

Risparmio casa

Tra le forme dirette ad incentivare il risparmio un posto particolare occupano quelle che collegano direttamente l'accumulazione al soddisfacimento di determinate esigenze economiche.

Per tale via il risparmiatore, in luogo di accantonare una quota dei propri redditi onde provvedere a generiche necessità future, rinuncia ad una parte della spesa con l'intento di fronteggiare in avvenire specifici bisogni.

Tra gli strumenti indicativi vi è il cosiddetto risparmio-casa che presenta il pregio di collegare l'atto della rinuncia al consumo immediato di per sè così ricco di contenuti etico-morali, alla proprietà individuale dell'abitazione.

Quest'ultimo aspetto e la valutazione del legame che intercorre tra il settore edilizio e gli altri comparti dell'economia in ordine all'andamento congiunturale inducono a giudicare con favore ogni iniziativa diretta a sostenere la creazione di crescenti quantità di risparmio da convogliare verso una forma di investimento atta a stimolare l'attività del settore in parola.

Quanto all'indicizzazione dei mutui è noto che l'inflazione riduce la domanda di abitazioni a causa dell'aumento del rapporto tra quota annuale e reddito nei primi anni del contratto.

È noto, altresì, che il degrado monetario ha effetti destabilizzanti anche sull'offerta di credito ipotecario. L'utilizzazione dei mutui indicizzati potrebbe contribuire, secondo taluni studiosi, in modo determinante ad eliminare gli effetti di cui si è detto.

Dal lato della domanda, considerato che il tasso è un tasso reale, esso sarebbe indipendente dal saggio di inflazione, e tale renderebbe anche il pagamento iniziale. Dal lato dell'offerta, si verrebbe ad accrescere la stabilità del flusso dei fondi disponibili, giacchè obbligazioni con clausola di adeguamento monetario risulterebbero attraenti, specie per i piccoli investitori. Le medesime considerazioni valgono per i libretti ed i buoni casa a tasso indicizzato, l'acquisizione di risorse risulterebbe stabilizzata e costante nonostante le variazioni indotte dall'inflazione nei tassi nominali su attività finanziarie concorrenti (1).

(1) Per i problemi dell'indicizzazione, cfr. F. PARRILLO, *Promozione e protezione pubblica e privata del risparmio*, in « Il Risparmio », luglio 1975.

Alla necessità di arricchire il mercato obbligazionario con prestiti a piano di rimborso crescente e con rendimenti direttamente o indirettamente collegati all'evoluzione dei prezzi ha fatto richiamo il governatore della Banca d'Italia nella sua ultima relazione. Egli ha ricordato come l'Istituto si sia più volte espresso favorevolmente, facendosi promotore di specifiche proposte sull'opportunità di un maggiore ricorso a queste forme di prestiti da parte di operatori sensibili all'onere reale del debito.

Il bene casa, d'altronde, è un bene primario con un peso rilevante nelle scelte di portafoglio dei privati.

Dall'esame del complesso delle attività patrimoniali viene in evidenza che l'abitazione costituisce la quota prevalente nella composizione della ricchezza delle famiglie. L'importanza del comparto nell'economia italiana emerge anche dall'incidenza che gli investimenti nel settore edilizio hanno rispetto al totale di quelli fissi nazionali, nonché dai valori assoluti e percentuali di forza lavoro che assorbe rispetto ai dati globali.

Nonostante lo sforzo operato per dotare il paese di adeguate strutture nel campo dell'edilizia residenziale, i risultati fin qui raggiunti non possono essere considerati soddisfacenti. Infatti, la quota di reddito impiegata per questi investimenti avrebbe dovuto essere superiore per andare incontro alle enormi esigenze del paese. Anche dal confronto con l'evoluzione osservata in altre nazioni emerge che gli obiettivi conseguiti in Italia si sono posti, in generale, su livelli più bassi.

L'esame delle componenti operative che hanno realizzato il volume degli investimenti nel settore mette chiaramente in luce che lo sforzo maggiore è stato sostenuto dall'iniziativa privata, tale dato sottolinea indirettamente la gravità del problema della casa in Italia; invero, l'edilizia pubblica svolge un ruolo marginale (2) nel soddisfacimento dei bisogni di ceti meno favoriti che rappresentano la domanda potenzialmente più cospicua; mentre è noto, per contro, che l'offerta della edilizia privata si è prevalentemente orientata verso il mercato delle abitazioni di tipo medio-superiore.

L'opportunità di assicurare più adeguati flussi di risparmio e la finalità di facilitare l'acquisto di casa, da parte dei percettori di reddito più modesti, sono all'origine di proposte elaborate nel nostro paese negli ultimi anni.

(2) Cfr. F. PARRILLO, *Il risparmio e l'intermediazione finanziaria nell'investimento immobiliare*, Giuffrè, Milano, 1973.

In particolare, il Ministero del Tesoro nel 1975 predispose un Disegno di legge basato sull'indicizzazione del risparmio e del credito fondiario. La proposta aveva il fine di stimolare la ripresa della domanda di abitazioni economico-popolari e mirava ad estendere le possibilità di accesso alla proprietà a più ampie fasce di cittadini.

Lo schema studiato consisteva essenzialmente di tre parti :

— costituzione presso le aziende di credito di uno speciale libretto di risparmio a tasso contenuto e con la rivalutazione del capitale annuale per i tre quarti dell'indice del costo della vita ;

— diritto al mutuo indicizzato trentennale al tasso del 3% per un importo pari al 75% del valore dell'immobile ;

— gestione accentrata delle risorse presso la Banca d'Italia e poteri d'intervento riconosciuti al Ministero del Tesoro.

Il sistema si richiamava a forme analoghe, sia pure con modalità differenti, già sperimentate in altri paesi, quali Francia e Germania.

A tali esperienze si collega anche il progetto elaborato dal Ministro dei Lavori Pubblici. Il meccanismo previsto è essenzialmente di natura privatistica ; in effetti, si tratta di uno schema di tipo mutualistico in cui, da un lato, vi sono i risparmiatori che fruiscono dell'indicizzazione dei loro depositi e dall'altro mutuatari che si assoggettano al rimborso di un mutuo con clausola di adeguamento monetario. Come già nel disegno di legge del 1975, le persone fisiche in un primo tempo assumono la veste di depositante e in un secondo momento quella di debitori dopo aver raggiunto il limite di somma prefissato. I due progetti, pur se analoghi, presentano caratteristiche distintive piuttosto marcate in ordine ai possibili beneficiari, alla rivalutazione del capitale per interessi, all'intervento dello Stato, all'accesso ed alle condizioni di mutuo, alla gestione delle risorse, al ruolo delle aziende di credito.

Lo schema proposto dal Ministero dei Lavori Pubblici si indirizza verso una particolare categoria di cittadini che si trovano nella fascia intermedia tra coloro che a basso reddito possono usufruire delle agevolazioni previste per l'edilizia residenziale pubblica e coloro che, possedendo alti redditi, non presentano alcuna motivazione per essere soggetti ad interventi a carico della collettività.

Si tratta di nuclei in grado di ammortizzare un capitale di 24 milioni in venti anni, dopo averne costituito uno di 8 milioni in cinque anni, quindi, di ceti già potenzialmente in grado di acquistare un appartamento.

Finalità del provvedimento è quella di garantire una ripresa del-

l'attività edilizia per i favorevoli effetti che potranno determinarsi nel quadro della lotta contro la disoccupazione.

Tuttavia, i tempi tecnici per l'attivazione del progetto (3 o 5 anni) potrebbero non consentire al sistema, nel breve periodo, di funzionare come volano congiunturale e, quindi, di assorbire forza lavoro.

La raccolta di fondi si basa sul piccolo risparmio, sulle obbligazioni all'interno con agevolazioni fiscali ed all'estero a bassi costi, nonché sulle riserve delle compagnie di assicurazione ed i residui passivi dello Stato.

In particolare, si sostiene la necessità di incentivare i depositi legandone il frutto ai migliori tassi del mercato monetario. Un simile aggancio, se non attentamente valutato, potrebbe provocare un duplice ordine di effetti: un aumento del costo della raccolta delle banche senza che ciò comporti un significativo incremento della stessa, considerato che i depositi-casa dovrebbero crearsi a spese di quelli ordinari verosimilmente remunerati a tassi inferiori.

A parità di altra condizione, il maggior onere sopportato dalle aziende di credito nell'acquisizione di fondi tende a riflettersi sui tassi attivi destinati a salire, dato il margine di intermediazione. Seconda possibile conseguenza è quella di una riduzione nella richiesta da parte dei privati dei Buoni Ordinari del Tesoro. Un tale effetto può combinarsi con il precedente ed il risultato dipenderà dal grado di sostituibilità tra le nuove attività finanziarie e quelle esistenti: depositi ordinari e BOT.

È questo un aspetto di natura empirica che va attentamente valutato. Così come vanno esaminati a fondo i rapporti tra le ipotesi di raccolta e gli istituti di credito fondiario ed edilizio. In particolare, l'emissione di obbligazioni indicizzate potrebbe rendere più difficoltoso a detti intermediari lo svolgimento del proprio ruolo fondamentale di finanziamento del settore edilizio.

Ulteriori chiarimenti dovrebbero essere forniti sulla composizione ed i poteri dell'organo per il coordinamento e l'utilizzo dei fondi raccolti nonché sulla revisione dei tassi passivi in relazione all'indice dei prezzi al consumo.

Occorre meglio precisare se l'ammontare che ciascun depositante versa deve essere pari al 25% del costo della casa. Se così fosse, tale cifra, considerato il costo medio di 32-33 milioni per appartamento non potrà essere quella indicata nel progetto. Al riguardo, si osserva che, poichè il meccanismo richiede dai tre ai cinque anni per avviarsi, non è possibile ritenere che all'epoca il costo dell'abitazione in media sia ancora di 32-33 milioni. Ne discende, quindi, la necessità di una revisione del

limite di somma da accantonare per i privati. Vi è, infatti, il rischio di una rincorsa tra somme da versare per raggiungere il 25% del valore della casa e costo della stessa.

Tra le attribuzioni della gestione speciale per il coordinamento e l'utilizzo delle risorse disponibili vi è quella di determinare la ripartizione territoriale e per categoria dei fondi raccolti ma poichè vi è un diritto al mutuo da parte di coloro che hanno toccato il limite della quota da depositare, l'attribuzione in parola all'organo di coordinamento è efficace nell'ipotesi di scarsità di offerta rispetto alla domanda. In tal caso è evidente che non esisterebbe nè un diritto nè un automatismo per il privato ad ottenere i mezzi necessari all'acquisto di un'abitazione.

D'altronde, l'esistenza di un « Albo dei prenotatari » lascia intendere proprio la previsione di un eccesso di richieste rispetto alle disponibilità esistenti. Ulteriori motivi di perplessità riguardano la « gestione centralizzata delle risorse raccolte capillarmente dal sistema bancario »: oneri di intermediazione, lentezze burocratiche, jarraginosità amministrative sono, in genere, i costi che un simile modo di procedere comporta e che è necessario contenere per non ridurre l'operatività e l'utilità del progetto.

In conclusione, la proposta, suggestiva ed interessante, merita una attenta valutazione da parte di tutti gli operatori chiamati in causa e, in particolare, delle aziende di credito, il cui ruolo, peraltro, andrebbe meglio specificato così come meglio precisate ed approfondite vanno talune parti del progetto.

D'altronde, la delicatezza della materia e la complessità della normativa impongono una decisione meditata anche se esigenze di ripresa del settore edilizio ed il « problema della casa », in generale, consigliano di agire con tempestività.