovo mutuo, di pari importo a quello del debito residuo in essere, alle condizioni concordate dal cliente con una nuova banca. Ciò consente alla nuova banca di subentrare nella garanzia ipotecaria rilasciata per il mutuo stipulato dalla banca originaria. Tali operazioni di portabilità hanno interessato oltre 72.000 famiglie per un controvalore di 8 miliardi di euro. Quindi, circa 270.000 famiglie hanno potuto usufruire di queste iniziative dell'industria bancaria.

Da ultimo, vorrei ricordare il piano famiglie, varato a dicembre dello scorso anno dal sistema bancario e promosso dall'ABI, insieme alla Presidenza del Consiglio dei ministri, al Ministero del lavoro e delle politiche sociali, all'ANCI, alla CEI e a tredici associazioni di consumatori. L'iniziativa citata ha l'obiettivo di innalzare la sostenibilità finanziaria delle operazioni di credito alle famiglie, favorire il coordinamento degli strumenti già esistenti, molti dei quali già costituiti in *partnership* con le pubbliche amministrazioni e avviare anche iniziative congiunte di informazione e comunicazione sulle numerose possibilità che oggi sono a disposizione del cittadino, sia a livello locale che nazionale.

Questo accordo si coniuga con l'istituzione — insieme agli stessi soggetti pubblici e privati che citavo in precedenza — di un tavolo di attuazione che si riunisce periodicamente, con l'obiettivo di verificare e monitorare l'attuazione e la realizzazione dell'iniziativa, attraverso un monitoraggio quantitativo di dati che affluiscono dal sistema bancario; accertare effettivamente l'estensione dell'applicazione del sistema; promuovere una maggiore ed efficiente cooperazione di tutti i soggetti interessati

a queste iniziative e implementare efficacemente le stesse e garantire che l'informazione sulle diverse misure esistenti a sostegno del credito alle famiglie arrivi in maniera chiara e semplice, specie per gli strati più deboli della popolazione.

Mi fermerei qui. Ovviamente, sono a disposizione per tutti gli approfondimenti che possano essere ritenuti necessari.

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE ANGELO ALESSANDRI

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

GUIDO DUSSIN. Saluto il direttore generale dell'ABI e dico subito che dalla tabella che ci avete ben rappresentato abbiamo compreso alcune questioni importanti: si capisce molto bene, ad esempio, che i tassi in Italia costano di più quando sono i mutui sono lunghi. È questo dunque l'aspetto che dobbiamo colpire, perché il mutuo a un anno non ci interessa più di tanto...

GIOVANNI SABATINI, *Direttore generale dell'ABI*. La distinzione delle durate si riferisce all'orizzonte temporale di riferimento del tasso. Ad esempio: nella tabella di pagina 6, quando parliamo di periodo di determinazione iniziale del tasso, con periodo fino a un anno, intendiamo i mutui in cui il tasso varia ogni anno, quindi è un indicatore che approssima il costo dei mutui variabili. Quando ci spostiamo sull'orizzonte temporale da uno a cinque anni, tra i cinque e i dieci anni e oltre i dieci anni, ci muoviamo sulle diverse tipologie di strumenti disponibili. Individuiamo quindi mutui che iniziano ad esempio con un tasso variabile, ma che poi possono avere un CAP, fino a quelli che hanno una durata superiore ai dieci anni e che possiamo considerare a tasso fisso. Questa categorizzazione, tuttavia, non si riferisce alla durata del mutuo. La prima colonna, quindi, in cui sono riportati mutui con un periodo di determinazione del

tasso fino a un anno, comprende di fatto mutui a tasso variabile, ma di durata anche di vent'anni.

GUIDO DUSSIN. Mi riferivo alla tabella che riportava il dato dei dieci anni e volevo ragionare su quella.

Nel 2007, negli Stati Uniti, inizia la crisi, ma la bolla arriva anche in Italia. La crisi del mercato interno la sentiamo adesso, ma di fatto era partita nel 2007. Un'onda lunga ha fatto sì che la bolla rimanesse in piedi ancora per un certo periodo, tuttavia la crisi era già in corso. La questione del mercato dell'edilizia nasce prima della crisi nazionale, per chi era del settore e ne capiva qualcosa.

È chiaro che il mercato interno andava e va anche ora sostenuto. A differenza di Tremonti che fissò al 4 per cento la soglia su cui intervenire quando, tuttavia, i tassi allora erano quasi sempre sotto il 4 per cento, la Lega ha fatto sempre riferimento soprattutto ai mutui per la prima casa, per le giovani coppie e quant'altro. Credo, infatti, che sia quello il versante sul quale dobbiamo incidere. Del resto, come abbiamo visto dalle vostre tabelle, un cinquantenne, tanto più se colto, sottoscrive più volentieri un mutuo. Viceversa, è nella fascia dei mutui per la prima casa, per le giovani coppie, che si coltiva l'esigenza abitativa; è lì che il nostro intervento darebbe anche una soluzione al sistema sociale.

In merito, come gruppo della Lega, avevamo già proposto di sostenere tassi più bassi. Oggi, i mutui per la prima casa li troviamo anche all'1,8-1,9-2 per cento, in alcuni istituti anche all'1,75 per cento. Pertanto, siamo scesi molto oltre il dato percentuale del 2,9 (*Commenti*). L'Italia dei Valori contesta sempre, però stiamo parlando di dati e vedo che l'ABI acconsente. In questi giorni, rispetto ai 3, 4 o 5 punti percentuali di poco tempo fa, il tasso è sceso. Quindi, va riconosciuto lo sforzo compiuto dall'ABI.

Tuttavia, come stavo per dire, già a suo tempo avevamo stimolato Tremonti con una mozione particolare volta a far sì che si andasse verso il sostegno e che si desse

una garanzia. Come è avvenuto per le regioni, auspicavamo che vi fosse un combinato disposto anche a livello nazionale, per poter dare una garanzia per le giovani coppie, per la prima casa e via dicendo. Il tasso sarebbe divenuto quasi una garanzia per il giovane. Questi, infatti, si trova a non avere il posto di lavoro, oppure a usufruire degli ammortizzatori sociali. Tuttavia, avere l'ammortizzatore che sostiene e non avere la garanzia del posto di lavoro crea un certo paura nella giovane coppia che non si reca di certo all'istituto bancario, il quale, per inverso, non si sente stimolato. Mi pare che questi siano ragionamenti elementari, quindi non occorre dividersi su questa posizione.

Il mio intervento vuole sottolineare che il nostro e il vostro impegno dovrebbero seguire una direttrice, quella di sostenere un particolare mercato immobiliare, per risolvere un'esigenza primaria. Che sia di una coppia o meno, infatti, l'esigenza abitativa è fondamentale.

Quanto al sistema bancario, ciò che ha fatto specie, a mio avviso, è stato l'andamento oscillante. Mi pare che le banche, in una certa fase - ho riconosciuto che adesso vengono applicati tassi molto bassi; il collega nega -, abbiano attuato un'operazione di capitalizzazione o quant'altro, quindi hanno portato a casa qualcosina. Qualche mese fa, soprattutto un anno fa, hanno incassato, a mio avviso impropriamente, perché eravamo nella fase di crisi e invece che avere una discesa costante, vi è stata una ripresa dei tassi di interesse. Questo elemento ha dato il colpo finale alla crisi del settore dell'edilizia, che vive di materiali e di manodopera nostri, interni. Pertanto, parliamo del mercato che andava per eccellenza sostenuto, proprio perché così facendo avremmo evitato di entrare nella crisi internazionale.

Un altro punto che sottolineo, e che andrebbe preso in considerazione, riguarda l'opportunità di prevedere una certa flessibilità presso i vostri istituti per passare da una banca all'altra.

Ho un conto corrente - parlo a titolo personale così nessuno mi può smentire -, sul quale sono rimasti circa 2-300 euro

per pagare una bolletta dell'ENEL. Mi sono recato già due o tre volte in banca per trasferirlo, ma dovrò ripassarci ancora. Insomma, esiste veramente una difficoltà di questo tipo, sottolineata più volte, nel caso della portabilità anche da Bersani e altri.

Penso che dovrebbe esserci una maggiore tranquillità nei rapporti fra banca e cliente, nel senso che ci dovrebbe essere più mercato. Se una persona decide di spostarsi da una banca all'altra, non deve essere legata con dei vincoli. Se si sposta è perché esiste un mercato. Altrimenti, si crea una frizione nei rapporti.

Come abbiamo già proposto con una mozione, mi piacerebbe che anche da parte nostra nei vostri confronti vi fosse l'opportunità di legarci di più come avete fatto con alcune regioni. Come ministero di Tremonti, dovremmo legarci con un rapporto. Tale collegamento dovrebbe coinvolgere il ministero che segue la questione della casa, ossia quello delle infrastrutture. Tale abbinamento, infatti, potrebbe dare una soluzione alla questione del settore relativo alla prima casa per le giovani coppie.

Porto l'esperienza della mia provincia, quella di Treviso, che anni addietro stipulò un accordo con gli istituti bancari, che ha sempre funzionato. Lo *spread* è dello 0,2-0,3 per cento in meno, in virtù di un'intesa. Credo che questi elementi siano importanti. A voi danno sicurezza.

A voi dà sicurezza. Inoltre, deve essere prevista una copertura. In questo senso, penso che anche noi potremo muoverci.

SERGIO MICHELE PIFFARI. Vorrei intanto ringraziare i funzionari dell'ABI per l'ampia relazione e la documentazione che ci hanno fornito.

Sono d'accordo con quanto è stato detto a proposito della bolla speculativa. Non intendo entrare nel merito della responsabilità che ognuno ha avuto affinché questa bolla crescesse. Di colpe ne abbiamo tutti, credo anche il sistema bancario.

Come ho detto, non voglio entrare in questa questione, ma di fatto vi è stata una

contrazione del mercato anche sulle abitazioni che si aggira attorno al 20 per cento.

In questi ultimi due anni, di fatto, si è reso disponibile sul mercato un potenziale di nuove coppie e nuove famiglie che avrebbero la necessità di acquistare un'abitazione. I dati dell'ANCE parlano di circa 350.000 potenziali utenti. Nei confronti di queste persone, a fronte della scossa presa per la bolla speculativa, abbiamo ridotto — e l'ABI se ne vanta — la percentuale di finanziamento rispetto all'investimento per l'acquisto della casa; o meglio, abbiamo visto sul mercato finanziario mutui a 35-40 anni con il 120 per cento del valore dell'immobile e di colpo si fa fatica ad acquistare immobili con mutui al 70-80 per cento del valore, magari con una durata di tempo anche inferiore, di 20-25 anni. Questo è quanto mi risulta dai dati e quanto rilevo dalla situazione del mercato.

Fa piacere naturalmente che il Governo e l'ABI abbiano compiuto uno sforzo per andare incontro a situazioni di stallo o di crisi delle famiglie (vedi la rinegoziazione di alcuni mutui). Anche in questo caso, tuttavia, spesso il notaio si nasconde dietro il fatto che se non vi è accordo fra i due istituti anche la rinegoziazione arriva con difficoltà o, per meglio dire, l'istituto che perde il cliente non sempre agevola il passaggio al nuovo istituto. Quindi, questi numeri sono ancora abbastanza deboli rispetto a un'esigenza di concorrenza sul mercato, come affermava prima il collega Guido Dussin.

L'altra nota che vorrei sottolineare riguarda i tassi, specialmente sui mutui, che incidono nei sei mesi successivi, tre mesi successivi o nell'anno successivo. Ho notato che in questi ultimi sei mesi o un anno gli istituti bancari hanno alzato gli *spread* rispetto al costo base del denaro, al di là che sia l'euribor o sia il tasso della BCE l'indice di riferimento.

Insomma, i conti quadrano, ma chi sta pagando in questo momento è l'utente finale. Quindi, chi accede al mutuo in questo momento ha dei tassi che sul mercato sembrano bassi, ma che in realtà

sono molto alti. Dico « molto alti » perché se fra uno, due o tre anni il sistema dovesse riprendersi e quindi alzarsi il tasso BCE o l'euribor, si troverebbero a pagare in condizioni di costo del denaro superiori rispetto agli accessi che facevano due o tre anni fa al sistema bancario e ai muti. Quindi, dovremo anche pensare a calmierare questa situazione, perché rischia di diventare una bolla al contrario. Attirati da numeri che oggi sembrano bassi, come diceva il collega, in realtà queste persone potrebbero trovarsi in futuro ad avere dei tassi di uno o due punti in più rispetto agli accessi che facevano ai muti due o tre anni prima. È necessario, quindi, anche pensare che, proprio perché si fanno dei mutui a venti, venticinque o trenta anni, gli interessi si pagano anche fra due, tre, quattro o cinque anni e non solo alla scadenza della prima rata.

Un'altra questione riguarda le procedure esecutive. Mi pare che siano troppo lunghe. Sicuramente come legislatori dobbiamo intervenire in questo senso. Tuttavia, mi pare che vi sia anche una situazione di disagio, laddove le banche trasferiscono e vendono questi immobili e questi crediti ad altri soggetti che hanno meno rapporti di rispetto nei confronti di chi si è trovato in queste situazioni. Intendo dire che per tali soggetti le persone in questione non sono clienti, pensano solo alla necessità di recuperare il credito, creando situazioni incresciose, a volte anche assurde, perché non corrette nei confronti di chi è soggetto alle procedure esecutive. Anche il sistema bancario dunque dovrebbe essere più trasparente circa le azioni di procedure esecutive. È giusto lamentarsi e noi vorremmo trovare delle soluzioni per accorciare i tempi, ma allo stesso tempo non dobbiamo neanche nascondere troppo queste operazioni e poi lasciarle scoppiare sul mercato, visto che il legislatore lo permette.

GABRIELE CIMADORO. Naturalmente il tema è per me interessante. Essendo un operatore del settore, ho ascoltato molto volentieri la vostra relazione. Evidentemente, a mio avviso, vi sono delle luci e

delle ombre. Capisco il mercato, capisco voi, capisco le banche, ma non sono d'accordo. Mi lamento sempre del sistema bancario, anche se devo dire che, stando ai miei rapporti personali con gli istituti, va ancora abbastanza bene. Forse siamo anche un po' raccomandati, è probabile. A volte, vale anche questo presso le banche.

Vengo alla situazione del mercato immobiliare. Parlo stando dall'altra parte, quella dell'operatore o dell'impresa che si occupa del settore immobiliare. Voi dite che l'Italia, o comunque il sistema bancario italiano è riuscito a salvaguardarsi. Si è salvaguardato, perché ha finanziato, come dite voi, il 65 per cento del valore dell'immobile rispetto a tutto il resto d'Europa che arriva, con l'Olanda, ad un valore del 101 per cento.

Pertanto, voi non avete fatto un grande sforzo. Finanziando il 65 per cento del valore, avete sostanzialmente garantito il vostro prestito. È per questo motivo che il dato più basso di fallimenti è quello nazionale italiano. Tale situazione non è dovuta al fatto che siete stati rigorosi a dare soldi. Non li avete dati o ne avete dati pochi.

Il problema del mercato immobiliare sarà irrisolvibile, stante la situazione di questo Governo e quella del sistema bancario che vanno di pari passo. Secondo le dichiarazioni di Berlusconi un anno e mezzo fa, doveva essere predisposto un piano casa nazionale che avrebbe potuto dare un impulso a questo mercato. Non dimentichiamoci che questo settore è volano di tante iniziative e attività. Pertanto, finché non parte il sistema immobiliare, della casa o del mattone, il mercato nazionale avrà difficoltà a riprendersi, perché ha delle sfaccettature che si riversano su quasi tutti i settori.

Come sappiamo, tale mercato è sempre stato così (faccio questo mestiere da trentacinque anni), parte molto piano e arriva molto lungo. Pertanto, se il sistema bancario non comincerà a dare un minimo di assistenza, ma vera e non solo a parole, si troverà in difficoltà anche il mercato che non è immobiliare.

Vivo a Bergamo, una città che ha fatto del mercato immobiliare ed edile la sua attività primaria. Bergamo e Brescia hanno di fatto costruito Milano. Abbiamo nel settore migliaia e migliaia di addetti, dagli operatori immobiliari, agli imprenditori edili. Oggi, tuttavia, ne vedo chiudere a centinaia, perché dalla sera alla mattina il sistema bancario, che fino a ieri gli dava la possibilità di un mutuo o di un finanziamento in conto corrente, ha deciso di chiudere per loro i battenti.

Ebbene, da questo punto di vista deve essere compiuto uno sforzo. Personalmente, avevo presentato delle proposte a Tremonti sui suggerimenti al piano casa. Aspettiamo ancora che tale piano arrivi, anche se probabilmente così facendo troveremo tante di aziende morte per strada. Non credo che in questo momento siano disponibili risorse dello Stato, per risolvere il problema della casa, del mattone o del mercato immobiliare. Oggi lo Stato non è più in grado di attuare un'operazione simile. Sono stati predisposti dei mini piani casa regionali che di fatto non risolvono il problema, o tutt'al più lo spolverano, ma lasciano ancora dei morti sulle strade.

Il sistema bancario dovrebbe fare la sua parte. Avevo proposto a Tremonti di attuare un'azione forte nei vostri confronti per far sì che, in periodo di massima crisi, le banche non dovessero più guadagnare. A mio avviso, non possono farlo!. Le banche ci dimostrino delle perdite sul mercato immobiliare e glielo paghi il Ministero dell'economia e delle finanze.

Bisogna fare qualcosa di straordinario; voi state facendo dell'ordinario!

L'emergenza di questo settore è più importante di quella di altri ambiti, anche se il Governo non se ne è accorto, ed è uno degli aspetti che il Governo non ha ancora affrontato o affronterà.

Le banche dovrebbero, insieme al Governo, predisporre un piano che vada incontro, prima di tutto all'impresa, perché mi pare di capire che il versante meno sofferente, o che comunque lo è in minor parte, è quello della famiglia.

Sono evidenti le emergenze date dal fabbisogno di case soprattutto nelle grandi città. Vi sono migliaia di condomini vuoti. Bisogna far fronte a tale situazione. Le banche faranno la loro parte, il Governo farà la sua. Si andrà dall'imprenditore a chiedere quanto costa un certo condominio. Una volta mostrato il listino prezzi, si chiederà se, ridotto del 30-40 per cento, egli è disponibile a venderlo. Parliamo di un'edilizia economica convenzionata. Interviene lo Stato. Lo può fare, perché ci sono uffici tecnici in tutti i Comuni attrezzati per dare questa disponibilità al Governo centrale.

Le banche e il Governo facciano la loro parte.

RAFFAELLA MARIANI. Grazie della vostra presenza. I miei colleghi hanno posto tutte le questioni che avrei voluto formulare anche io. In aggiunta a quanto detto - faccio riferimento al piano casa e a tutto quello che ci si attendeva potesse evolvere molto più velocemente, grazie alle misure tanto sbandierate (piano casa uno, piano casa due) e soprattutto in base al fabbisogno -, vi chiedo anche io se l'ABI pensa di poter intervenire a sostegno di quel segmento di mercato, molto in crisi nel nostro Paese, che riguarda le giovani coppie e le famiglie a disagio. Mi riferisco soprattutto a quella parte di popolazione che avrebbe necessità di affitti, di locazione e non solo di acquisto.

Dico questo, perché vi è un'interazione tra Governo e fondazioni bancarie sul *social housing* e su quello che può essere un investimento con le imprese per questo genere di finanziamenti che comunque ritornano con una redditività molto più bassa, ma che coprono un'esigenza vera del nostro Paese. Penso alle famiglie che non ce la fanno ad acquistare la casa, ma che hanno una emergenza vera e propria. Tale situazione ha indirettamente delle ripercussioni anche sulle imprese, su tutto il settore dell'edilizia che chiede la predisposizione di misure di veloce attuazione.

Pensate che vi possa essere un'evoluzione, per cui anche le banche, non sono le fondazioni, riescano a trovare dei pac-

chetti, dei progetti, delle misure che possano andare in questa direzione o ci attestiamo sempre sull'ordinario, ossia i mutui, con i problemi che i colleghi hanno sottolineato?

Voi fate riferimento alle lungaggini straordinarie delle procedure esecutive nel nostro Paese, ma ritengo che anche le questioni relative alla portabilità dei mutui (riflessione che faceva il collega Dussin) siano da sottolineare. In proposito, avete citato 270.000 famiglie. Ebbene, io credo che queste 270.000 famiglie non esauriscono l'esigenza del nostro Paese, non rappresentano tutta la popolazione che ha avuto questa necessità. Tale cifra rappresenterà piuttosto una parte. Inoltre, sicuramente vi sarà stata una difficoltà di tutto il sistema bancario ad adattarsi a questa necessità. Forse, anche in quel senso si potrebbe essere più veloci ed efficienti.

PRESIDENTE. Do la parola al dottor Sabatini per la replica.

GIOVANNI SABATINI, *Direttore generale dell'ABI*. Partirei da un tema di fondo che mi è sembrato di cogliere nei vari interventi. Ringrazio gli onorevoli deputati per le osservazioni che hanno formulato.

Mi sembra di cogliere il tema della collaborazione in iniziative tra pubblico e privato. Da questo punto di vista, ho citato quelle che più direttamente hanno riguardato il settore delle famiglie, ma non le ho elencate tutte. Vi sono diversi strumenti, che vanno dal prestito della speranza con la CEI, alle forme di prestito per le famiglie con i nuovi nati, che nasce da un accordo con il patrocinio del sottosegretario Giovanardi a sostegno delle coppie che hanno avuto o hanno adottato un figlio. Insomma, è stato approntato un insieme di strumenti - posso tranquillamente fornirvi un documento che abbiamo elaborato in merito -, sono state poste in essere delle iniziative, frutto della collaborazione tra il settore pubblico e quello privato che credo rappresenti in qualche modo un *unicum* nel panorama europeo e che dimostra anche come, nonostante

l'evidente disagio di alcune fasce, peraltro ridotte, della popolazione italiana, il sistema bancario italiano è stato in grado di reggere molto meglio e anzi di dare segnali di ripresa economica prima di altri Paesi europei.

Mi riprometto - se il presidente è d'accordo - di farvi pervenire una documentazione con tutto l'elenco delle misure adottate che dimostra anche come sia importante l'attivazione di questi tavoli che riuniscono tutte le rappresentanze, il settore privato, le banche, il Governo e le associazioni dei consumatori, con cui abbiamo svolto un ottimo lavoro proprio nel piano famiglia, che credo sia un'iniziativa veramente unica del sistema italiano. Sicuramente, da questi tavoli potranno anche emergere indicazioni per eventuali ulteriori misure.

L'unico elemento su cui mi permetto di non essere del tutto d'accordo è nel definire tutto questo insieme di misure ordinario. Credo che sia stato...

GABRIELE CIMADORO. È ordinario in rapporto ad un'emergenza che è straordinaria....

GIOVANNI SABATINI, *Direttore generale dell'ABI*. Ho parlato delle famiglie, ma vi sono stati anche degli interventi a sostegno delle imprese. Credo che l'iniziativa assunta sotto il patrocinio del Ministero dell'economia, che ha portato all'accordo di agosto per la moratoria dei prestiti alle piccole e medie imprese, rappresenti un altro sforzo che definirei straordinario.

Rispetto ai dati di rilevazione di novembre - la numerosità dei dati richiede un tempo di elaborazione abbastanza lungo -, quindi dopo un mese e mezzo o due che l'operazione moratoria era partita, abbiamo sospeso quote capitali per le piccole e medie imprese di 7 miliardi di euro, una cifra importante come ossigeno fornito al sistema delle piccole e medie imprese da parte del sistema bancario. Credo dunque che, anche da questo punto di vista, sul fronte delle imprese, il confronto tra Governo, associazione industriali e banche abbia portato a mettere in

campo uno strumento che ha liberato risorse importanti. Ritengo che 7 miliardi sia una cifra veramente rilevante anche rispetto all'emergenza che il sistema economico ha vissuto.

PRESIDENTE. Ringrazio il dottor Sabatini e i suoi collaboratori, precisando che la documentazione aggiuntiva che volessero eventualmente trasmettere alla Commissione verrebbe senz'altro messa a disposizione dei deputati.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 12,55.

*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

