

Edilizia e credito. Necessario riattivare la raccolta di lungo periodo

Abi-Ance: con i covered bond 10 miliardi per i mutui casa

Il documento

Le due associazioni chiedono correzioni all'Imu e stabilizzazione del 55% per il risparmio energetico

LE ECO-ABITAZIONI

Con la raccolta generata dalle obbligazioni sarebbero finanziate nuove abitazioni «verdi» o riqualificazioni per miglioramento energetico

Giorgio Santilli

ROMA

■ Alleanza fra banche e costruttori per rilanciare i mutui casa e, più in generale, una politica abitativa in Italia, basata su una correzione dell'Imu, una stabilizzazione degli incentivi del 55% per il risparmio energetico, garanzie per le fasce più deboli e il mercato dell'affitto. Per le imprese edili, la possibilità di accedere a un piano per la ristrutturazione del debito.

Di fronte al crollo dei finanziamenti alle famiglie, registrato dal 2012, Abi e Ance hanno elaborato una proposta centrata sullo strumento del «covered bond» bancario che mira a facilitare la raccolta bancaria di liquidità a medio-lungo termine e mettere a disposizione di chi compra casa «un plus di 10 miliardi rispetto alle normali condizioni di mercato».

Le due associazioni ci hanno lavorato a lungo, sedute a un tavolo cui hanno partecipato anche il ministero dello Sviluppo economico e la Cassa depositi e prestiti, e ieri hanno sfornato un documento, rivolto soprattutto al nuovo Governo, cui l'Ance ha già chiesto nei primi cento giorni una robusta manovra per il rilancio dell'edilizia. Abi e Ance sono pronte a fare la loro parte per «riattivare il circuito del credito oltre il breve termine e a in-

trodurre forme di garanzie che dovrebbero favorire l'attività bancaria e l'accesso al credito di famiglie e imprese». Ma chiedono un intervento organico su casa e città.

La disponibilità principale, che dovrebbe sbloccare il mercato, è quella data dalle banche alla «creazione di un circuito di emissioni di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) dedicate ad investitori istituzionali». È «una prima risposta» per cui le banche si impegnano a effettuare nel 2013 «un flusso di credito per l'acquisto di abitazioni (di qualità, es. di classe energetica elevata) per 10 miliardi di euro, utilizzando raccolta attraverso la forma dell'emissione di obbligazioni bancarie garantite che possono essere sottoscritte con il supporto importante di investitori istituzionali italiani».

L'operazione dovrebbe essere realizzata per fornire un plus rispetto alle normali condizioni di mercato: incrocerebbe il ritorno dell'interesse, registrato nei primi due mesi, degli investitori esteri per le obbligazioni bancarie garantite emesse da banche italiane. «Affinché si rafforzi questo strumento come fonte di finanziamento a lungo termine occorre verificare la possibilità di effettuare emissioni senza rating, senza una sovracollateralizzazione per il tramite di un classamento privato».

Il documento congiunto chiede a Bankitalia, per permettere un più ampio utilizzo dello strumento delle obbligazioni bancarie garantite, di ridurre il livello di capitale minimo necessario per poter emettere lo strumento, oggi fissato a 500 milioni.

La raccolta ottenuta tramite l'emissione di queste obbligazioni servirà alle banche emittenti per finanziare mutui per l'acquisto di nuove abitazioni «verdi», ossia costruite con criteri di risparmio energetico, oppure asset immobiliari esistenti oggetto di ristrutturazione completa e di riqualificazione energetica.

Al Governo viene chiesta l'attivazione di forme di garanzia sui finanziamenti erogati sulla base della raccolta acquisita tramite le obbligazioni garantite, in modo da poter «operare con un rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile più elevato». Le banche chiedono inoltre di poter detrarre le eventuali perdite «in un solo anno».

Quanto all'Imu, «ha prodotto veri e propri effetti espropriativi, andando a intaccare il valore dell'investimento, non solo della "prima casa", ma, più in generale, di ogni forma di investimento immobiliare». Occorre introdurre elementi di correzione dell'imposta, «agendo da subito sulle rendite catastali, mediante una maggiore rivalutazione degli immobili di pregio allocati nei centri storici, rispetto a quelli situati in zone periferiche, e non, come è stato fatto, mediante una rivalutazione uguale per tutti».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

