

SENATO DELLA REPUBBLICA

VI LEGISLATURA

(N. 1065)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori PATRINI, MARTINELLI, SEGNANA e ZUGNO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 APRILE 1973

Autorizzazione all'emissione anticipata di titoli da parte degli istituti di credito fondiario e delle sezioni autonome opere pubbliche

ONOREVOLI SENATORI. — Come è noto, il sistema tradizionale del credito fondiario è basato sulla concessione dei mutui in cartelle, perfezionabili in due tempi mediante la stipulazione in un primo tempo del contratto condizionato e successivamente del contratto definitivo. Solo con quest'ultimo si ha la consegna dell'importo accordato a mutuo, ossia delle cartelle fondiarie, e quindi sorge il debito da parte del mutuatario.

Con la legge 29 luglio 1949, n. 474, che ha facoltizzato gli istituti di credito fondiario ad esercitare il credito edilizio, è stato concesso a detti enti di erogare mutui in contanti, oltre che in cartelle, effettuando la provvista del capitale mediante emissione di cartelle fondiarie a fronte dei mutui stipulati con ratizzazione sulle semestralità dello scarto cartelle, detto anche provvigione per eventuali perdite nel collocamento delle cartelle medesime. Infatti, essendo di norma le cartelle messe a fronte dei mutui collocate sotto la pari, mentre il mutuo viene erogato in contanti per l'intero importo nominale, si determina una differenza di somma che viene anticipata dagli istituti ed ammortizzata con la corrispondente maggiorazione delle semestralità di ammortamento.

Con la legge 27 marzo 1969, n. 120, gli istituti sono facoltizzati alla emissione di cartelle fondiarie anche a fronte degli scarti ratizzati.

Con l'espansione dell'attività del credito edilizio ed i conseguenti problemi relativi al collocamento delle cartelle fondiarie è stata avvertita dagli istituti l'esigenza di adottare accorgimenti tecnico finanziari per un continuato ed ordinato processo di erogazione dei mutui. In realtà il mutuatario non è più il primo possessore dei titoli, in quanto di norma le cartelle sono ritirate dall'istituto finanziatore per poterle collocare con gradualità e tempestività, in relazione alle vicende del mercato finanziario.

Tutto ciò ha determinato, anni or sono, l'esigenza di promuovere l'emanazione della legge 3 febbraio 1961, n. 39, concernente la emissione di cartelle fondiarie sulla base dei contratti condizionati di mutuo.

In virtù di detta legge gli istituti possono anticipare l'emissione delle cartelle in base al contratto condizionato di mutuo limitatamente all'ammontare del loro capitale o fondo di dotazione nonchè delle riserve non aventi specifiche destinazioni.

Siffatto provvedimento ha permesso una certa elasticità di manovra agli istituti per facilitare il collocamento dei titoli anche senza la coincidenza con la stipulazione dei contratti e quindi consentendo maggiori possibilità operative agli Istituti medesimi.

L'emissione di cartelle fondiarie a fronte dei mutui erogati in contanti ha in questi ultimi anni raggiunto dei livelli molto elevati. Infatti dal raffronto dei dati dell'ulti-

mo triennio con quelli del 1960-61 si hanno le seguenti risultanze:

Anno	Cartelle in circolazione (in miliardi di lire)
—	—
1960	698,120
1961	934,217
1969	4.002,800
1970	4.793,200
1971	5.739,500
1972 (novembre)	6.311,000

il che dimostra come in poco più di un decennio la circolazione di tali titoli sia più che quintuplicata.

Anche l'attività delle sezioni opere pubbliche, in questi ultimi anni, si è molto accentuata. Infatti, mentre a fine 1969 le obbligazioni in circolazione ammontavano a 804 miliardi, a fine 1971 le stesse erano salite a 1.211 miliardi ed al 30 novembre 1972 a 1.576 miliardi.

I recenti provvedimenti di incentivazione edilizia, la legge sulla casa 22 ottobre 1971, n. 865, che costituisce un primo passo per una organica disciplina della materia, il fabbisogno di notevoli opere pubbliche connesso alle esigenze dei programmi edilizi e dello sviluppo economico del Paese, legittimano la necessità di una revisione del nostro sistema creditizio a lungo termine ed in specie del credito fondiario edilizio, in modo che esso possa più agevolmente adattarsi alle esigenze dei tempi ed alle mutevolezze dei mercati finanziari. In particolare gli istituti predetti, al fine di un proficuo e ordinato collocamento dei propri titoli, condizione essenziale per effettuare i finanziamenti, dovrebbero avere una maggiore libertà nell'emissione, onde poter disporre nel tempo secondo le possibilità offerte dalla situazione contingente del mercato finanziario. Ciò finirebbe con avvantaggiare anche il mutuatario, in quanto il costo del mutuo è determinato dal più o meno favorevole collocamento dei titoli.

Ovviamente l'emissione anticipata dovrebbe essere autorizzata dall'autorità competente, che ne determinerebbe l'importo e le modalità.

Il ricavo nel collocamento dei titoli è destinato a finanziare le operazioni di mutuo che dovranno risultare concesse entro il periodo massimo di un triennio dalla data di autorizzazione del Ministro del tesoro, allo scopo di stabilire il rapporto di equivalenza tra titoli emessi e mutui concessi.

I titoli emessi in via anticipata concorreranno all'estrazione man mano che risultino affiancati dalle operazioni di mutuo entrate in ammortamento; e ciò potrà aver corso durante lo stesso triennio, trattandosi di operazioni di credito edilizio con erogazioni durante il corso dei lavori.

La proroga dell'inizio dell'ammortamento si ridurrebbe pertanto ad un lasso di tempo ben limitato. Peraltro la proroga anzidetta ha dei precedenti nel campo del credito fondiario. Infatti all'articolo 13 della legge 22 dicembre 1905, n. 592, è stabilito che allorché il mutuo è destinato a migliorare i fondi rustici, il mutuatario è facoltizzato a pagare per i primi cinque anni soltanto gli interessi, il contributo erariale e il diritto di commissione. Il rimborso del capitale si farà nel restante periodo di durata del mutuo.

Inoltre nell'ultimo comma dell'articolo 42 della legge sulla casa 22 ottobre 1971, n. 865, si stabilisce, a proposito dei finanziamenti per opere pubbliche: « L'ammodernamento dei mutui può avere inizio, su richiesta del comune o del consorzio, tre anni dopo la concessione del mutuo stesso: in tal caso i relativi interessi sono capitalizzati ».

Le cartelle fondiari e le obbligazioni opere pubbliche, qualora lo si ritenesse del caso, potrebbero anche esser emesse in serie chiusa, in modo da costituire categoria a sé stante. Siffatta clausola, però, attenendo alla esecuzione dell'iniziativa in esame, dovrebbe essere riportata nel decreto autorizzativo del Ministro del tesoro, sembrando sufficiente allo scopo un riferimento generico nel disegno di legge.

Va rilevato che diversi istituti, nel campo delle opere pubbliche, mantengono sganciata l'emissione dei titoli dalla concessione dei mutui, che viene operata in un secondo tempo, dopo l'avvenuto collocamento dei titoli.

Si predispose pertanto un disegno di legge, contenuto in un solo articolo, del seguente tenore.

DISEGNO DI LEGGE
—*Articolo unico.*

Gli istituti esercenti il credito fondiario ed edilizio e le sezioni autonome per il finanziamento di opere pubbliche e di impianti di pubblica utilità, istituite in base alle leggi 6 marzo 1950, n. 108, e 11 marzo 1958, n. 238, sono facoltizzati, previa autorizzazione da parte del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, in aggiunta alle facoltà spettanti in base alle vigenti disposizioni, ad emettere le cartelle fondiarie e le obbligazioni in via anticipata, in relazione ai programmi di interventi annui, anche in serie chiusa, secondo quanto stabilito dal Ministro del tesoro.

Il ricavo di detti titoli dovrà essere investito in operazioni di mutuo da stipularsi entro il termine di un triennio dall'autorizzazione del Ministro del tesoro.

Le cartelle fondiarie e le obbligazioni in circolazione alla fine del predetto triennio non possono eccedere l'importo delle operazioni di mutuo concesse.

È applicabile ogni altra disposizione concernente i mutui fondiari ed i mutui delle sezioni autonome opere pubbliche in quanto non contrastante con quanto sopra disposto.