

Abstract. La finanziarizzazione dell'economia reale ha creato dei mercati paralleli. Tra questi quello immobiliare occupa un posto rilevante per le ricadute sul tenore di vita della popolazione, sulla vivibilità delle città e sul paesaggio sia urbano che rurale. Il ridimensionamento del debito pubblico è ritenuta la condizione necessaria per contenere gli attacchi della finanza speculativa. La necessità di fare cassa oltre alla leva fiscale si rivolge alla valorizzazione per un utilizzo economico del bene immobile pubblico sia sotto forma di locazione che di alienazione. La collettività si vede privata di beni accumulati nel tempo con enormi sacrifici e utilizzati soprattutto per finalità sociali. Contrastare la privatizzazione dei beni demaniali è possibile; valorizzarli lo è altrettanto per un uso sociale di beni comuni.

Parole chiave: Debito pubblico, Privatizzazioni, Mercato immobiliare, Fondi speculativi, Diritti della collettività.

Oggi, a differenza di un decennio fa, si ha una buona conoscenza del patrimonio immobiliare appartenente allo Stato. Una parte di tale patrimonio è disponibile per una sua valorizzazione ed una eventuale vendita, una parte è indisponibile in quanto in esso vengono svolte funzioni di servizio per la collettività. La titolarità del patrimonio può essere di attori istituzionali diversi: lo Stato, le Regioni e gli enti locali (Comuni, Province e loro associazioni).

Gli altri Enti pubblici o enti parastatali hanno già provveduto con le cartolarizzazioni¹ degli anni '90 a dismettere il loro patrimonio immobiliare, acquisito in attuazione delle leggi istitutive di tali enti con il compito di procurare una rendita finanziaria, per coprire una parte delle spese da essi sostenute per il mantenimento del patrimonio e per una sua eventuale espansione.

Le cartolarizzazioni del patrimonio, in gran parte abitativo, degli enti parastatali si sono concretizzate con la privatizzazione

e la svendita di tale patrimonio. Il gettito delle entrate derivante dalla cartolarizzazione si è rivelato insufficiente rispetto alle aspettative. Lo scopo di ridurre il debito pubblico è fallito. Di tutta l'operazione solo le Società veicolo² hanno realizzato un profitto consistente. Gli Enti hanno avuto immediatamente dalle Società veicolo l'intera somma derivante dalla vendita, ne hanno trattenuto una piccola percentuale mentre la parte più consistente è stata versata allo Stato per ridurre il debito pubblico, riduzione non concretizzata perché nel frattempo il debito è cresciuto a dismisura durante i governi della destra. Anzi non solo non v'è stata alcuna decisione politica che ponesse un freno a tale crescita ma si sono disattivati tutti i presidi dello Stato per reprimere l'evasione fiscale, la si è favorita con la politica sciagurata delle 'sanatorie' e con la veicolazione nei media ad opera dello stesso Governo della destra dell'ideologia neoliberalista di 'non pagare le tasse'.

Un'operazione, pertanto, quella delle dismissioni a seguito delle cartolarizzazioni, pagata caramente dalla collettività e totalmente in perdita!

Nel corso degli anni '90 per migliorare il livello di conoscenza dell'autorità politica sul patrimonio immobiliare pubblico si è data vita a due Agenzie strategiche: quella del Demanio³ e quella del Territorio⁴.

La natura giuridica degli immobili è assai diversa a seconda della destinazione d'uso e/o dell'ente gestore, tant'è che si hanno denominazioni diverse del patrimonio immobiliare, quali: demanio militare, demanio marittimo, demanio stradale, demanio idrico, ecc. La loro regolamentazione è altrettanto complessa per gli usi che del patrimonio è possibile fare: in concessione o a gestione diretta da parte dello Stato e degli enti

Financial strategies and policies to enhance the public building stock

Abstract: The financialisation of the real economy has created parallel markets. Among these that of real estate occupies an important place for its impact on the living standards of the population, on the liveability of cities and on landscapes both urban and rural. The reduction of the public debt is considered the necessary condition to contain the attacks of speculative finance. The need to raise cash in addition to fiscal income turns to enhancing the economic use of public building stock, either under the form of lease or of transfer. The community finds itself deprived of assets accumulated over time with great sacrifice and used primarily for social purposes. Opposing the privatization of state property is possible, as is exploiting them for a social use of common assets.

Key words: Public debt, Privatization, real estate market, hedge funds, rights of the community.

Today, unlike a decade ago, we have a good knowledge of the real estate that belongs to the state. A part of this heritage is available to be exploited and possibly sold, a part is not available because in it are carried out services for the community. The ownership of these assets may lie with various institutional players: the state, regions and local authorities (municipalities, provinces and their associations).

The other public or state-controlled bodies, with the securitization¹ of the '90s, have already divested their real estate assets, acquired in the implementation of the laws creating these agencies with the task of procuring a financial revenue to cover a part of the expenses they incurred for the maintenance of the heritage and its possible expansion.

The securitization of assets, largely residential, by state-controlled bodies

came to fruition with the privatization and sale of these assets. The proceeds from the securitization turned out to be insufficient compared to expectations. The aim of reducing public debt failed. In the whole operation only the subsidiary companies² made a consistent profit. The bodies were immediately paid by the subsidiary companies the full amount from the sale, they retained a small percentage while the bulk was paid to the state to reduce the public debt, a reduction that did not materialize because in the meantime the debt had soared during the terms of the governments of the right. Indeed not only was there no political decision that would put a stop to this growth but all the state's safeguards for suppressing tax evasion were deactivated, and it was encouraged by the disastrous policy of 'amnesties' and by channelling in the media by the same

istituzionali territoriali. Qualsiasi decisione, comunque, che investe il patrimonio pubblico che non sia solamente di restauro conservativo bensì di valorizzazione comporta una sinergia ed un coinvolgimento totale tra l'ente titolare della proprietà e l'ente territoriale dove il bene immobile è localizzato.

La valorizzazione comporta il più delle volte un cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Ne consegue che saranno gli Uffici tecnici ed urbanistici dei Comuni che dovranno dare il loro assenso. E non sempre è cosa facile in quanto le intenzioni delle amministrazioni locali non sempre collimano con le strategie degli enti titolari degli immobili da valorizzare. Inoltre non è sempre detto che gli enti titolari abbiano un'unica strategia al loro interno. È ben noto lo scollamento, a livello dei Comuni, esistente tra gli Uffici Urbanistici, quelli del Patrimonio e quello delle Finanze. Ognuno di tali Uffici, il più delle volte, interpreta le questioni secondo ottiche giuridiche discordanti; l'interfaccia politico-amministrativa non sempre ha le idee chiare sulla prospettiva da dare al progetto di valorizzazione. Una situazione nella stragrande maggioranza dei casi non chiara, che contiene al suo interno elementi di conflitto. Una situazione destinata, pertanto, a generare stagnazione e immobilismo.

Quello che manca a tutti i livelli della Pubblica Amministrazione (PA) è una visione della programmazione delle risorse. Da quando il mercato 'che si autoregolamenta' è divenuto la base dell'ideologia del buon governare (sic!) in tutto l'assetto della PA si vive alla giornata, nell'assenza di qualsivoglia decisione inserita in un progetto di futuro sviluppo locale, sovra comunale, regionale o a livello dello Stato. Il male che affligge l'Italia è l'assenza di programmazione, con tutto quello che comporta

sequenzialmente: attuazione operativa, valutazione sociale ed economica dei risultati. Allo stato attuale nella programmazione triennale delle opere pubbliche di tutti i livelli istituzionali non si conoscono sub programmi di valorizzazione di immobili demaniali, né pre-Studi di Fattibilità. Per non dire che in un'epoca dominata dall'elettronica dell'informazione una parte (larga/piccola, non è dato sapere) degli enti istituzionali che hanno la titolarità degli immobili ancora non ha informatizzato i dati relativi ai singoli immobili sia per gli aspetti di un eventuale contenzioso sulla proprietà, sia per gli aspetti relativi allo stato edilizio della struttura, sia per una valutazione delle necessità finanziarie per interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, sia per possibili riconversioni della struttura per un suo diverso uso anche in caso di alienazione (vendita a privati). Innumerevoli sono le banche dati che dispongono informazioni sul patrimonio edilizio e sulla sua tipologia edilizia e d'uso. Tali banche dati lavorano secondo visioni fortemente segmentate. Manca una rete che colleghi le varie banche dati ed una ricomposizione dell'informazione per poter disporre di una conoscenza unitaria e completa su un immobile. In altre parole manca una regia unica del processo conoscitivo che è alla base di una strategia pubblica dell'immobiliare pubblico. Un esempio che riguarda l'edilizia residenziale privata, di grande attualità, in un'epoca di continue rilevazioni da satellite geostazionario, è la scoperta dell'esistenza di centinaia di migliaia 'case fantasma', abitazioni realizzate da privati e non registrate in nessuna banca dati.

A monte dell'evasione fiscale si deve registrare una evasione immobiliare che emerge quando è emanata l'ennesima sanatoria edilizia. Ma nonostante una molteplicità di strumenti per

Government of the neo-liberal ideology of the right of 'not paying taxes'.

An operation, therefore, that as a result of the disposals following securitization, was paid dearly by the community and totally at a loss!

During the '90s to improve the level of knowledge of the political authorities about public real estate two strategic agencies were born: that of state property³ and territory⁴.

The legal nature of buildings varies greatly depending on their intended use and/or the managing body, as a result of which we have various real estate designations, such as military property, maritime property, roads, water, etc. The regulation is as complex when it comes to the uses that it is possible to make of the heritage: in concession or direct management by the State and local institutional bodies. Any decision, however, that affects public pro-

perty that is not merely restoration but an enhancement involves a synergy and a total involvement between the body that owns the properties and the local authority where the property is located.

Enhancement results in most cases in a change of intended use of the property. It follows that it will be the technical and town-planning offices of the municipalities that will have to give their assent. And this is not always easy because the intentions of the local authorities do not always coincide with the strategies of the entities that own the properties to be enhanced. Nor is it always the case that owners have a single strategy. It is well-known that there is a division at the level of the municipalities, between the offices of town planning, those of the patrimony and that of finance. Each of these offices, in most cases, interprets the legal issues

according to different points of view; the political-administrative interface does not always have clear ideas about the view to take of the enhancement project. A situation in the vast majority of cases that is not clear, which contains elements of conflict. A situation that, therefore, is destined to generate stagnation and immobility.

What is lacking at all levels of the Public Administration (PA) is a vision of resources planning. Since the market 'that self-regulates' became the basis of the ideology of good governance (sic!), the whole structure of the PA is living hand to mouth, in the absence of any decision included in a project of future development, at local, supra-municipal, regional or state level. The evil that plagues Italy is 'a lack of programming' with all that follows from that: operational implementation, social and economic evaluation of the results. At

present in the three-year programme of public works at all institutional levels there are no sub-programmes for enhancing the properties of the state nor any pre-feasibility studies. Not to mention that in an era dominated by electronic information, a part (large/small, it is not known) of the institutions which own the property has not yet computerized data relating to individual properties either regarding aspects of a possible dispute over ownership, or relating to aspects regarding the state of the building structure, for an assessment of the financial requirement for routine/extraordinary maintenance, or for possible re-conversion of the structure for a different use in the event of disposal (sale to private individuals). There are innumerable databases that contain information about the built heritage and its building types and uses. These databases

controllare e reprimere l'illecito finora i risultati sono stati deludenti e fallimentari. Prima che si ricostruisca una coscienza civica nella comunità occorrono anni ed un processo di persuasione nell'opinione pubblica che comportamenti delittuosi sono dannosi. Essi debbono trovare un consenso di massa nella loro repressione. A monte deve passare il messaggio che prevenire tali comportamenti devastanti per l'ambiente e delittuosi per le violazioni alle normative è compito non solo delle istituzioni specializzate all'uso ma soprattutto della comunità che deve respingere, prevenendoli, comportamenti illegali e dannosi per gli assetti del territorio.

La bolla immobiliare⁵ parte da un assunto oggettivo: il bisogno di alloggi. La tensione abitativa nelle grandi città dà luogo ad un permanente conflitto sociale che si manifesta con occupazioni, lotte tra poveri senza casa, scontri pressoché quotidiani con le forze di polizia.

Una situazione di disagio sociale e d'imbarbarimento civile. Essa è dovuta soprattutto alla pressione derivante dall'ingresso di circa 4 milioni d'immigrati, che dopo il primo periodo d'inserimento, chiedono abitazioni civili e non contratti di locazione truffaldini e con versamenti in parte in nero o da contratti addirittura non registrati, soprattutto agli immigrati nonostante le normative antiterrorismo che regolamentano l'ospitalità abitativa, l'impossibilità di avere una casa e di farsi una famiglia da parte dei milioni di precari del mondo del lavoro e di una massa crescente di disoccupati creati dalle politiche di deindustrializzazione⁶ a sostegno delle delocalizzazioni produttive⁷ condotte dagli imprenditori e senza alcun freno da parte delle autorità di governo, dalla ripresa dell'emigrazione

interna lungo la direttrice sud-nord, dal blocco per definanziamento dell'edilizia economico-popolare, ecc.

Un complesso di fattori su una domanda di civiltà (accesso alla casa) che determina nelle grandi città quell'alleanza tra politica, industria delle costruzioni e sistema bancario che punta a percorrere la strada, unico Paese d'Europa ad incrementare l'indebitamento delle famiglie, della proprietà della casa come risposta alla tensione abitativa. Ma soprattutto punta a favorire le imprese a collocare l'invenduto, in quanto l'offerta è superiore alla capacità d'acquisto della popolazione, e non a costruire nuove abitazioni o a recuperare alloggi dal patrimonio pubblico da destinare al mercato delle locazioni per coloro che non sono in grado di accedere ai mutui bancari per acquistare un'abitazione.

Un'alleanza che muove i primi passi verso una bolla speculativa in Italia, centrata sull'immobiliare è la cartolarizzazione delle abitazioni degli enti pubblici previdenziali per il nobile fine di concorrere alla riduzione del debito pubblico. Ciò in ossequio alla linea maturata in sede europea e all'interno del Paese, dopo la fine del confronto internazionale bipolare, di privatizzare tutto il risparmio pubblico e la ricchezza pubblica accumulata con grandi sacrifici dai salari e dagli stipendi dei lavoratori italiani. L'avvio delle privatizzazioni si ha con l'industria delle partecipazioni industriali e del credito per arrivare agli immobili degli enti delle assicurazioni sociali di malattia e degli infortuni e della previdenza sociale delle varie categorie di lavoratori. L'obiettivo finale è la distruzione del welfare state o meglio la sua metabolizzazione nella finanza. Il risparmio forzoso dei lavoratori prelevato sui salari e sugli stipendi deve in percentuali sempre maggiori entrare nel mercato finanziario. Il

work according to strongly segmented visions. There is a lack of a network linking the various databases and a rewriting of the information in order to have a unified and comprehensive knowledge of a property. In other words, there is no single direction of the knowledge process which is the basis of a public strategy of public property. An example involving private residential construction, which is very timely, in an era of continuous observations by geostationary satellites, is the discovery of the existence hundreds of thousands of 'ghost houses', houses built by private parties and not recorded in any databank.

Before tax evasion we must register a real estate evasion that emerges when yet another illegal building amnesty is applied. But despite a variety of instruments to control and punish the offence so far the results have been

disappointing and a failure. To rebuild a civic awareness in the community takes years and a process of persuading public opinion that criminal conduct is harmful. They must find a mass consensus for their repression. Firstly the message has to get through that preventing this behaviour that is devastating for the environment and criminal in terms of violations of the law is the task not only of the specialized institutions for this purpose but above all of the community that must reject it, preventing it, this illegal and harmful behaviour for the assets of territory.

The housing bubble⁵ stems from a given: the need for accommodation. Tension over housing in large cities gives rise to a permanent social conflict that manifests itself with occupations, struggles between the poor homeless,

and almost daily clashes with the police.

A situation of social unrest and civic barbarism. This is due above all to the pressure caused by the influx of about 4 million immigrants who after the first period of insertion are demanding for themselves civilized homes without fraudulent lease contracts paid partly under the counter or even non-registered contracts especially for immigrants despite the anti-terrorism legislation that governs housing accommodation, the impossibility of having a home and raising a family for the millions in the world of temporary work and the growing mass of unemployed created by the policies of deindustrialization⁶ in favour of the relocation of production⁷ conducted by entrepreneurs and without brakes being applied by the government authorities, the reappearance of internal

emigration along the south-north axis, the block on the financing of economic-popular housing, etc.

A complex of factors on a question of civilization (access to housing), which leads in large cities to that alliance between politics, the building industry and banking system that seeks to follow the path, the only country in Europe to increase the indebtedness of households, of home ownership as a response to the tension surrounding housing. But above all to encourage companies to sell the unsold, since the offer is higher than the purchasing power of the population and not to build new housing or recover homes from the public property stock to be allocated to the rental market for those who are unable to access bank loans to buy a house.

An alliance that is taking its first steps towards a speculative bubble in Italy,

denaro non può sostare ma deve muoversi continuamente nei mercati alla ricerca del massimo profitto e trasferire sull'individuo e le famiglie (muppet, pupazzi) investimenti sbagliati condotti da avidi manager di banche d'affari che dal rischio traggono premi e ricchezza.

L'etica non è assolutamente del mondo della finanza! I casi si contano a centinaia, ma si persevera sul rischio della ricchezza altrui (fondi pensione) accumulati da storie di vita con grandi sacrifici. L'ultima autodenuncia è quanto riferisce uno dei massimi manager Greg Smith, soprannominato dalla stampa internazionale come 'il pentito' della grande finanza, della più grande banca d'investimenti, la Goldman Sachs che perpetua una politica che antepone il profitto della Goldman agli interessi dei clienti, approfittando di ogni situazione di conflitto d'interesse per fare soldi: «la sola legge che conta qui (riferendosi alla Goldman Sachs, ndA) è fare soldi, sempre più soldi. Il resto è bullshit, sterco». (Wittney Wilson, cit. in *La Repubblica*, 16.03.2012, p.41). Ma quello che è più intollerabile è che si facciano operazioni speculative con i soldi pubblici scommettendo, come hanno fatto i dirigenti del Ministero dell'Economia (ex Tesoro) italiano che hanno acquistato sui mercati finanziari circa 160 mld di € di «derivati», e costringendo lo Stato a pagare un primo rimborso di 2,5 mld di € alla Banca Morgan Stanley (*Il Sole-24 Ore* del 17.03.2012, p.10; *La Repubblica* del 18.03.2012, pp.1 e 25).

La seconda fase dell'operazione immobiliare, sempre con l'obiettivo di ridurre il debito pubblico, riguarda la valorizzazione e l'alienazione di beni demaniali, il cosiddetto patrimonio degli enti istituzionali: Stato, Regioni, Provincie, Comuni, As-

centred on real estate and the securitization of the housing of the social security institutions with the noble aim of contributing to the reduction of public debt. This follows the line within the EU and the country, after the end of the bipolar international confrontation, to privatize all public saving and public wealth accumulated at great cost from the wages and salaries of Italian workers. The start of privatization begins with the industrial holdings and credit to arrive at the properties of the social security institutions for sickness and accidents and social security for the various categories of workers. The ultimate goal is the destruction of the welfare state, or rather metabolizing it into finance. The forced savings of workers taken from wages and salaries must enter the financial market in increasing percentages. Money cannot stand still but must keep moving in the

markets in search of maximum profit and transfer on to the individual and families ('Muppets') bad investments carried out by greedy managers of investment banks that derive bonuses and wealth from the risk.

Ethics are definitely extraneous to the world of finance! There are hundreds of cases, but they persevere in risking the wealth of others (pension funds) accumulated by stories of living with great sacrifices. The last self-denunciation is that of a leading banker named Greg Smith, dubbed by the international press as the 'supergrass' of high finance, from the largest investment bank, Goldman Sachs, which perpetuates a policy that puts Goldman's profits before the interests of customers, taking advantage of any situation of conflict of interest to make money: «the only law that counts here (referring to Goldman Sachs, author's note)

sociazioni tra EELL, Consorzi di scopo, Comunità Montane, ecc.

L'operazione si sviluppa nel tempo, per tappe progressive di avvicinamento. Ma è soprattutto nel 2011 che si ha la chiusura del cerchio con cinque operazioni legislative ('le manovre del 2011'):

1. Il decreto sviluppo (D.L. 70);
2. La manovra correttiva (D.L. 98);
3. La manovra d'estate (D.L. 138);
4. La legge di stabilità (Legge 183);
5. La manovra Monti (D.L. 201).

Nel 'decreto sviluppo' all'art.4, contenente disposizioni sulla Costruzione delle opere pubbliche, si ha un primo riferimento al D.L. 85/2010 sul cosiddetto 'federalismo demaniale' (cfr. comma 17, sub b) «I beni oggetto di accordi o intese tra lo Stato e gli enti territoriali per la razionalizzazione o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari [...] possono essere attribuiti, su richiesta, all'ente che ha sottoscritto l'accordo o l'intesa ovvero ad altri enti territoriali, qualora gli enti sottoscrittori dell'accordo o intesa non facciano richiesta di attribuzione». L'Agenzia del demanio, sentita la Conferenza unificata Stato-Regioni, stabilisce i termini e le modalità per la cessazione dell'efficacia dei predetti accordi o intese, senza oneri per lo Stato. Come si vede nella valorizzazione degli immobili gli attori sono due: l'Agenzia del demanio con funzioni di regia e gli enti territoriali con funzioni operative nella razionalizzazione e/o nella valorizzazione del patrimonio immobiliare.

is making money, always more money. The rest is bullshit.» (Wittney Wilson, quoted in *La Repubblica*, 16.03.2012, p.41). But what is even more intolerable is that they carry out speculative operation using public money, betting, as the managers of the Italian Ministry of Economy (formerly the Treasury) did when they bought around €160 billion of 'derivatives' on the financial markets, and forcing the state to pay an initial repayment of €2.5 billion to Morgan Stanley Bank (*Il Sole-24 Ore* of 17.03.2012, p.10; *La Repubblica* of 18.03.2012, pp.1 and 25).

The second phase of the property operation, again with the aim of reducing public debt, involves the exploitation and alienation of state property, the so-called assets of the institutions: state, regions, provinces, municipalities, associations including EELL, consor-

tia, mountain communities, etc.

The operation develops over time, in stages of progressive approach. But it was above all in 2011 that the circle was closed with five legislative operations ('the manoeuvres of 2011'):

1. The development decree (DL 70);
2. The corrective manoeuvre (DL 98);
3. The summer manoeuvre (DL 138);
4. The stability law (Law 183);
5. The Monti manoeuvre (DL 201).

In the "Development Decree", Article 4, containing provisions on the construction of public works, we find a first reference to DL 85/2010 on the so-called 'state property federalism' (cf. paragraph 17, sub b) «The goods subject to agreements or understanding between the state and local authorities for the rationalization or enhancement of their real estate assets

Nel luglio 2011 viene varata la ‘manovra correttiva’ (D.L. 98) il capitolo ‘immobiliare’ si precisa ed arricchisce nell’art.12 «Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici». Al comma 2) vengono attribuite all’Agenzia del demanio le decisioni di spesa relative agli interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario effettuati sugli immobili di proprietà dello Stato nonché su quelli di proprietà di terzi utilizzati dalle amministrazioni statali. L’Agenzia del demanio viene incaricata altresì di ridurre le locazioni passive e di recuperare spazi interni negli immobili sia di proprietà demaniale che in locazione per funzioni statali. Se questi sono i compiti dell’Agenzia del demanio essa può affrontarli stipulando «accordi quadro con società specializzate nella riorganizzazione di processi di funzionamento che [...]realizzano i progetti di recupero». Inoltre «[...] stipula accordi quadro, riferiti ad ambiti territoriali predefiniti, con società specializzate nel settore individuate mediante procedure ad evidenza pubblica o con altri soggetti pubblici per la gestione degli appalti» (comma 5). Quindi l’Agenzia del demanio ha due linee di condotta: società specializzate che operano a livello nazionale per la gestione degli appalti attinenti immobili ove si svolgono funzioni riferite al governo centrale e società specializzate per la gestione degli appalti a livello locale che si relazionano con il territorio. Le previsioni relative alle nuove costruzioni da realizzare nel triennio successivo da parte delle amministrazioni territoriali ogni anno dev’essere comunicato all’Agenzia del demanio. «Le comunicazioni devono indicare, oltre l’esatta descrizione dell’immobile e la sua destinazione presente e futura, l’ammontare dei relativi oneri e le connesse risorse finanziarie, nonché i tempi previsti per la realizzazione delle opere»

(comma 9). Dal punto di vista censimentario degli immobili è un notevole passo in avanti. L’Agenzia del demanio diviene sia per le vecchie come per le nuove in programma un punto di riferimento non solo sulla vetustà e sull’obsolescenza degli immobili pubblici ma soprattutto per la definizione di costi standard realizzativi.

Sempre nello stesso Decreto Legge si crea lo strumento finanziario per rendere possibile alla Agenzia del demanio valorizzare e dismettere i beni immobiliari pubblici. Con un decreto del Ministro dell’economia si costituisce una «Società di gestione del risparmio – Sgr»⁸, con un Fondo di dotazione di 2 mln di € per l’istituzione di uno o più fondi d’investimento al fine di partecipare in fondi d’investimento immobiliare chiusi promossi da regioni, province, comuni anche in forma consorziate ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Gli Enti partecipanti versano al Fondo una quota in modo da poter realizzare gli interventi di valorizzazione o per acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni (comma 1). Nell’agosto 2011 viene emanato il D.L. 138, la cosiddetta ‘Manovra d’Estate’, che punta alla privatizzazione dei servizi pubblici locali e delle aziende municipalizzate (cfr. art.4).

Alla Manovra, nel mese di novembre 2011, segue la Legge di stabilità (L.183) che nell’art.6 detta «Disposizioni in materia di dismissioni dei beni immobili pubblici». Si riconferma il conferimento di beni immobili dello Stato e degli enti locali territoriali ad uno o più fondi comuni d’investimento immobiliare o a Sgr. Il 30 aprile del 2012 sarà varato un primo decreto di individuazione degli immobili conferiti, compresi il

[...] may be attributed, on request, to the entity that signed the agreement or understanding or to other local authorities, where the signatory bodies to the agreement or understanding do not request assignment». The State Property Agency, after consultation with the Joint Conference of the State-Regions, establishes the terms and conditions for the termination of the effectiveness of previous agreements or understanding, at no cost to the state. As we see in the exploitation of property there are two actors: the State Property Agency which acts as director and the local authorities with operational functions in the rationalization and/or exploitation of property assets.

July 2011 saw the launch of the "corrective manoeuvre" (DL 98); the "real estate" chapter is clarified and enriched in Art.12 "Purchase, sale, mainten-

ance and inventory of public property". Paragraph 2) which allocated to the State Property Agency expenditure decisions relating to maintenance work, both ordinary and extraordinary, carried out on property owned by the state as well as those owned by third parties used by the state administration. The State Property Agency is furthermore charged with reducing passive leases and recovering interior spaces in both buildings that are state property and that are leased for state functions. If these are the tasks of the State Property Agency it can address them stipulating «framework agreements with companies specializing in the reorganization of functional processes that [...] implement the recovery projects.» Also «[...] stipulate framework agreements, referring to predefined geographical areas, with companies specializing in the field identified through public

procedures or other public entities for the management of contracts» (paragraph 5). Therefore the State Property Agency has two policies: specialized companies operating at national level for the management of contracts relating to properties where services are performed referring to central government and companies specializing in the management of contracts at the local level that relate to the territory. The forecasts for new buildings to be achieved in successive three years by local government each year must be communicated to the State Property Agency. «The notices must state, as well as the exact description of the property and its present and future use, the total of related charges and connected financial resources, as well as the timetable for the completion of works» (paragraph 9). From the point of view of a real estate census this is a

major step forward. The State Property Agency becomes the point of reference for both the old as well as for the new in planning not only relating to the age and obsolescence of public housing but above all for the definition of standard costs of realization.

In the same law by decree the financial instrument is created to enable the State Property Agency to exploit and dispose of public real estate. A decree from the Minister of the Economy sets up an ‘asset management company’⁸, with an endowment fund of €2 million for the establishment of one or more investment funds with the aim of participating in closed real estate investment funds promoted by regions, provinces, municipalities also in consortia and other public bodies or by a companies wholly owned by such entities, in order to exploit or divest their available real estate. The participating

20% delle carceri e delle caserme inutilizzate. Inoltre con un ulteriore decreto saranno stabiliti i criteri e le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della Sgr o delle società, nonché per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni delle società e i limiti per l'eventuale assunzione di finanziamenti da parte del fondo e delle società. I proventi netti derivanti dalle cessioni sono destinati alla riduzione del debito pubblico e vengono destinati al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. I fondi istituiti dalle Sgr possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Infine si passa all'ultimo intervento del dicembre 2011, la 'Manovra Monti'. Occorre dire che dopo tanto legiferare a 'pezzi e bocconi' sulla valorizzazione e sulle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico con la 'manovra' s'introduce una normativa chiara anche se l'opacità dei contenuti è tutta evidente. L'art.27 è preciso nella titolazione: «dismissioni immobili». La valorizzazione è marginale rispetto all'obiettivo prioritario, le dismissioni. L'articolo introduce nel D.L. 98 del luglio degli articoli aggiuntivi e, nello specifico, l'art.33-bis «Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici». Si riconferma il ruolo di stratega e di regia dell'Agenzia del demanio, definita anche struttura tecnica di supporto e di finanziamento, che ha il potere di decidere di dar vita a società di gestione o consorzi o fondi immobiliari.

Ogni ente pubblico con propria deliberazione individua e redige un elenco dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

entities shall pay a fee to the fund in order to be able to carry out interventions to enhance or acquire buildings leased passively to the public administration (paragraph 1). In August 2011 Legislative Decree 138 was issued, the so-called "Summer Manoeuvre", which aims at the privatization of local public services and municipal undertakings (see Article 4). The manoeuvre, in November 2011, is followed by the stability law (L.183) which in Art. 6 deals with "Provisions on disposals of public property". This reconfirms the transfer of property of the state and local authorities to one or more mutual property investment funds or asset management companies. On 30 April 2012 a first decree will be passed for the identification of the properties including the 20% of prisons and barracks that are unused. In addition, a further decree will set the

criteria and procedures for the identification or possible establishment of asset management companies or societies, as well as for the distribution of the parts of the fund or the shares of companies and the limits for the possible assumption of funding on the part of the fund and the companies. The net proceeds from the sale are intended to reduce public debt and to fund the amortization of state bonds. The funds set up by asset management companies can purchase property for office use owned by local authorities if included in programmes of recovery, rehabilitation and development of the territory.

Finally we come to the last intervention in December 2011, the "Monti manoeuvre." It has to be said that after so much legislation in 'bits and pieces' on the exploitation and disposal of public real estate, that the 'manoeuvre' in-

In tal modo viene redatto il «Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari». Le Regioni recepiscono tale materiale e definiscono le procedure di 'copianificazione' per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, procedure semplificate che prevedono le varianti urbanistiche «non soggette a valutazione ambientale strategica». Lo stesso art.27 arricchisce l'art.3-bis della legge obiettivo con un art.3-ter titolata «Processo di valorizzazione degli immobili pubblici» ove l'attività di tutte le istituzioni territoriali s'ispira ai principi della cooperazione istituzionale e di copianificazione. Per contribuire alla stabilizzazione finanziaria, allo sviluppo economico, alla coesione sociale e alla stabilità del Paese la Regione promuove la sottoscrizione di protocolli d'intesa per arrivare alla formazione di «Programmi unitari di valorizzazione territoriale» per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili pubblici. Tali Programmi sono finalizzati a far sì che il processo di valorizzazione avvenga in tempi certi in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e di programmazione economica. Per il finanziamento degli Studi di Fattibilità (SdF) e delle azioni di supporto ai Programmi unitari di valorizzazione territoriale il meccanismo è il cofinanziamento Agenzia del demanio e enti locali territoriali coinvolti. L'utilizzo dello strumento della concessione di valorizzazione deve avvenire nel rispetto delle planimetrie esistenti.

Un altro aspetto che viene trattato è la nullità dei contratti di locazione se non sono stipulati dall'Agenzia del demanio. A tal fine si crea un «Fondo unico destinato alle spese per canoni di locazione di immobili assegnati alle amministrazioni dello Stato»: tale Fondo copre anche per la manutenzione ordinaria e straordinaria. L'Agenzia del demanio «può dotarsi di proprie

introduces clear rules even if the opacity of the contents is evident. Article 27 is clear in its title: "property disposals". Enhancement is marginal compared to the priority, divestitures. The article introduces the Legislative Decree 98 of July additional articles and, specifically, Art. 33 bis "subsidiary instruments for public real estate management". This reconfirms the role of strategist and director of State Property Agency, also defined as technical support and financing structure, which has the power to decide to create management companies or consortia or property funds.

Each public institution with its own resolution identifies and draws up a list of individual properties located in their area of competence, that are not instrumental, which may be exploited or disposed of.

In this way is written the "Plan for pro-

erty disposal and exploitation". The regions incorporate this material and define the procedures for 'co-planning' for the possible verification of conformity to planning tools, simplified procedures that foresee urban-planning variations 'not subject to strategic environmental assessment'. The same Art. 27 enriches Art. 3 bis of the target law with an Art. 3 ter entitled "Process for exploiting public property" where the activities of all the local institutions take their inspiration from the principles of 'institutional cooperation' and 'co-planning'. To help achieve financial stability, economic development and social cohesion and the stability of the country, the region promotes the signing of memoranda of understanding to arrive at the formation of «unitary programmes of territorial development» for functional reuse and regeneration of the public

professionalità e di strutture interne appositamente dedicate sostenendo i relativi oneri».

Sempre lo stesso art.27 tratta della questione penitenziaria e, nello specifico, dell'affollamento degli istituti penitenziari e l'individuazione nell'ambito della valorizzazione di immobili da poter destinare a carceri utilizzando lo strumento della permuta.

«Una svolta epocale», così Aldo Mazzocco, Presidente dell'Assoimmobiliare e a.d. di Beni Stabili, ha definito l'art.27 per la semplificazione, la chiarezza e la tempistica dei processi di valorizzazione. «Alcuni passaggi- dichiara nella sua intervista a *Casa 24 Plus* del 22.12.2011, p. 11- dell'articolo sono forti proprio in termini di cambio di destinazione d'uso, di partecipazione dell'ente locale ai benefici economici della valorizzazione, di ruolo promotore e coordinatore della Regione quando sono coinvolti più enti locali» su stimolo dell'Agenzia del demanio che diviene una struttura di grande potere sia tecnico, ma soprattutto politico, oltre che finanziario.

Vi è una delega delle funzioni statali, soprattutto quelle che richiedono una forte interfaccia con i cittadini, con le comunità locali ad Autorità pubbliche indipendenti «la cui legittimazione democratica nello svolgimento della loro attività rimane largamente irrisolta. È così che, accanto alla normativa primaria delle leggi votate dai Parlamenti regolarmente eletti, si è andata affiancando una normativa secondaria di regolamentazione dettata da burocrati non eletti, ma posti a controllo del sistema bancario, delle assicurazioni, delle public utilities, della finanza, dell'industria, della salute e ora persino della legalità» (Rossi, 2012, p.1). Tali autorità indipendenti «produco-

no tuttavia inefficienza e rimangono inchiodate a una situazione di scarsa o comunque diffusa non democraticità. A questa si aggiunge spesso l'opacità delle loro decisioni, non sempre sufficientemente comunicate con trasparenza al pubblico, e che lasciano sovente l'interesse comune confuso o sopraffatto dall'interesse di coloro che, vigilati, trovano nelle autorità indipendenti un luogo per agire in competizione con i gruppi concorrenti, piuttosto che uno strumento per perseguire l'interesse pubblico» (Rossi, 2012, p.12). In tal modo si privilegia lo Stato amministrativo rispetto allo Stato democratico. In Italia attualmente le Authority sono oltre a 20⁹. Un vero e proprio problema politico!

Attorno all'Agenzia del demanio, in forza dell'art.27, ruota una costellazione di società e fondi immobiliari, assolutamente incontrollabile salvo per evidenti violazioni al Codice Civile.

Agenzia del demanio, società e fondi immobiliari dovrebbero avere una forte gestione politica delle relazioni interistituzionali (Regioni, EELL province e comuni e altri EELL). Si affidano ad un organo tecnico funzioni squisitamente politiche, più di competenza del Ministero dell'Economia, del Ministero dello Sviluppo e delle Infrastrutture.

Dubbi sulla trasparenza dei Fondi immobiliari e dubbi sulla subalternità di tali Fondi rispetto ai Gruppi finanziari e bancari. Tutta l'operazione valorizzazione e dismissione riconduce il pensiero ai tempi delle cartolarizzazioni degli immobili residenziali degli enti previdenziali ed ai risultati fallimentari per le casse dello stato. Il debito pubblico è sempre lì, com'era. Esso è rimasto nella sua consistenza, nonostante le entrate derivanti dalle cartolarizzazioni!

Di buone intenzioni è lastricata la strada delle dismissioni,

building stock. These programmes are designed to ensure that the process of exploitation takes place within certain time limits in line with the directions for regional development and economic planning. For the financing of feasibility studies (FS) and actions to support the unitary programmes of territorial development, the mechanism is co-financing by the State Property Agency and local authorities involved. The use of the instrument of the concession of the exploitation must be in compliance with existing planning. Another aspect that is dealt with is the invalidity of the leases if they are not stipulated by the State Property Agency. To this end, a «single fund to cover the cost for rental of properties assigned to the administrations of State» was created: this fund also covers ordinary and extraordinary maintenance. The State Property Agency

«may employ their own professionalisms and specifically dedicated internal structures and bear the relative costs». Still the same Art. 27 deals with the matter of prisons and, specifically, the overcrowding of prisons and the identification in terms of exploitation of properties to be able to allocate to prisons using the instrument of exchange.

«A huge turning point», is how Aldo Mazzocco, President of Assoimmobiliare Beni Stabili and managing director of Beni Stabili, defined Art. 27 for the simplification, clarity and timing of the processes of exploitation. «Some passages - he states in his interview with *Casa 24 Plus* of 22.12.2011, p. 11 - of the article are strong in terms of change of intended use, of the participation of the local body in the economic benefits of exploitation, of the role of facilitator and coordinator for the

region when several local authorities are involved» at the instigation of the State Property Agency which becomes a structure of great power technically, but primarily politically, as well as financially.

There is a delegation of state functions, especially those that require a strong interface with citizens, local communities and independent public authorities «whose democratic legitimisation in the development of their activities remains largely unresolved. It is in this way that, alongside the primary norms of the laws voted on by the properly elected assemblies, a secondary set of norms is being lined up, dictated by unelected bureaucrats, but subject to control by the banking system, for the insurance companies, public utilities, finance, industry, healthcare and now even legality» (Rossi, 2012 p.1). Such independent authorities «all the same

produce inefficiency and remained fixed in a position of scarce democracy or at least not widespread democracy. To this has to be added often the opacity of their decisions that are not always communicated with transparency to the public, and which frequently leave the common interest confused or overcome by the interest of those who, vigilated over, find in the independent authorities a place where they can compete with their competitors, rather than an instrument for pursuing the public interest» (Rossi, p.12). In this way the administrative state is favoured over the democratic state. In Italy at present there are over 20 Authorities⁹. A real political problem!

Around the Property Agency, under Art. 27, rotate a cluster of companies and real estate funds, utterly uncontrollable except for obvious violations of the Civil Code.

come dichiara al *Sole-24 Ore* Carlo Petagna, vice direttore dell'Agenzia del demanio, che di fronte all'ottimismo più volte espresso da autorevoli membri dello 'strano' governo attuale e dei precedenti governi della destra sulla possibilità di fare immediatamente cassa, motiva tale impossibilità: «Non si può pensare alle valorizzazioni in termini di dismissioni di miliardi di euro d'immobili l'anno, perché significherebbe non aver capito lo scopo e si rischierebbe di svendere il patrimonio pubblico [...] l'obiettivo è soprattutto quello di razionalizzare l'esistente puntando sui risparmi nei costi e sull'occupazione ottimale degli spazi e liberando così immobili per la valorizzazione degli asset degli enti locali» (*Il Sole-24 Ore* del 2.02.2012, p.14).

È opportuno approfondire, una volta esaminate potenzialità e criticità normative delle dismissioni e delle valorizzazioni, gli attori che entrano nel gioco e che si possono individuare: nel mercato immobiliare; nel sistema delle imprese che operano a realizzare l'offerta immobiliare; nel mercato finanziario che garantisce flussi monetari per garantire l'offerta immobiliare che dà vita al suo mercato.

La valorizzazione trova uno sbocco nella offerta di locazione e, teoricamente in seconda battuta, nella offerta di beni immobili da alienare.

La conoscenza degli attori del mercato immobiliare permette di comprendere le sue dinamiche. Essi possono essere raggruppati: 1) nel mercato immobiliare, in senso stretto; 2) nell'industria delle costruzioni e relative imprese edilizie; 3) nella finanza immobiliare.

The State Property Agency, real estate companies and funds should have a strong political management of inter-institutional relations (regions, EELL provinces and municipalities and other EELLs). A technical body is entrusted with functions that are strictly political, more the competence of the Ministry of Economy and Ministry of Development and Infrastructure.

Doubts about the transparency of real estate funds and about the subordination of these funds to the financial and banking groups. The whole operation of 'exploitation' and 'disposal' leads to thinking of the times of the securitization of the residential property of the insurance institutions and the resulting failures for the state coffers. The public debt is still there, as it was. It has remained as consistent, despite the income from securitizations!

The road to disposals is paved with

good intentions, as stated to *Il Sole-24 ore* by Carlo Petagna, Deputy Director of the State Property Agency, who on several occasions in the face of the optimism expressed by influential members of the 'unusual' present government and previous governments of the right on the opportunity to make immediate cash, doubts the possibility of this: «One cannot think of the exploitation in terms of the disposal of billions worth of euros in property a year, because that would mean not having understood the purpose and risking starting selling off the public property patrimony [...] the objective is primarily to rationalize the existing, focusing on cost savings and the optimal employment of space and thus freeing up properties for the exploitation of assets by local authorities» (*Il Sole-24 Ore* of 2.02.2012, p.14). It would be opportune, once the po-

1 - L'offerta del prodotto-immobiliare è in gran parte guidata dal mercato immobiliare. Esso va definito nello scambio della terra e delle costruzioni incorporate. La caratteristica di tale mercato è che i beni che si vanno a scambiare sono immobili per ragioni fisiche (fissi in un luogo). Una seconda caratteristica è che si fa riferimento a beni di lunga durata. Il suolo è fisso, gli edifici che v'insistono hanno una durata lunga, ma variabile a seconda che s'intenda una durata fisica, una durata funzionale, una durata economica. La prima si completa con la demolizione dell'edificio, la seconda è legata all'obsolescenza della struttura e dall'investimento nella manutenzione sia ordinaria ma soprattutto di quella straordinaria. La durata economica è legata al mercato locale e alla necessità/convenienza di una riconversione d'uso della struttura. Gli immobili hanno dei tempi lunghi nella loro realizzazione. L'acquirente, dato l'alto costo economico dell'immobile si trova a dover affrontare sistemi creditizi sempre più complessi che lo impegnano per periodi lunghi della sua vita. L'Inghilterra prepara una maxi-emissione di bond 'perpetui' con scadenza a 100 anni (*Il Sole-24 Ore* del 15.03.2012, p. 37). Inoltre l'acquirente deve tener conto dell'intorno dell'edificio e di quelle che sono le previsioni di sviluppo del contesto, di quelle che sono le strategie di medio-lungo periodo del sistema creditizio e le previsioni relative alla domanda e all'offerta d'immobili per tipologie e destinazioni, di quelle che sono le aspettative personali e politiche degli acquirenti e la capacità di quest'ultimi di introdurre delle forti regolamentazioni sull'uso del suolo, sulle politiche degli incentivi ad introdurre innovazioni da parte dell'autorità pubblica (esempio pertinente sono i provvedimenti tesi al risparmio energetico e alla sostenibilità dell'edificio e dell'in-

tential and normative problems of the disposals and exploitation have been examined, to study further the actors entering the game and who can be identified: in the housing market; in the system of companies that operate to provide the supply of property; in the financial market to ensure that flow of money to guarantee the availability of property that gives life to its market.

Exploitation finds an outlet in the rental offer and, theoretically, after that, in the supply of property to be divested. The knowledge of the actors in the property market allows us to understand its dynamics. They can be grouped as: 1) the property market, in a strict sense; 2) the construction industry and related building firms; 3) real estate finance.

1 - The offer of the building-product is largely driven by the 'housing market'. This is defined in the exchange of land and incorporated buildings. The characteristic of this market is that the goods that are to be exchanged are immobile for physical reasons (in a fixed location). A second characteristic is that it refers to goods of long duration. The soil is fixed, the buildings placed on it have a long duration, but variable depending on whether we mean a physical life, a functional life, or an economic life. The first is completed with the demolition of the building, the second is related to the obsolescence of the structure and the investment in ordinary and above all extraordinary maintenance. The economic duration is linked to the local market and the need for/convenience of a conversion of the use of the structure. Buildings have long lead times for

torno). I rappresentanti delle Borse immobiliari di alcuni Paesi Europei nel 2010 hanno pubblicato e trasmesso alle Nazioni Unite delle Linee Guida Strutturali per Mercati Immobiliari Sostenibili nelle quali si pone con forza la necessità di realizzare dei sistemi giuridici nazionali integrati per il settore immobiliare per garantire la libera circolazione dei capitali degli investitori; di disporre, altresì, di discipline sull'uso e la gestione del territorio; di costruire un sistema di registrazione e di catalogazione aggiornabile delle proprietà, basato su catasti e registri fondiari aggiornati, di attuare politiche per regole inequivocabili in termini finanziari e d'investimento; di garantire l'accesso al credito ai soggetti a basso reddito, nonché politiche edilizie pianificate considerando l'edilizia sociale una parte integrante e complementare del mercato immobiliare.

Nel caso delle valorizzazioni si fa riferimento ad opere pubbliche, dette anche del «genio civile». Esse comprendono autostrade, vie, strade, ferrovie, piste aeroportuali, ponti, gallerie, sottopassaggi, monumenti storici, idrovie, condotte, linee di comunicazione ed elettriche. Il SEC 95 identifica il settore del genio civile in base alla tipologia di opere che esso realizza, prescindendo sia dalla fonte di finanziamento che dal titolo di proprietà dell'opera. Nell'esperienza italiana le opere del genio civile sono finanziate dalla PA, anche se da alcuni anni si è introdotto l'istituto del project financing¹⁰, concorso di capitali privati nella realizzazione di un'opera pubblica per i quali è previsto non solo il rientro del capitale investito, gli interessi su tale capitale, ma anche un ulteriore profitto derivante dalla gestione per diversi anni di servizi dell'opera pubblica in cofinanziamento. Le dizioni di «opere pubbliche» e di «lavori del genio civile» sono usate come sinonimi. Il criterio che discrimina le

opere pubbliche è il titolo di proprietà del settore pubblico, prescindendo dalla tipologia di opera realizzata. Nelle Statistiche delle Opere Pubbliche il Sistema Statistico Nazionale identifica Opere del Genio Civile, tipologie di intervento che vanno dalle Autostrade alle Infrastrutture civili per aree industriali, mentre identifica come opere diverse da quelle del Genio civile, tipologie di opere che vanno dai Fabbricati d'uso per opere stradali alle Infrastrutture civili per opere di trasformazione fondiaria.

2 - La industria delle costruzioni attraverso l'impresa edile realizza l'offerta immobiliare e, attraverso l'attività lobbistica, induce anche parte della domanda. Nel corso degli anni si è tentato più volte di arrivare ad una metodologia condivisa di rilevazione e di calcolo degli indicatori che permettono di valutare e comparare l'importante comparto produttivo ed economico dell'industria delle costruzioni. Su tale terreno si sono cimentati l'EUROSTAT (Sistema dei Conti Economici Integrati-SEC 95) che per conto dell'UE ha emanato direttive tecniche che hanno portato a revisionare le contabilità nazionali e, nel caso italiano, l'ISTAT unitamente a centri studi espressione sia delle imprese (ANCE), sia delle organizzazioni sindacali del comparto delle costruzioni (soprattutto la FILLEA-CGIL che monitorizza attraverso i bilanci depositati, le grandi imprese ove sono presenti le rappresentanze dei sindacati dei lavoratori), sia di enti privati che gestiscono commesse definibili bilaterali (che rappresentano le imprese ed i sindacati dei lavoratori), come il CRESME, sia di centri di ricerca delle grandi immobiliari (NOMISMA). Purtroppo per la natura stessa dell'industria delle costruzioni, ove prevalenti in Italia sono le PMI e le imprese artigiane, i risultati compa-

their construction. The buyer, given the high economic cost of the property, is faced with increasingly complex banking systems that lock him in for long periods of his life. The UK prepares a maxi issue of 'perpetual' bonds that mature at 100 years (Il Sole-24 Ore, 15.03.2012, p.37). Furthermore, the buyer must take into account the building's surroundings and what the forecasts are for the context, what are the medium-long term strategies of the credit system and the forecast of demand and supply for property in terms of types and uses, what are the personal and political expectations of the buyers and the capacity of politics to introduce strong regulations on land use, on policies of incentives to introduce innovations on the part of the public authority (a case in point are the measures aimed at energy conservation and sustainability of the building

and surrounding area). Representatives of the Real Estate Exchanges of a number European countries in 2010 published and sent to the United Nations some Structural Guidelines for Sustainable Real Estate Markets in which they forcefully emphasised the need to create integrated national legal systems for the real estate industry to ensure the free movement of investors' capital; and also to provide a discipline for the use and management of the territory, to build an updatable system of recording and cataloguing properties, based on up-to-date land and fund registers, to carry out policies for unambiguous rules in financial terms and investment terms, to ensure access to credit for people on low incomes as well as housing policies planned considering social housing as an integral and complementary part of the housing market.

In the case of 'exploitation' reference is also made to public works, also called 'civil engineering'. These include motorways, streets, roads, railways, airport runways, bridges, tunnels, underpasses, historic landmarks, waterways, pipelines, communication and power line. The SEC 95 identifies the civil engineering sector on the basis of the type of work it produces, regardless of the source of funding or the type of property. In the Italian experience, civil engineering works are financed by the PA, although for a few years the institution of project financing has been introduced¹⁰, the involvement of private capital in the creation of a public work for which is foreseen not only the return on capital invested and the interest on that capital, but also an additional profit resulting from the management for several years of the public service work in

co-financing. The terms public works and civil engineering works are used as synonyms. The criterion that distinguishes public works is its ownership by the public sector, regardless of the type of work carried out. The Statistics of Public Works in the National Statistical System identifies civil engineering works as types of intervention ranging from the motorways and civil infrastructure for industrial areas while it identifies as works different from those of civil engineering those types of works ranging from buildings to use for road works to civil infrastructure for works for land transformation.

2 - The 'construction industry' through the construction company builds the property offer and, through lobbying activities, also in part prompts the demand. Over the years there have been several attempts to reach a shared me-

rativi tra i materiali prodotti dagli enti di cui sopra, non sono particolarmente soddisfacenti.

L'industria delle costruzioni può essere studiata seguendo la classificazione tradizionale di: abitazioni; fabbricati non residenziali; altre opere.

Colle prime s'intendono i fabbricati utilizzati interamente o principalmente come 'abitazioni', comprese le costruzioni annessi come garage e tutti gli impianti permanenti usualmente installati nelle abitazioni. Sono incluse: le case galleggianti, le chiatte, i caravan, i prefabbricati utilizzati come residenza principale della famiglia, le abitazioni acquistate per il personale militare o da unità civili in quanto sono utilizzate per la produzione di servizi di abitazione, i monumenti storici se destinati principalmente ad abitazione.

Sotto la dizione di «fabbricati non residenziali» s'intendono i fabbricati diversi dalle abitazioni (depositi e fabbricati industriali, fabbricati commerciali, sale di spettacoli, alberghi e ristoranti, strutture sanitarie e scolastiche, ecc.) nonché gli impianti e le attrezzature che costituiscono parte integrante della costruzione, i fabbricati non residenziali acquistati a fine di produzione e utilizzati nello stesso modo, i monumenti storici se destinati principalmente ad uso non residenziale.

Infine le 'altre opere', opere diverse dai fabbricati (autostrade, vie, strade, ferrovie, piste aeroportuali, ponti, gallerie, sottopassaggi, idrovie, condotte, linee di comunicazione ed elettriche, ecc.), le opere acquistate a fini militari nella misura in cui sono comparabili a quelle civili acquistate a fine di produzione e sono utilizzate nello stesso modo, i monumenti storici non considerati residenziali o non residenziali, pozzi, gallerie ed altre opere connesse allo sfruttamento di giacimenti.

Una classificazione utilizzata ampiamente dal sistema statistico nazionale (ISTAT) è quella d'individuare tre grandi aree d'interesse: infrastrutture economiche, infrastrutture sociali e strutture del territorio. Le infrastrutture economiche comprendono le aree relative alle reti per il trasporto delle merci e delle persone e quelle per il trasporto dell'energia, dell'acqua e del gas. La macroarea delle infrastrutture di natura sociale comprende quattro aree: quelle della sanità, dell'istruzione, della cultura e dell'ambiente. Infine le strutture del territorio: commercio, turismo e intermediazione monetaria.

Un approccio diverso è quello dei segmenti produttivi. Essi comprendono: le nuove costruzioni, ampliamenti, abusivismo; il genio civile secondo la tipologia delle opere che realizza; la manutenzione straordinaria ed ordinaria. La prima riguarda interventi sia d'edilizia residenziale che non residenziale nonché la manutenzione ordinaria degli edifici in uso alla P.A. e le opere del genio civile, come quelle programmate delle FS.

Tra le attività svolte dall'industria delle costruzioni quelle relative alle riparazioni straordinarie sono finalizzate a migliorare e modificare le costruzioni esistenti, come i rinnovi, le ricostruzioni, gli ampliamenti; altre attività sono i miglioramenti apportati a beni materiali non riproducibili, come la sottrazione di terreni al mare mediante la costruzione di dighe e argini, il disboscamento di terreni, la bonifica di paludi o l'irrigazione di terreni aridi mediante la costruzione di argini e fossati, la prevenzione d'inondazioni o di fenomeni di erosione da parte del mare o di fiumi mediante la costruzione di frangiflutti, dighe marittime o barriere antinondazioni.

Infine la struttura operativa che concretamente realizza l'offerta immobiliare: la impresa edile. Essa si definisce come l'at-

thodology of collection and calculation of indicators to allow the evaluation and comparison of important productive and economic sector of the construction industry. Eurostat (System of Integrated Economic Accounts-ESA 95) has established itself here and on behalf of the EU has issued technical directives that have led to a revision of national accounting and, in the Italian case, that of ISTAT along with research centres of both business (ANCE) and the unions in the construction sector (especially FILLEA-CGIL which monitors, using their accounts, the large companies where representatives of trade unions are present), and private entities that manage definable bilateral contracts (representing business and trade unions) such as the Cresme or research centres of the large property companies (NOMISMA). Unfortunately due to the nature of the construc-

tion industry, where in Italy SMEs and small businesses prevail, the comparative results between the material produced by the institutions mentioned above are not particularly satisfactory. The construction industry can be studied by following the traditional classification of: housing, non-residential buildings, other works.

With the first is meant those premises used wholly or mainly as a 'home', including outbuildings such as garages and all the permanent fixtures usually installed in homes. Included are: houseboats, barges, mobile homes, prefabs used as the principal residence of the family, houses bought for military personnel or civilian units insofar as they are used for the production of housing services, historical monuments used primarily as a residence.

The heading of 'non-residential buildings' means buildings other than

dwellings (warehouses and industrial buildings, commercial buildings, places of entertainment, hotels and restaurants, healthcare facilities and schools, etc.), as well as the plant and facilities that are an integral part of the building, non-residential buildings acquired with a view to production and used in the same way, historical monuments if primarily intended for non-residential use.

Finally, 'other works', different works to buildings (motorways, streets, roads, railways, airport runways, bridges, tunnels, underpasses, waterways, pipelines, communication and power lines, etc.), works acquired for military purposes to the extent that they are comparable to civilian ones acquired with the aim of production and used in the same way, historical monuments considered neither residential or non-residential, wells, tunnels and other

works related to the exploitation of deposits.

A classification system used extensively by the National Statistical Institute (ISTAT) is to identify three major areas of interest: economic infrastructures, social infrastructures and structures in the area. The economic infrastructures include areas relating to the networks for the transport of goods and people, and those for the delivery of energy, of water and gas. The macro-area of infrastructures of a social nature includes 4 areas: health, education, culture and environment. Finally, the structures of the territory: trade, tourism and monetary intermediation.

A different approach is used for productive segments. They include: new constructions, extensions, illegal building; civil engineering according to the types of works constructed; ordinary and extraordinary maintenance.

tività organizzata dei fattori della produzione (forza-lavoro, capitale finanziario, mezzi di produzione, materiali e informazioni) per lo scambio di beni e servizi. Essa, altresì, si avvale per realizzare il fine dell'impresa (il massimo del profitto) di un'unità produttiva o più unità, denominata «azienda». La proprietà dell'impresa è del singolo (impresa individuale o familiare) o di più individui (azionisti) che mettono a disposizione il capitale finanziario. Un ruolo determinante è svolto dalla tecnostuttura dell'impresa (management) che garantisce con la forza-lavoro la sopravvivenza dell'impresa. Gli interessi dei capitalisti e dei manager convergono. Nelle imprese ad alto contenuto di saperi e conoscenze (imprese dell'hi-tech) i manager sono frequentemente essi stessi azionisti. L'impresa si connota fortemente per il sistema di relazioni che da vita: con gli azionisti, con la burocrazia interna ed esterna, con la struttura gerarchica interna (ingegneri, quadri), con i lavoratori e le loro rappresentanze e leadership sindacali, con i modelli organizzativi della produzione, con le tecnologie, con i consumatori, con i fornitori, con la comunità locale, con il potere politico. Con quest'ultimo potere si confronta il potere dell'impresa e il costante tentativo di quest'ultimo di subordinare il primo soprattutto nel vanificare qualsiasi tentativo di regolamentare l'attività dell'impresa e, di conseguenza, gli interessi economici ed ideologici che essa esprime. Il confronto tra i due poteri è incentrato sul potere di controllo, di regolamentazione e fiscale-redistributivo e su quelli che sono i margini affinché la politica sia un momento di affermazione di giustizia sociale e nel garantire il diritto all'uguaglianza degli individui. Tale potere confligge con la cultura capitalistica della cosiddetta 'libertà dell'impresa' per cui il proprietario o gli azionisti

dei mezzi di produzione rivendicano il diritto di appropriarsi di tutto quello che hanno prodotto i lavoratori. Nel passato a seconda della natura giuridica dell'impresa si aveva: l'impresa pubblica (con un unico azionista: lo Stato); l'impresa partecipata dallo Stato o semipubblica (con azionisti privati e con una quota, non necessariamente maggioritaria, dello Stato); l'impresa privata (con azionisti-capitalisti privati). Quest'ultima opera sul mercato per svolgere servizi per l'impresa pubblica e per quella partecipata. In linea generale si è di fronte ad una divisione del lavoro che nel passato ha dato ottimi risultati. I settori strategici o chiave della produzione richiedenti grandi investimenti erano coperti dall'impresa pubblica e da quella partecipata, mentre l'impresa privata lavorava prevalentemente sui semilavorati per immettere sul mercato, prodotti finiti ma con un particolare: i prodotti semilavorati avevano prezzi inferiori in quanto l'impresa pubblica o partecipata che forniva la materia prima per la trasformazione in prodotto finito non perseguiva il massimo profitto per gli azionisti. Con la fine del confronto bipolare tra economie pianificate e quelle capitalistiche con la vittoria di quest'ultime, la globalizzazione dei mercati e con la forte svolta neoliberista data alle economie dei paesi occidentali a tutti i Paesi sono imposte le privatizzazioni delle imprese pubbliche e partecipate. Oggi l'impresa è solo privata. La grande impresa è delocalizzata (imprese distaccate= spin-off partnership) nelle aree di produzione ove è possibile uno sfruttamento totale della forza lavoro con bassi salari, assenza delle rappresentanze sindacali, inesistenza di legislazioni ambientali. L'impresa può far parte di un sistema d'imprese integrate (spin-in partnerships) che acquistano brevetti o idee da una impresa terza e realizzano, commercializzano con l'im-

The first relates to operations on both residential and non-residential buildings as well as the ordinary maintenance of buildings in use by the PA and civil engineering works, such as that planned by the State Railways.

Among the activities carried out by the construction industry those relating to extraordinary repairs are designed to enhance and modify existing buildings, such as renovations, restorations, extensions; other activities are the improvements to non-reproducible property, such as the creation of land from the sea by building dams and embankments, deforestation of land, the draining of marshes or the irrigation of arid land through the construction of embankments and ditches, the prevention of flooding or erosion by the sea or rivers through the construction of breakwaters, sea walls or anti-flooding barriers.

Finally, the operative structure that actually makes the property offer: the 'construction business'. This is defined as the organized activity of the factors of production (labour, financial capital, means of production, materials and information) for the exchange of goods and services. It also uses to achieve the objective of the business (maximum profit) one or more productive units, called the 'company'. Ownership of the company is individual (sole or family proprietorship) or by groups of individuals (shareholders) who provide the 'financial capital'. A crucial role is played by the technostucture of the company (management) that ensures the survival, along with the workforce, of the business. The interests of the capitalists and managers converge. In companies with a high content of learning and knowledge (hi-tech enterprises) managers are frequently shareholders

themselves. The company is strongly marked by the system of relationships that give it life: with shareholders, with external and internal bureaucracy, with the internal hierarchical structure (engineers, managers), with workers and their representatives and trade union leadership, with organizational models of production, technologies, consumers, suppliers, the local community, and political power. This last power is confronted by the power of the company and the constant attempt by the latter to suborn the former especially in frustrating any attempt to regulate the activities of the company and, consequently, the economic and ideological interests that it expresses. The confrontation between these two powers is focused on powers of control, regulation and fiscal redistribution and the surrounding areas so that politics might be an instance of

affirmation of social justice and a guarantee of the right to equality of individuals. This power comes into conflict with the capitalist culture of so-called 'freedom of enterprise' by which the owner or shareholders of the means of production claim the right to take possession of all that has been produced by the workers. In the past, depending on the legal nature of the enterprise there were: the public company (with a single shareholder: the state); partial ownership by the state or semi-public (with private shareholders and a market share, not necessarily a majority, belonging to the state); the private company (with private shareholders-capitalists). This last operates in the market to perform services for the public company and the semi-public company. In general, we are faced with a division of labour that in the past has provided excellent results. The strate-

presa terza un prodotto con il marchio di entrambe le imprese. Le tipologie delle imprese possono essere numerose a seconda della missione che si assegna all'impresa. Nei Paesi europei sopravvivono le piccole e medie imprese in un contesto di economia finanziarizzata. Esse puntano ad una produzione di massa. Le forme dell'impresa sono in continua evoluzione. Esse possono costituire dei conglomerati. È il caso di imprese del comparto dell'edilizia, ove si produce cemento, ferro, centrali di betonaggio e così via. Mentre nei comparti segnati dall'hi-tech, quelli che operano con un alto valore aggiunto (come le telecomunicazioni), le imprese tendono a creare sistemi a rete ove i tecnici partecipano ai rischi ed ai profitti dell'impresa. Nel comparto delle costruzioni la situazione si presenta fortemente arretrata anche per le grandi imprese del settore. Che vi sia innovazione nella produzione edilizia, non può essere negato. L'indotto delle costruzioni è il portatore dell'innovazione. Le imprese del sub-appalto sono quelle che vi ricorrono. Con la competitività internazionale il mondo delle grandi imprese di costruzione tende, utilizzando soprattutto i mezzi di trasferimento delle immagini, ad andare verso l'impresa integrata ove esiste un collegamento tra progettisti, ingegneri-architetti, appaltatori, licenziatori e distributori che operano su territori diversi e distanti tra di loro. Gli scambi tra imprese più che sui beni finiti si concentra sui problemi della ricerca, della progettazione del prodotto sulla fabbricazione, sul marketing, sulla pubblicità, sulle consulenze alla clientela nonché nei confronti dei servizi dell'intermediazione (finanza, concessione appalti).

gic or key sectors of production requiring large investments were covered by the public and the semi-public, while the private firm working primarily on the semifinished to place on the market, finished products but with a particular: semifinished products had lower prices because the public or semi-public company that provided the raw materials for processing into a finished product did not pursue maximum profits for shareholders. With the end of the bipolar confrontation between planned economies and the capitalist ones with the victory of the latter, the globalization of markets and the strong neoliberal push given by the economies of the Western countries to all other countries have forced the privatization of public and semi-public companies. Today business is only private. Big business is delocalized (spin-off partnerships) to production

areas where total exploitation of the labour force is possible with low wages, lack of union representation, and no environmental laws. The business can be part of a system of integrated companies (spin-in partnerships) that buy patents or ideas from a third company and make and sell with the third company a product with the brand of both companies. The types of business can be numerous depending on the mission that the company gives itself. In European countries small and medium-sized businesses survive in a context of financialized economy. They aim at mass production. The company forms are constantly evolving. They may form conglomerates. This is the case with firms in the building sector, where they produce cement, iron, concrete mixing plants and so on. While in hi-tech sections, those companies that operate with a high added value

3 - Il passaggio finale per realizzare le condizioni affinché l'offerta immobiliare sia resa possibile riguarda il finanziamento. Attraverso imposte e tasse la PA si alimenta per operare investimenti sia in conto capitale per la realizzazione di opere fisiche che in conto corrente per la gestione delle opere realizzate e per lo svolgimento delle azioni programmate atte a garantire il funzionamento dei servizi ritenuti essenziali per la coesione sociale del Paese. Operativamente la redistribuzione avviene attraverso la costituzione e l'alimentazione di Fondi ad hoc. Se le entrate non sono sufficienti a coprire le necessità finanziarie del Paese, i governi nazionali - con il consenso delle autorità monetarie nazionali - immettono sui mercati finanziari prodotti, come obbligazioni o buoni del Tesoro a scadenza pluriennale¹¹. Queste scelte determinano un processo d'indebitamento del Paese che graverà sulle generazioni future. Le autorità transnazionali (NU, UE, FMI, BM, ecc.) tendono attraverso Fondi ad hoc (è il caso delle NU e dell'UE) ad aiutare le economie dei Paesi in difficoltà a superare situazioni contingenti difficili o a superare ritardi storici dei Paesi aderenti ai Trattati. Di solito tali Fondi sono a fondo perduto. Mentre le autorità del FMI e della BM finanziano con prodotti finanziari (bond di varia natura) e impongono politiche di rientro particolarmente difficili e gravose per i Paesi che chiedono dei prestiti. Le attività economiche delle imprese private sono finanziate dagli istituti bancari che hanno assunto nel processo di globalizzazione il ruolo di banche d'affari che forniscono liquidità alle imprese a condizioni particolarmente onerose tanto che i parlamentari dell'UE hanno dovuto produrre delle legislazioni contro lo strozzinaggio legalizzato delle banche. Analoghi problemi si trovano a dover affrontare le famiglie

(such as telecommunications) tend to create network systems where the technicians are involved in the risks and the profits. In the construction sector, the situation is very backward even with large companies. That there is innovation in building production cannot be denied. The induced activity of construction is the bearer of innovation. The sub-contracting companies are those that play catch-up. With international competitiveness the world of the largest construction companies tends, especially using the means of transferring images, to go towards the integrated company where there is a link between designers, engineers, architects, contractors, licensors and distributors who operate in different territories and are distant from each other. Trade between businesses rather than on finished goods is concentrated on the problems of research, from pro-

duct design to manufacture, marketing, advertising, consultation with the clients as well as intermediation services (finance, concession of contracts).

3 - The final step to create the conditions so that the property offer can be made possible has to do with the 'financing'. Through taxation the PA is fed to carry out investment whether capital for the construction of physical works or current for the management of built works and to carry out the planned actions to ensure the functioning of the services that are held to be essential for the social cohesion of the country. Operatively, redistribution occurs through the creation and supply of funds for this purpose. If the revenues are not sufficient to cover the financial needs of the country, national governments - with the consent of the national monetary authorities - place

che decidono di acquistare un'abitazione. Esse sono lasciate sole nella contrattazione del mutuo e nelle garanzie richieste. La crisi del 2007 i cui effetti sono tuttora presenti in Europa, parte appunto dai mutui immobiliari subprime assegnati senza garanzie a persone difficilmente solvibili.

Lo scambio, con operazioni telematiche, d'ingenti risorse finanziarie rende il mercato finanziario particolarmente volatile e l'incertezza domina.

Mentre nel passato entravano quali fattori della produzione nella realizzazione dell'immobile, come si è già scritto: l'impresa, da quella edilizia a quella più ampia dell'indotto (impresa di costruzione, impresa impiantistica, impresa scavi, movimentazione terra e demolizioni, impresa degli infissi, impresa delle rifiniture, impresa degli arredamenti, impresa, ecc.); la forza lavoro manuale (maestranze edili) ed intellettuale (progettista/i; project manager; ecc.); la rendita fondiaria (valore del terreno ove sorgerà l'immobile); il prodotto o produzione della merce (immobile); l'acquirente del prodotto che dà luogo al profitto dell'impresa, vale a dire la differenza tra il valore dell'investimento e il valore della vendita.

Oggi l'immobile non è più l'obiettivo dell'investitore - che il più delle volte coincide con l'imprenditore - bensì è quello di realizzare la maggior quantità di denaro. Ciò è possibile affidando il denaro a fondi finanziari speculativi che operano sui mercati internazionali capaci di dare redditi ben superiori a quanto si valuta il profitto medio di un'impresa di costruzione, che è circa il 50% e oltre l'investimento.

Lo svilimento del prodotto immobile diventa l'oggetto di operazioni moralmente censurabili condotte, colla complicità degli apparati politici dominanti, soprattutto dalle banche, da

quella che viene definita la 'finanza ombra'¹² e dalla nuova genia di avvoltoi sociali che sono i cosiddetti 'investitori istituzionali'¹³.

Le imprese di costruzione, una volta realizzato e venduto l'immobile, trasferiscono tutto o parte del profitto a fondi finanziari. Le imprese si 'finanziarizzano' e nel breve tempo subiscono la mutagenesi della loro mission.

La crisi economica che sta distruggendo soprattutto gli Stati dell'eurozona e la dignità di milioni di esseri umani trae origine dagli immobili.

Il trasferimento nell'Eurozona e nello specifico italiano della finanziarizzazione dell'economia reale delle costruzioni ha permesso un corrispettivo mercato immobiliare rilevante per le transazioni effettuate ovviamente non solo nell'edilizia residenziale ma anche nell'edilizia dei servizi e in quella delle strutture fisiche della produzione.

Le grandi Società di costruzione sono divenute nel contempo imprese di costruzioni e imprese che operano nella finanza immobiliare senza soluzione di continuità.

Se la bolla immobiliare in Italia non è esplosa, come avvenuto negli SUD'A, è dovuto soprattutto al ritardo e agli ostacoli frapposti dalla normativa bancaria italiana che vieta operazioni senza garanzie nell'assegnazione dei mutui per acquisto di abitazioni.

Un tentativo di formazione di una bolla immobiliare anche in Italia si registra tra il 2005 e il 2007, anno d'inizio della crisi dei mutui subprime americani.

Gli ingredienti dell'attuale disastro finanziario sono stati progettati e sperimentati negli Stati Uniti d'America e nello specifico da quel sistema di 12 banche private che costituisce la

on to the financial markets products, such as bonds or Treasury bills which mature after many years¹¹. These choices lead to a process of indebtedness of the country that will weigh on future generations. The transnational authorities (UN, EU, IMF, WB, etc.) tend through ad hoc funds (as in the UN and EU) to help the economies of countries in difficulty to overcome difficult circumstances or overcome historical delays in countries adhering to the treaties. Usually these funds are non-refundable. While the authorities of the IMF and World Bank finance with financial products (bonds of various types) and impose repayment policies that are particularly difficult and burdensome to countries seeking loans. The economic activities of private enterprise are financed by banks that have taken on, in the process of globalization, the role of investment banks

that provide liquidity to the companies under particularly onerous conditions to the extent that EU parliamentarians had to draft laws against the legalized loan-sharking banks. Similar problems are faced by families who decide to buy a home. They are left alone in the negotiation of the loan and guarantees required.

The 2007 crisis whose effects are still present in Europe began precisely with subprime mortgages given without collateral to people who were barely solvent.

The exchange, with IT operations, of substantial financial resources makes the financial market particularly volatile and uncertainty dominates.

While in the past the factors that came into play in the construction of property, as has already been stated were: the business, from the building one to the larger industries (construction

company, plant engineering company, excavation company, earth-moving and demolition company, fixtures company, finishing company, furnishings company, business, etc.); the manual (construction workers) and intellectual labour (designer/s, project manager, etc.); land value (the value of the land where the property is); the product or production of goods (property); the purchaser of the product who provides the profit for the firm, i.e. the difference between the value of the investment and the value of the sale.

Today property is no longer the objective of the investor - who most of the time coincides with the entrepreneur - but rather it is that of making as much money as possible. This comes about by handing money over to speculative financial funds operating in international markets that are able to provide

income well above what is estimated to be the average profit of a construction company, which is about 50%-plus of the investment.

The debasement of property becomes the object of morally reprehensible operations conducted with the complicity of the dominant political structures, especially the banks, by what is called the 'shadow financial system'¹² and the new breed of social vultures who are the so-called 'institutional investors'¹³.

Construction companies, once they have made and sold the property, transfer all or part of the profit to financial funds. Businesses finance themselves and soon undergo a mutagenesis in their mission.

The economic crisis that is destroying above all the Eurozone and the dignity of millions of human beings can trace its origins to property.

Federal Reserve System (Fed) alla quale è affidato il ruolo di Banca centrale.

La ragione che ha scatenato la crisi economica derivante dai subprime è la necessità di riattivare i consumi interni negli Sud'A dopo che la bolla dei titoli tecnologici della new economy all'inizio degli anni 2000 si è dimostrata un'ennesima truffa finanziaria.

Chi meglio della costruzione di nuove case poteva rispondere alla necessità di riattivare il mercato interno americano? In quanto «le case tirano la produzione di interi comparti industriali, poiché richiedono sale da bagno, impianti di riscaldamento, materiali di decorazione, mobili, elettrodomestici, serramenti, box auto. Il governo e la Fed decisero quindi di incentivare l'edilizia residenziale» (Gallino, 2011, pp. 49, 50) con tassi d'interesse bassissimi.

Sono ben noti i passaggi successivi: il debito contratto dall'acquirente è un mutuo gravato da ipoteca, titolo commerciabile «a società- veicolo, in genere create o sponsorizzate dalla banca medesima, divenute note col nome generico di Structured Investment Vehicles (Siv) [...] [che] confeziona o 'struttura', quando non lo abbia già fatto la banca emittente, dei megatitoli formati da un portafoglio o canestro di centinaia di titoli aventi differenti gradi di rischio [...] denominati in particolare Collateralized Debt Obligations (Cdo)» (Gallino, 2011, p. 50). I titoli venduti alle Siv escono dal bilancio delle banche che a quel punto non hanno alcun interesse né a verificare la solvibilità di colui che ha contratto il mutuo in quanto il rischio è stato trasferito alla Società veicolo né a verificare la correttezza professionale di quest'ultima nel costruire il portafoglio e a trasferirlo agli investitori istituzionali. Questo maledetto im-

broglio è stato trasferito, in omaggio all'ideologia neoliberista per la libera circolazione dei capitali, nell'eurozona.

Sugli effetti sociali dei processi di privatizzazione e di quelli delle liberalizzazioni esiste una vasta letteratura che evidenzia il prezzo pagato dalla collettività che si trova spogliata del diritto di proprietà e del valore d'uso che tale diritto creava e permetteva un controllo sui prezzi dei beni primari ed aveva la potenziale capacità di contrastare le spinte inflazionistiche sempre presenti nell'economia capitalistica per aggredire il tenore di vita dei cittadini. Purtroppo si continua a privilegiare una strada, quella delle privatizzazioni, che si è rivelata fallimentare per il Paese, salvo per coloro che si sono appropriati della ricchezza nazionale. Essa non ha creato e non crea né crescita, né sviluppo bensì ha favorito un'inquietante (per l'assenza di trasparenza) accumulazione finanziaria. L'opacità dei processi di arricchimento inevitabilmente attiva il meccanismo del sospetto collettivo. L'ultima sventurata iniziativa legislativa dell'era berlusconiana per chiudere definitivamente la partita privatizzazioni è contenuta nella cosiddetta 'manovra d'estate' del 2011 colla quale si legittima l'acquisizione da parte dei privati del sistema delle utilities pubbliche a livello locale (art. 4 del D.L. 138), senza pudore né onore (non si prevede alcuna goldon share¹⁴ dei servizi pubblici locali a tutela del tenore di vita dei cittadini), come trionfalicamente scrive il quotidiano di Confindustria che «la grande rete delle aziende pubbliche del socialismo capitalistico municipale – il vero ostacolo a una politica di mercato e di concorrenza nei settori strategici dell'economia italiana- comincia a perdere la sua compattezza di moloch e si apre ad una ventata di modernizzazione» (Santilli, 2012).

The transfer into the Eurozone and in particular Italy of the financing of the real economy of construction has allowed a corresponding substantial property market for transactions obviously not only in housing but also in building services and the physical structures of production.

The big construction companies have meanwhile become construction businesses and businesses that operate in property finance without continuity. If the housing bubble did not burst in Italy, as occurred in the USA, was due primarily to the delays and obstacles raised by the Italian Banking Act, which prohibits operations with 'no guarantees' in the allocation of loans for house purchase.

An attempt to form a 'housing bubble' was recorded in Italy between 2005 and 2007, the year the U.S. subprime mortgage crisis began.

The ingredients of the current financial disaster were designed and tested in the United States of America and specifically in that system of 12 private banks that forms the Federal Reserve System (Fed) to which is assigned the role of the Central Bank.

The reason that triggered the economic crisis stemming from subprime was the need to reactivate domestic consumption in the USA after the bubble in technology stocks in the new economy in the early 2000s proved to be yet another financial scam.

What better than the construction of new homes to meet the need to reactivate the US domestic market? Insofar as «houses bring with them the production of entire industrial sectors, since they require bathrooms, heating systems, decorating materials, furniture, appliances, windows, garages. The government and the Fed decided

therefore to encourage residential construction» (Gallino 2011) with very low interest rates.

What happened next is well known: the debt agreed to by the buyer is a mortgage, that can be marketed «to a company-vehicle, usually created or sponsored by the bank itself, that become known by the generic name of Structured Investment Vehicles (SIVs) [...] [that] packs or 'structures' when the issuing bank has not already done so, mega-titles consisting of a portfolio or basket of hundreds of titles of differing degrees of risk [...] known in particular as Collateralized Debt Obligations (CDOs)» (Gallino 2011). The securities sold to SIVs leave the books of the banks who at that point have no interest either in verifying the solvency of the person who contracted the loan because the risk has been transferred to the SIV nor in verifying

the professional integrity of the latter in constructing the portfolio and transferring it to institutional investors. This damnable scam was transferred, in homage to neoliberal ideology 'for the free movement of capital', to the Eurozone.

A vast literature exists on the social effects of the processes of privatization and liberalization that highlight the price paid by the community which is deprived of the right of ownership and use value that that right created and allow a check on the prices of primary goods and had the potential to counter the inflationary pressures that are always present in a capitalist economy to attack the living standards of citizens. Unfortunately we continue to favour a path, that of privatization, which has proved unsuccessful for this country, except to those who have appropriated the national wealth. It has

Le conquiste del welfare sono l'obiettivo sul quale insiste la speculazione. Le risorse con le quali si finanziano i servizi alle famiglie ed ai cittadini, secondo il mercato finanziario, debbono entrare a farne parte, per allargarlo e maggiorare i profitti degli investitori e della criminalità finanziaria che opera in tale mercato.

Bolle immobiliari, operazioni speculative, attacchi criminali da parte di governi stranieri, attraverso i Fondi sovrani¹⁵, rendono indifeso l'individuo con la complicità dei governi nazionali dell'eurozona che hanno coltivato e continuano a coltivare l'ideologia neoliberistica del mercato, senza vincoli né controlli.

NOTE

¹ Cartolarizzazioni: Operazioni colle quali si aggregano i portafogli crediti delle società quale supporto a garanzia di titoli collocati nei mercati di capitali. In Italia la legge 130/1999 che introduce le cartolarizzazioni prevede l'obbligo della cessione dei crediti ad una società veicolo (Special purpose vehicle - Spv).

² Società veicolo: Tali società provvedono a emettere i titoli destinati alla circolazione per finanziare l'acquisto dei crediti del cedente e, successivamente, al recupero dei crediti acquistati e al rimborso dei titoli emessi.

³ Agenzia del demanio: Essa persegue il soddisfacimento dell'interesse pubblico adottando criteri di economicità e di creazione di valore economico e sociale nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.

⁴ Agenzia del territorio: Essa persegue l'informatizzazione dei beni immobili presenti sul territorio italiano, svolge funzioni metodologiche e procedurali per i servizi catastali e cartografici, nonché funzioni di Osservatorio del mercato immobiliare e sviluppando regole in campo estimativo.

⁵ Bolla immobiliare: È una bolla speculativa che si caratterizza da un ra-

rido aumento del prezzo delle case che raggiungono livelli insostenibili rispetto ai parametri economici delle famiglie. Con lo scoppio si ha un rapido e consistente calo dei prezzi e profonde ripercussioni sul sistema economico.

⁶ Politiche di deindustrializzazione: Il Regno Unito è il caso esemplare. Quando si arriva alla liberalizzazione dei mercati si ha il passaggio storico dall'economia reale che corrisponde con quella industriale all'economia virtuale che corrisponde a quella finanziaria. Le industrie per la realizzazione di prodotti cercano mercati del lavoro senza garanzie sindacali e mercati politici facilmente corrompibili (Paesi del III e del IV Mondo). La deindustrializzazione fa emergere i nuovi mercati: quello dei servizi e quelli dell'intermediazione finanziaria.

⁷ Delocalizzazioni produttive: Le produzioni sono localizzate in Paesi diversi rispetto alle case-madri. Il mercato globale porta a localizzare le vecchie industrie laddove vi è un potenziale mercato nell'acquisto dell'offerta e ad una esportazione della merce verso i Paesi originari delle industrie in modo da realizzare profitti rilevanti in considerazione che materie prime e manodopera nelle fabbriche de localizzate hanno dei costi notevolmente inferiori a quelli del Paese che ha de localizzato.

⁸ Società di gestione del risparmio (Sgr): Sono società iscritte in un apposito Albo presso la Banca d'Italia. La legge a tali società riserva la gestione collettiva del risparmio. Nel caso i patrimoni possono essere mobiliari (gestione verso individui) ed immobiliari (collettivi dello Stato). Sono soggette al controllo della Consob e della Banca d'Italia.

⁹ Authority: Organismi statali specializzati che svolgono funzioni per conto dell'autorità politico-amministrativa (Ministeri). Attualmente in Italia sono più di 20 Authority dalla Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB) all'Autorità garante della concorrenza e del mercato (ANTITRUST) fino alla recentissima Autorità dei Trasporti.

¹⁰ Project Financing: La formula prevede il coinvolgimento del capitale di rischio privato nella realizzazione di infrastrutture pubbliche.

¹¹ Obbligazioni e Buoni del Tesoro Poliennali: Sono titoli di credito e testimoniano il prestito contratto da una persona giuridica (Stato, ente

created and creates neither growth nor development but rather has led to a disturbing (for its lack of transparency) financial accumulation. The opacity of the enrichment processes inevitably triggers the mechanism of collective suspicion. The last unfortunate legislative initiative of the Berlusconi era to close permanently the 'privatization' game was contained in the so-called 'summer manoeuvre' of 2011 which legitimized the acquisition by the private system of local public utilities (Art. 4 of Law by Decree 138), without shame or honour (no Golden share was allowed for¹⁴ in local public services to protect the living standards of citizens), as the newspaper of *Confindustria* declared triumphantly that «the vast network of public companies of municipal socialism-capitalism - the real obstacle to a policy of market and competition in strategic sectors of the Italian eco-

nomy - begins to lose its Moloch-style compactness, and opens up to a wave of modernization» (Santilli, 2012). The conquests of the welfare state are the goal speculation is pursuing. The resources with which they finance services to families and citizens, according to the financial market, must join it, to widen and increase the profits of investors and the financial criminals operating in that market. Housing bubbles, speculation, criminal attacks by foreign governments, through sovereign wealth funds¹⁵, leave the individual helpless with the complicity of the national governments of the Eurozone who cultivated and continue to cultivate the neoliberal ideology of the market, without restrictions or controls.

NOTES

¹ Securitizations: Operations with which are aggregated the loan portfolios of the companies as a support in guarantee of the titles placed on capital markets. In Italy Law 130/1999 which introduces securitizations foresees the obligation to cede loans to an SPV (Special Purpose Vehicle).

² SPV: These companies issue the bonds intended for circulation to finance the purchase of the assets of the transferor and, subsequently, the recovery of credits purchased and the redemption of these titles.

³ State property agency: It pursues the satisfaction of the public interest by adopting criteria of economy and the creation of economic and social value in the management of state property.

⁴ Territorial agency: It pursues the gathering of computerized information on property in Italy, it performs

methodological and procedural duties for the cadastral and cartographic services as well as functioning as an observatory on the property market and developing rules in the estimative field.

⁵ Property bubble: It is a speculative bubble that is characterized by a rapid increase in house prices which reach unsustainable levels compared to the economic parameters of households. When it bursts there is a rapid and substantial decline in prices and a profound impact on the economic system.

⁶ Policies of de-industrialization: The United Kingdom is the paradigm. When it comes to liberalizing the market there is a historical transition from the real economy that corresponds with the industrial economy to the virtual economy which corresponds to the financial. Industries that make products look to labour markets wi-

pubblico, banca e società per azioni) presso il pubblico. In tali titoli di credito sono indicati: il pagamento della somma ad una data di scadenza, con gli interessi dati a credito. I BTP sono titoli a medio e a lungo termine, emessi dal Tesoro al fine di finanziare il debito pubblico allungandone la scadenza. Anche in questo caso nei TTP sono indicate: scadenza, tasso di rendimento.

¹² Finanza ombra: È formata da montagne di derivati che una banca detiene ma che non sono registrati in bilancio.

¹³ Investitori istituzionali: Sono i gestori dei fondi pensione, fondi comuni d'investimento, compagnie assicurative, fondi comuni speculativi. Le strategie di questi investitori influenzano sia le sorti delle grandi Corporation che, soprattutto, i bilanci statali.

¹⁴ Golden Share: Strumento con il quale, nelle privatizzazioni, alcuni poteri speciali di veto o di gradimento sono riservati allo Stato, di solito in via transitoria, al fine di tutelare gli interessi pubblici in alcuni settori.

¹⁵ Fondi sovrani: Sono fondi d'investimento controllati direttamente dai governi degli stati ai quali appartengono e agiscono su scala globale. Sono utilizzati per investire in strumenti finanziari – quali azioni, obbligazioni e immobili- i proventi ottenuti da materie prime quali petrolio, i ricavi delle esportazioni o le riserve di valuta estera.

REFERENCES

Gallino, L. (2011), *Finanzcapitalismo. La civiltà del denaro in crisi*. Einaudi, Torino, pp. 324.

Rossi, G. (2012), "Il nuovo Leviatano. La debolezza di uno Stato delegato alle authority", *Il Sole 24 Ore*, 18.03.2012, p.1, 12.

Santilli, G. (2012), "Un passo oltre il socialismo municipalizzato", *Il Sole 24 Ore*, 9.03.2012, p.1.

thout trade union guarantees and political markets that are easily bribed (countries of the Third and Fourth World). De-industrialization leads to the emergence of new markets: those of services and financial intermediation.

⁷ Relocation of production: Production is located in different countries to those of the parent companies. The global market leads to locating the old industries where there is a potential market to purchase the offer and export the goods to countries where the industries originated so as to make a tidy profit in view of the fact that the cost of raw materials and labour in the delocalized factories are significantly lower than those of the country which has relocated.

⁸ Asset Management Company (SGR): These are companies recorded in a special register at the Bank of Italy.

The Law reserves to these companies the right to manage collective savings. The assets may be mobile (management to individuals) and immobile (collective to the state). They are subject to the control of Consob and the Bank of Italy.

⁹ Authorities: Specialized state bodies that perform functions on behalf of the political-administrative authorities (ministries). Currently in Italy there are more than 20 Authorities from the National Commission for Companies and the Stock Exchange (CONSOB) to the Competition and Market Authority (ANTITRUST) up to the recent Transportation Authority.

¹⁰ Project Financing: The formula provides for the involvement of private venture capital in the construction of public infrastructure.

¹¹ Bonds and Long-Term Treasury

Bonds: These are debt securities and testify to the loan made by a legal entity (state, public agency, bank and corporation) to the public. In such debt securities are listed: the payment of the sum on an expiry date, with interest given on credit. The BTP are medium-and long-term securities, issued by the Treasury to finance the public debt by extending their deadline. Also in the case of the TTP are indicated: maturity, rate of return.

¹² Shadow finance: This is formed by mountains of derivatives that a bank holds but which are not recorded in its financial statements.

¹³ Institutional investors: They are the managers of pension funds, mutual funds, insurance companies, hedge funds. The strategies of these investors affect the fortunes of both large corporations and, especially, state budgets.

¹⁴ Golden Share: An instrument with which, in the privatization process, some special powers of veto or approval are reserved to the state, usually on a temporary basis, in order to protect public interests in some sectors.

¹⁵ Sovereign wealth funds: These are investment funds controlled directly by the governments of the states to which they belong and they act on a global scale. They are used to invest the income from raw materials such as oil export revenues or foreign exchange reserves in financial instruments - such as stocks, bonds and property.