

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2004

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

SPECIALE FORUM ROMA 2003

Atti del Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare

Terra per lo Sviluppo

FINANZIAMENTI E INFRASTRUTTURE PER IL MERCATO

ROME FORUM 2003 SPECIAL

Land for Development

the Second European Real Estate Forum Proceedings

FINANCING AND MARKETING INFRASTRUCTURES

3

QEI

***“...Roma,
capitale di due Stati,
è anche una capitale
delle Nazioni Unite,
... punta di diamante
nel cammino verso gli
obiettivi del Millennio,
nella lotta per
eliminare dalla
faccia della Terra
povertà, fame
e miseria,
incompatibili con
la dignità della
condizione umana”***

*Carlo Azeglio Ciampi
Presidente della
Repubblica Italiana*

*XXV Anniversario dell'IFAD
Roma, 19 febbraio 2003*



Novembre 2004
Numero Speciale
N. 3 - Anno II

QE1 - QUADERNI DI ECONOMIA IMMOBILIARE **PERIODICO SEMESTRALE DI TECNOBORSA**

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

COMITATO EDITORIALE

Giampiero Bambagioni

Giovanni Chessa

Ettore Troiani

DIREZIONE, REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE

TECNOBORSA S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Via dell'Umiltà 48 - 00187 Roma

Telefono (+39) 066780119

Telefax (+39) 0669380180

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

REGISTRAZIONE

Registrazione Tribunale di Roma
del 29 maggio 2003 n° 254/2003

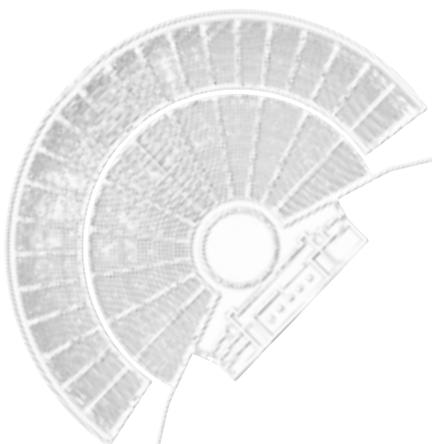
PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE

ATON Immagine e Comunicazione S.r.l. - Roma

Monica Macchiaioli

STAMPA

Union Printing S.p.A. - Roma



Per le immagini del presente volume si ringrazia
l'Architetto Marcella Morlacchi, Professore Associato
di Disegno presso la Facoltà di Architettura di Pescara,
per i rilievi dei palazzi, delle piazze e delle vie di Roma.

Per le fotografie del Forum si ringrazia
Andrea Cenni, www.romaphoto.net



Sin dal 1997 **Tecnoborsa** – società consortile per azioni di emanazione camerale – opera per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Tecnoborsa è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atte a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 26 soci, di cui 21 espressione delle Camere di Commercio e degli enti camerali tra i più attivi in ambito immobiliare, unitamente ad altri organismi:

- Camere di Commercio di:
Ancona, Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi, Como, Cosenza, Macerata, Matera, Milano, Novara, Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Rieti, Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Immobilcredit Srl
- Progetto Europa Associates Srl
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento proprie di **Tecnoborsa** e del suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare – ONMI, è stato creato un nuovo organismo preposto alla ricerca, il Centro Studi sull’Economia immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l’elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l’attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale.

L’attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore.

Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI Associazione Bancaria Italiana
- ▶ CENSIS Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ CONFEDILIZIA Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio Nazionale degli Architetti
- ▶ Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ Consiglio Nazionale degli Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale dei Periti Industriali
- ▶ FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ GEO.VAL. Esperti
- ▶ INU Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Libera Università degli Studi Sociali Luiss Guido Carli
- ▶ Ministero delle Attività Produttive
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Territorio
e Dipartimento del Tesoro
- ▶ Poste Italiane
- ▶ UNI Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ UNIONCAMERE Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Commerciale Luigi Bocconi - Newfin



Nazioni Unite
Commissione Economica per l'Europa
Gruppo di Esperti sul
Mercato Immobiliare

L'**UNECE** costituisce un forum regionale di discussione per i governi d'Europa, Nord America, Asia centrale e Israele (in totale 55 paesi membri), al fine di risolvere problemi di natura economica, ambientale e tecnici che questi paesi devono affrontare nel processo di transizione ad economie di libero mercato e di liberalizzazione del commercio. L'**UNECE** è altresì impegnata nella negoziazione di strumenti internazionali di natura legale, normativa e nell'elaborazione di standards internazionali. Le principali aree d'attività sono: analisi economica, tutela dell'ambiente (in particolare zone forestali e uso razionale di legname), trasporto, commercio internazionale, sviluppo dell'industria e delle Piccole Medie Imprese (PMI), gestione sostenibile dell'energia, elaborazione di statistiche e programmi di training.

In quanto Commissione Regionale delle Nazioni Unite, l'**UNECE** si fa portavoce dei problemi dei paesi membri alle principali conferenze mondiali delle Nazioni Unite, alla cui preparazione collabora attivamente. Inoltre, analizza le politiche nazionali dei paesi membri sulla base dei contributi ricevuti da ciascun paese.

Fin dal 1990 l'**UNECE** fornisce assistenza tecnica ad economie in transizione e gruppi sub-regionali. Tale assistenza è fornita in varie forme, tra cui seminari di formazione, lavori di gruppo e realizzazione di progetti *ad hoc*. Molto importante è la funzione svolta dai Consiglieri Regionali dell'**UNECE**, i quali sono specializzati nel rispondere a specifiche richieste di assistenza tecnica da parte dei paesi membri.

STRUTTURA DELLA COMMISSIONE

La Commissione si riunisce ufficialmente una volta l'anno, generalmente nella seconda metà di aprile, per esaminare la situazione economica dei paesi membri e concordare il programma di lavoro futuro. Nel corso delle sessioni annuali vengono anche formulate eventuali raccomandazioni al suo organo collaterale, il Consiglio Economico Sociale delle Nazioni Unite (ECOSOC).

L'**UNECE** ha sette organi sussidiari principali: il Comitato sulle Politiche Ambientali, il Comitato su Trasporto Interno, Sviluppo Industriale e Imprenditoriale, il Comitato sul Legname, il Comitato sul Commercio, il Comitato sulle Risorse Umane, il Comitato sull'Energia Sostenibile e la Conferenza degli Statisti Europei. Sotto ogni organo sussidiario operano diversi sotto-gruppi di lavoro istituiti dalla Commissione stessa.

Il Real Estate Advisory Group (**REAG**), Gruppo di Esperti sul Mercato Immobiliare, è un consorzio formato da rappresentanti del settore pubblico e privato, volto ad assistere i paesi membri dell'**UNECE** nel processo di sviluppo del mercato immobiliare.

Lo scopo principale di questo gruppo è aiutare questi paesi a trarre pieno profitto dai benefici di un mercato immobiliare funzionante.

Il gruppo lavora in stretta collaborazione con i governi e le autorità locali attraverso missioni sul campo, organizzazione di seminari e diffusione di informazioni, al fine di promuovere la creazione del sistema legislativo ed amministrativo necessario per lo sviluppo dei mercati immobiliari.



Nazioni Unite
Commissione Economica per l'Europa
Gruppo di Esperti sul
Mercato Immobiliare

Questo incoraggia a sua volta lo sviluppo di mercati per la proprietà industriale, commerciale e residenziale e l'utilizzo di tali proprietà quali garanzie bancarie.

Il **REAG** opera sotto il Gruppo di Lavoro 5 sulle Pratiche Legali Internazionali e Commerciali (WP.5), il quale a sua volta fa capo al Comitato per lo Sviluppo del Commercio, dell'Industria e dell'Impresa. Questo gruppo di lavoro è stato istituito nel 1953.

Il WP.5 è costituito da quattro sotto-gruppi:

- *Built-Operate Transfer Advisory Group* (BOT)
- *Real Estate Advisory Group* (REAG)
- *Advisory Group on the Protection and Implementation of Intellectual Property Rights* (IPR)
- *Advisory Group to Consider Possible Revisions to the European Convention on International Commercial Arbitration of 1961.*

Il **REAG** fornisce assistenza per quanto riguarda le politiche di riforme fondiari, la costruzione di case popolari e la valutazione fondiaria ed immobiliare nelle economie in transizione. Inoltre, scopo di questo gruppo è facilitare lo sviluppo di mercati immobiliari efficienti nelle economie in transizione, in modo tale da incrementare il flusso degli investimenti nazionali ed esteri.

MEMBRI DEL REAG

Al **REAG** partecipano importanti istituzioni internazionali, Organizzazioni Non Governative (ONG), istituti di formazione e rappresentanti del settore privato, i quali collaborano per lo sviluppo del mercato immobiliare nelle economie in transizione. I membri del **REAG** hanno approvato nel settembre del 2001 il Programma Terra per lo Sviluppo - *Land for Development Programme* - LFDP.

Organizzazioni Governative

▶ **COMMISSIONE EUROPEA**

La Commissione Europea è responsabile per la realizzazione del libero movimento di capitali, persone, merci e servizi nell'Unione Europea. Parte del capitolo sul libero movimento dei capitali riguarda il diritto di stranieri ad investire nei mercati immobiliari dei paesi candidati all'entrata nell'UE.

▶ **BANCA MONDIALE**

Il *Land and Real Estate Initiative* (LARA) è un'associazione multisettoriale del gruppo Banca Mondiale che svolge attività di consultazione, studio e formazione sui mercati immobiliari e fondiari.

Organizzazioni Non Governative (ONG)

▶ **INTERNATIONAL FEDERATION OF REAL ESTATE ASSOCIATIONS (FIABCI)**

La FIABCI assiste le economie in transizione nel creare strutture finanziarie per lo sviluppo dei mercati immobiliari.



Nazioni Unite
Commissione Economica per l'Europa
Gruppo di Esperti sul
Mercato Immobiliare

▶ **HABITAT**

Fornisce assistenza tecnica al fine di migliorare le condizioni socio-economiche dei gruppi più disagiati. Ciò attraverso la creazione di catasti ed unità per la registrazione di proprietà immobiliari nei paesi europei.

▶ **INTERNATIONAL REAL PROPERTY FOUNDATION (IRPF)**

La missione dell'IRPF è assistere le economie in transizione nella creazione di un mercato immobiliare libero ed efficiente basato su un sistema di tutela dei diritti di proprietà e sullo sviluppo di una categoria di professionisti qualificati, per promuovere la proprietà privata quale elemento chiave per lo sviluppo di un'economia di libero mercato.

▶ **INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS**

Gli obiettivi principali di quest'istituto sono: elaborazione ed introduzione di nuove tecniche per la soluzione del problema "case popolari"; finanziamento di infrastrutture urbane e sociali; gestione municipale; utilizzo dei territori urbani; tutela sociale della popolazione ed altri problemi correlati alla vita sociale ed economica nelle città.

▶ **ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS (RICS)**

Uno dei principali fini di questa fondazione è migliorare la conoscenza e lo sviluppo dell'ambiente urbanistico.

▶ **INTERNATIONAL INSTITUTE FOR REAL ESTATE FINANCE (SOCIETAS)**

La missione dell'istituto è facilitare lo sviluppo di capitali di lungo termine nel mercato immobiliare delle economie in transizione e creare un centro di conoscenza globale a beneficio degli investitori, degli intermediari e dei consumatori di prodotti finanziari immobiliari (per esempio, i prestiti) nel mondo.

▶ **TECNOBORSA**

È una società consortile per azioni di emanazione camerale che contribuisce allo sviluppo, alla regolazione ed alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana ed internazionale.

▶ **THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS (TEGOVA)**

Il principale scopo di quest'associazione è la preparazione e promozione di standard uniformi di valutazione per tutta l'Europa.

▶ **TERRE INITIATIVE**

Si occupa principalmente di monitorare il livello di sviluppo dei mercati immobiliari in Europa, coinvolgendo il settore privato e pubblico.

Università – Istituti di istruzione

▶ **HELSINKI UNIVERSITY**

La *Helsinki University of Technology* (HUT) ed il suo *Department of Surveying* svolgono attività educative e di ricerca. Il fine è promuovere lo sviluppo di mercati immobiliari in Europa attraverso la creazione di un sistema efficace per la registrazione dei titoli di proprietà, di standard uniformi di valutazione, di un sistema di tassazione della proprietà e di un adeguato apparato legislativo.

Organismi Privati

▶ **ORAH**

È una comunità on-line d'investitori, imprenditori, managers, economisti, ingegneri ed altri professionisti che investono ed assistono PMI nel sud-est europeo.

TERRA PER LO SVILUPPO: ATTI DEL SECONDO FORUM EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE

ROMA 30-31 OTTOBRE 2003



Con il Patrocinio di

Presidenza del Consiglio dei Ministri

Rappresentanza in Italia della Commissione Europea

Regione Lazio

Provincia di Roma

Comune di Roma



AGENZIA DI PROMOZIONE
TURISTICA DI ROMA



UFFICIO BUSINESS
DI ROMA



CENTRO DI COMMERCIO
DI ROMA



CONSIGLIO NAZIONALE
DEI GEOMETRI



FIERA DI ROMA



ASSOCIAZIONE
Associazioni della Cultura, Spettacolo,
Sport e Turismo

RINGRAZIAMENTI

I promotori dell'iniziativa ringraziano la Camera di Commercio di Roma, in particolare il Presidente Andrea Mondello e il Segretario Generale Fabrizio Autieri, per il supporto fornito per l'organizzazione del Forum e, conseguentemente, del Programma Terra per lo Sviluppo - LFDP.

Un particolare riconoscimento va al Segretario Esecutivo della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite, Brigita Schmögnerová, e al Regional Advisor UNECE, Geoffrey Hamilton.

Siamo inoltre grati a tutto lo staff di Tecnoborsa e dell'UNECE che ha cooperato per il successo di tale iniziativa. Infine, vorremmo ringraziare tutti i partecipanti, in particolare i relatori che sono intervenuti al Forum, per il loro contributo al successo di tale evento.

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	18
INTRODUZIONE	22
INTERVENTI DI APERTURA	25
IL MESSAGGIO AGURALE DELLA PRESIDENZA DELLA REPUBBLICA ITALIANA	27
I LAVORI - SECONDO FORUM EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE	28
1. IL PROGRAMMA TERRA PER LO SVILUPPO - LFDP	32
1.1. Il Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare: la fase di implementazione	34
1.2. Il WPLA ed il REAG: una cooperazione di successo	35
UN'INIZIATIVA ALL'INTERNO DEL LFDP:	
L'OSSERVATORIO INTERNAZIONALE PUBBLICO SUL MERCATO IMMOBILIARE - IPREO	36
2. IL SECONDO FORUM EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE	38
FINANZIAMENTI E INFRASTRUTTURE PER IL MERCATO - I TEMI DEL FORUM	39
2.1. Interventi speciali	41
2.2. Iniziative internazionali per lo sviluppo dei mercati immobiliari e dei diritti di proprietà	43
INIZIATIVE UN/HABITAT	52
2.3. La Tavola Rotonda su tematiche di interesse prioritario per il LFDP	53
2.3.1. Come sbloccare i finanziamenti	53
2.3.2. Un set comune di standard di valutazione	54
2.3.3. Formazione e qualificazione professionale	55
2.3.4. Ridurre le barriere legali e amministrative	56
3. LE BARRIERE DA ABBATTERE	60
3.1. Un miglior accesso ai finanziamenti	61
3.2. Le attività del Dfid e dei TPAC: come migliorare la tutela dei diritti di proprietà e i processi di soluzione delle controversie	69
3.2.1. Dfid/TPAC: esperienze nazionali	71
3.3. La tutela della gestione del territorio e dei diritti di proprietà come forma di prevenzione dei conflitti	74
3.4. L'importanza della formazione e della qualificazione professionale	79
3.5. L'importanza di una corretta gestione del territorio ai fini fiscali	80
4. LA BENCHMARK SURVEY	82
4.1. I principali risultati e alcune osservazioni preliminari della <i>Survey 2003</i>	86
5. LA PARTECIPAZIONE DEL GOVERNO ITALIANO E LA VIDEOCONFERENZA ROMA- LIMA	88
6. LA SHARED VISION, CONCLUSIONI E PROPOSTE FUTURE	92
6.1. La Commissione di esperti sui diritti di proprietà per i poveri	94
6.2. Il futuro del Programma Terra per lo Sviluppo	94

ABBREVIAZIONI

- ▶ ADAS Centro per la gestione sostenibile del raccolto
- ▶ CBE Comandante dell'Impero Britannico
- ▶ CELK Centro di Conoscenza del Territorio dell'Europa Centrale
- ▶ CEPI Consiglio Europeo delle Professioni Immobiliari
- ▶ CEREAN Network delle Associazioni Immobiliari dell'Europa Centrale
- ▶ CIPS Specialista Immobiliare Internazionale Certificato
- ▶ CNG Consiglio Nazionale dei Geometri
- ▶ CONFEDILIZIA Confederazione Generale Proprietà Edilizia
- ▶ CONFINDUSTRIA Confederazione Generale dell'Industria
- ▶ DfID Dipartimento Internazionale per lo Sviluppo del Governo Inglese
- ▶ EBRD Banca Europea per la Ricostruzione e lo Sviluppo
- ▶ EUROGI Organizzazione Europea per l'Informazione Geografica
- ▶ FIABCI Federazione Internazionale delle Professioni Immobiliari
- ▶ GEO.VAL Associazione Italiana di Valutatori
- ▶ GTZ Agenzia Tedesca per la Cooperazione Tecnica
- ▶ ITC Centro Internazionale per il Commercio
- ▶ KfW Gruppo Bancario Tedesco
- ▶ LFDP Programma Terra per lo Sviluppo
- ▶ NAR Associazione Statunitense degli Agenti Immobiliari
- ▶ REAG Gruppo di Esperti del Mercato Immobiliare
- ▶ RICS Istituto Reale dei Valutatori Autorizzati
- ▶ TECNOBORSA Società consortile del sistema delle Camere di Commercio Italiane per lo sviluppo e la regolamentazione dell'economia immobiliare
- ▶ TEGoVA Gruppo Europeo delle Associazioni di Valutazione
- ▶ TPAC Tribunale Arbitrale Terzo
- ▶ UIPI Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare
- ▶ UE Unione Europea
- ▶ UN/ECE Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite
- ▶ UN/EP Programma per l'Ambiente delle Nazioni Unite
- ▶ UN/FAO Organizzazione per l'Agricoltura e l'Alimentazione delle Nazioni Unite
- ▶ UN/HABITAT Organizzazione per gli Insediamenti Umani delle Nazioni Unite
- ▶ WB Banca Mondiale
- ▶ WPLA Gruppo di Lavoro sulla Gestione del Territorio
- ▶ WP5 Gruppo di Lavoro sulle Pratiche Internazionali Legali e Commerciali

Presentazione

di Brigita Schmögnerová, *Sottosegretario Generale delle Nazioni Unite e Segretario Esecutivo UNECE*



*Brigita Schmögnerová,
Sottosegretario Generale
delle Nazioni Unite e
Segretario Esecutivo UNECE*

Il Programma Terra per lo Sviluppo della Commissione

Economica per l'Europa delle Nazioni Unite è stato lanciato nel 2001, al fine di garantire un sistema di tutela dei diritti di proprietà, in particolare per i poveri e i meno fortunati. Il Programma trova le sue radici nei *Millennium Development Goals* delle Nazioni Unite i quali prevedono la riduzione della povertà entro il 2015. Una varietà di metodi ed approcci innovativi sono richiesti per realizzare tali importanti obiettivi. Il rispetto dei diritti di proprietà è un elemento che gioca un ruolo essenziale nelle economie di mercato di successo e rappresenta la base per l'elaborazione di politiche economiche effettive nei paesi avanzati fin dagli anni '90. Purtroppo, in molti paesi i benefici derivanti dai processi di privatizzazione e di creazione di nuovi assetti proprietari non hanno comportato i benefici aspettati. La situazione di coloro che sono poveri e socialmente svantaggiati non è migliorata per niente. La nuova agenda deve perciò focalizzarsi su metodi più efficaci per risolvere tale problema. A tal fine, un modo per migliorare la situazione dei meno abbienti è fornire loro accesso a beni – quali territorio e proprietà – e assicurare i loro diritti in modo tale che possano utilizzare le loro proprietà per uscire da situazioni di povertà. Ciò comporta in alcuni casi la formalizzazione del diritto, in particolare dei più poveri, di utilizzare la proprietà quale metodo di raccolta di capitali per soddisfare i loro bisogni. Significa creare beni sicuri per lo sviluppo degli imprenditori. Significa anche creare maggiori profitti che possano generare entrate per i governi. Ciò permetterebbe ai governi di raccogliere finanziamenti per programmi di sviluppo. Dopo un decennio di suggerimenti focalizzati su politiche economiche e di riforma macroeconomica, vi è ora un crescente interesse su come le politiche economiche degli anni '90 possano essere rivisitate e riformulate in modo tale che il



processo di privatizzazione possa beneficiare i più poveri. Privatizzare non è sufficiente; bisogna anche creare le necessarie istituzioni – proprietà con diritti – le quali possano garantire ai poveri la possibilità di utilizzare i propri beni. Sono stati condotti numerosi studi sul ruolo di norme, istituzioni e diritti di proprietà in economia, ma c'è stata una tendenza generale – con la significativa eccezione del lavoro di Hernando De Soto e dell'UNECE con il suo gruppo di esperti sul mercato immobiliare, il REAG – nel sottovalutare i diritti dei poveri derivanti dalla possibilità di detenere legalmente proprietà. In particolare, i meno abbienti e i più svantaggiati hanno subito danni economici in quanto impossibilitati ad usufruire dei benefici derivanti da un più ampio riconoscimento della proprietà privata. I politici e la comunità internazionale hanno mostrato una certa tendenza a sottovalutare tale fattore. Di conseguenza, sebbene la diminuzione della povertà stia al centro dell'agenda globale, vi è, ancora, la tendenza a non riconoscere adeguatamente il nesso tra diritti di proprietà e diminuzione della povertà.

Nuove ricerche hanno dimostrato che: *“Diritti di proprietà garantiti e un regime legale sono strumenti essenziali per promuovere la crescita economica⁽¹⁾”*. L'impatto è di gran lunga superiore a quello preventivato dagli studi condotti nel periodo post Seconda Guerra Mondiale. I diritti di proprietà sono *“l'ultima fonte di crescita economica; più importante delle determinanti tradizionali (accumulazione di capitale fisico e umano così come crescita della popolazione)”*. Con diritti di proprietà non tutelati, i redditi e il *welfare* di un paese diminuiscono notevolmente. Nel caso di sei Economie in Transizione dove i diritti di proprietà non erano stati adeguatamente formalizzati e tutelati, il reddito (PIL) è apparso diminuire del 40 per cento o anche più nel decennio di transi-



⁽¹⁾ Property Rights and their Impact on the Wealth of Nations – a Cross-Country Study, Bernard Heitzer, Kiel University, 2003.



Tecnoborsa, attraverso questa serie di Forum annuali, ha permesso all'UNECE di sviluppare un'agenda organica di iniziative e di avere già un certo riscontro dell'impatto del LFDP nei paesi interessati

zione⁽²⁾. Con diritti di proprietà non adeguatamente formalizzati e tutelati si intendono contratti scarsamente adempiuti e diritti di proprietà che non siano propriamente definiti. Non è una sorpresa, dunque, che l'assenza di diritti di proprietà esplicitamente definiti e accompagnati dall'assenza di accordi internazionali rigorosi che garantiscano ai cittadini la possibilità di avere i propri diritti tutelati, abbia comportato una certa difficoltà nell'ottenere finanziamenti in favore dei singoli cittadini per acquistare proprietà private od ottenere forme di finanziamento dalle proprietà stesse.

Diritti di proprietà incerti aumentano la dimensione dell'economia sommersa. Ciò non porta ad una situazione di profitto *free for all*, come argomentato da alcuni. Al contrario, tali economie sono ben al di sotto del livello dei paesi sviluppati dove i diritti di proprietà sono formalizzati e riconosciuti. Là dove le istituzioni e le leggi sono deboli, l'attività economica tende a spostarsi verso forme sommerse – in molti paesi in via di sviluppo la porzione di lavoratori in nero è più del 60 per cento. Molti poveri, inoltre, operano in settori al di fuori del mercato legale e le loro proprietà non possono, perciò, essere utilizzate per generare valore e aiutarli ad uscire dalla povertà. Un nuovo rapporto, *The Challenge of the Slums*, preparato da UN/HABITAT, un'agenzia delle Nazioni Unite responsabile per lo sviluppo degli insediamenti umani, mostra come al 2001 circa un miliardo di persone vivano ancora in zone sottosviluppate – circa un terzo degli abitanti mondiali. Nell'ultima decade, la popolazione urbana delle regioni meno sviluppate è cresciuta di un terzo. Il Panel si occuperà di fornire modalità tramite cui garantire i diritti di proprietà.

Diritti di proprietà non riconosciuti possono anche danneggiare l'ambiente. In assenza di normative e leggi, lo sfruttamento delle risorse naturali è più diffuso: la fauna ittica è in pericolo e il taglio delle foreste avviene precocemente. Poi-

⁽²⁾ *Un gran numero – 75 per cento – di imprese nella Repubblica del Kyrgyz, nella Moldavia, nella Federazione Russa e in Ucraina non sono "fiduciose che il sistema legale abbia volontà di difendere i loro contratti e diritti di proprietà nelle controversie di affari", Hellman, Jones e Kaufman, 2000.*

chè la popolazione non ha la sicurezza che riuscirà a produrre domani, cerca allora di prendere oggi tutto quello che può – e gli elementi critici correlati alla protezione ambientale per le generazioni future vengono così completamente ignorati. Il Programma Terra per lo Sviluppo delle Nazioni Unite lavora per raggiungere tali obiettivi. Il primo Forum tenutosi a Roma nel settembre 2002 ha identificato questi obiettivi quali prioritari. Il Forum successivo, tenutosi sempre a Roma nell'ottobre 2003 e di cui presentiamo qui gli Atti, è andato ancora oltre, raccogliendo esperienze da tutta Europa, sia nel settore privato che in quello pubblico, per identificare i meccanismi e le istituzioni che vanno implementati in ciascun paese al fine di sconfiggere la povertà. La cooperazione con altri organismi internazionali è necessaria per continuare a fare progressi e questo Forum vede la partecipazione di molti organi inclusi UN/HABITAT e UN/FAO, così come molte ONG e il settore privato. Tecnoborsa, attraverso questa serie di Forum annuali, ha permesso all'UNECE di sviluppare un'agenda organica di iniziative e di avere già un certo riscontro dell'impatto del LFDP nei paesi interessati.

Gli obiettivi di tale progetto, naturalmente, non sono stati ancora raggiunti del tutto. Come si può ben vedere dagli interventi al Forum, vi sono ancora molte barriere da rimuovere ed è necessaria una maggiore cooperazione tra il settore pubblico e quello privato, in particolare in alcuni campi quale quello dei finanziamenti a privati da banche nazionali ed estere, quello di assicurare i diritti di proprietà, quello di istituire istituzioni legali per la risoluzione di controversie che siano accessibili anche ai meno abbienti ed a coloro che abbiano da poco acquisito proprietà private. Il Programma Terra per lo Sviluppo - LFDP rappresenta uno strumento importante per individuare le priorità, identificare nuove politiche e misurare i progressi. •



Introduzione

di Aldo De Marco, *Presidente Tecnoborsa*



*Aldo De Marco,
Presidente Tecnoborsa*

Per il secondo anno consecutivo, qui a Roma, le Nazioni

Unite e Tecnoborsa hanno affrontato con il Forum sull'Economia Immobiliare Europea – l'unico del genere a livello europeo e internazionale – due grandi temi, quello sugli aspetti del finanziamento e quello sullo sviluppo delle infrastrutture per il mercato immobiliare europeo, con approfondimenti sulle difficoltà di accesso ai finanziamenti, sulla necessità di adottare standard professionali e di valutazione validi per le Economie in Transizione, sulla qualificazione professionale degli operatori, sulla tutela e lo sviluppo dei diritti di proprietà e sul rischio di eventuali controversie in ambito immobiliare. Quanto sopra con la finalità di favorire lo sviluppo economico e sociale e contribuire ad alleviare i livelli di povertà in linea con quanto richiamato nella *Millennium Declaration* delle Nazioni Unite.

Il Summit coinvolge anche quei paesi dell'Europa ex-comunista – le cosiddette Economie in Transizione – che si stanno affacciando gradualmente ad un'economia di mercato in cui la proprietà in tutti i suoi aspetti, e il settore immobiliare in particolare, rappresenta uno degli elementi cruciali per lo sviluppo.

Infatti, con l'ampliamento dell'Unione Europea ai dieci nuovi paesi che hanno chiesto di entrare a farne parte, stiamo affrontando un progetto ambizioso che ha come obiettivo finale quello di favorire la piena integrazione del continente europeo, anche al fine di consolidare il processo di pace e democrazia e dare a tutti i popoli l'opportunità di trarre benefici dalla maggiore prosperità generale.

Fin dai primi anni '50, i paesi fondatori dell'UE (allora una mera Comunità Economica, la CEE) lanciarono un appello agli altri popoli europei affinché si associassero al loro sforzo. Secondo l'articolo 49 del Trattato sull'Unione Europea, ogni Sta-

to che rispetti i principi di libertà, di democrazia, i diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali essenziali per uno Stato di diritto, può aspirare a diventare membro dell'Unione. Dai sei membri iniziali si è passati a nove, dieci, dodici, fino agli attuali quindici ai quali, dal maggio 2004, si aggiungeranno molti altri Paesi dell'Europa Centrale – Polonia, Repubblica Ceca, Slovacchia, Estonia, Lettonia, Lituania, Slovenia, Ungheria – e del bacino del Mediterraneo, Cipro e Malta: tutti paesi presenti al Summit 2003 e che, facendo tesoro dei modelli di sviluppo proposti, potranno integrarsi più rapidamente nell'Unione Europea.

Da sempre le Nazioni Unite accompagnano lo sviluppo dei popoli a tutela dell'uguaglianza delle genti; in particolare, l'UNECE (Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite) con sede a Ginevra segue i processi di trasformazione dell'Europa tutta e dei singoli Paesi. Con il Programma Terra per lo Sviluppo, lanciato nel 2001 insieme al Gruppo di Esperti sul Mercato Immobiliare (REAG) delle Nazioni Unite – di cui Tecnoborsa è membro – è stata richiamata l'attenzione sul territorio inteso nella sua accezione più ampia come risorsa primaria e irrinunciabile: risorsa attraverso cui incrementare lo sviluppo territoriale ed agricolo, sviluppare i mercati immobiliari e fondiari, migliorare le infrastrutture, favorire lo sviluppo dei mercati finanziari, delle professionalità e degli standard. In sintesi, gestire il territorio e favorire la crescita economica e sociale.

Il programma del Forum 2003, che ha visto la partecipazione di oltre 40 Paesi, comprendenti – tra gli altri – anche rappresentanti di organizzazioni operative negli USA, in Canada e in Australia, si è articolato in due intere giornate di lavori per portare alla luce problematiche e temi tra loro strettamente correlati:





Roma quale sede dei lavori ha esaltato le finalità economico-sociali e spirituali dell'iniziativa, anche in vista della futura firma della Costituzione Europea

1. la necessità di un'adeguata riforma delle politiche territoriali;
2. il contributo alla risoluzione delle controversie sul territorio, ora che il processo di restituzione delle proprietà volge al termine;
3. l'esigenza di migliorare il capitale umano attraverso la formazione, per accrescere il livello di competenza sui sistemi di gestione del territorio e di tutela dei diritti di proprietà;
4. la creazione di standard di valutazione *ad hoc* per le Economie in Transizione ancorché ispirati a principi largamente applicati nei paesi industrializzati;
5. l'accesso agevolato ai finanziamenti e l'utilizzo della proprietà come garanzia bancaria per favorire l'accesso al credito ipotecario.

Nel corso dei lavori è stato presentato l'aggiornamento della *Benchmark Survey* sullo sviluppo attuale dei mercati immobiliari delle Economie in Transizione, di grande importanza per identificare le linee guida che – ci auguriamo – possano rendere più incisivo il Programma Terra per lo Sviluppo delle Nazioni Unite, così come definito con la *Shared Vision* lanciata a conclusione del presente Summit.

Il Secondo LFDP Forum ha confermato, anche grazie alla partecipazione di nuovi organismi istituzionali che hanno portato il loro contributo per accompagnare la crescita dell'Europa tutta, l'assoluto valore internazionale dell'iniziativa che ancora una volta ha coinvolto così tanti paesi e offerto l'opportunità di mostrare l'efficienza del sistema Italia, con Roma quale sede dei lavori che – con la propria peculiarità – ha esaltato le finalità economico-sociali e spirituali dell'iniziativa, anche in vista della futura firma della Costituzione Europea. •

Interventi di apertura

George Kowalski, Direttore della Divisione per la Ristrutturazione Industriale e lo Sviluppo del Settore Energetico della Commissione Economica per l'Europa delle Nazioni Unite (IREEDD), ha aperto i lavori del Forum.

Ha sottolineato l'importanza dello sviluppo di un mercato effettivo dei diritti di proprietà quale base per la crescita economica e sociale di qualsiasi Paese. A tal riguardo, i principali obiettivi del LFDP sono di:

- evidenziare il ruolo dei diritti di proprietà quale strumento per la crescita economica e lo sviluppo;
- focalizzarsi su beni che siano rilevanti per i poveri – *“Dare potere ai poveri”* – attraverso la formalizzazione dei diritti di proprietà.

Un sistema dei diritti di proprietà efficace provvederebbe incentivi non solo a commercializzare quei diritti che procurino profitti, benessere e prosperità economica, ma anche ad accrescere il benessere sociale generale. La sfida principale è creare sistemi di diritti di proprietà sicuri a tal punto da permettere alle forze di mercato di rilasciare la loro forza.

Kowalski ha sottolineato come un sistema di diritti di proprietà sicuro consista di diritti legali e responsabilità basate non solo su un sistema dei diritti di proprietà, ma anche sul garantire accesso al mercato finanziario al fine di assicurare la compravendita di terreni ed immobili a costi minimi. Anche se l'analisi dell'UNECE sembra mostrare che sistemi di diritti di proprietà siano stati creati nei Paesi entranti l'Unione Europea, le zone agricole rimangono ancora sottosviluppate e occorre migliorare i processi di formazione delle politiche dei diritti di proprietà. •



*George Kowalski,
Direttore
IREEDD/UNECE*



*Giampiero Bambagioni,
Vice Presidente Tecnoborsa*

Giampiero Bambagioni, Vice Presidente di Tecnoborsa, Co-Project Manager del LFDP Forum ed esperto di problemi economico-immobiliari ha evidenziato come sia necessario condividere un *“più ampio set di valori economici, sociali, culturali e spirituali”* al fine di raggiungere gli obiettivi del LFDP; ha indicato alcune delle principali aree e le modalità attraverso le quali interventi governativi – potenzialmente anche nella forma di PPP (*Private and Public Partnerships*) – consentiranno la realizzazione delle pre-condizioni necessarie a promuovere la crescita economica, lo sviluppo sociale e la stabilità del sistema paese nelle Economie in Transizione. In particolare, ha sottolineato come riforme necessarie quanto urgenti potranno:

- favorire il libero scambio con altri paesi (sul modello di quanto avvenuto con l’istituzione della CEE - Comunità economica europea, successivamente divenuta UE);
- tutelare e garantire i diritti di proprietà immobiliare riconoscendo, peraltro, quanto sancito dalla *Dichiarazione Universale dei Diritti dell’Uomo* circa il *“diritto di avere una proprietà privata”* e *“che nessuno sia arbitrariamente privato di tale proprietà”*;
- favorire la convergenza degli standard relativi ai catasti, ai mercati finanziari, agli ordinamenti che attengono le professioni liberali, alle *best practices*, ecc.

Inoltre Bambagioni, quale presidente della Sessione “Iniziativa internazionali per lo sviluppo dei mercati immobiliari e dei diritti di proprietà”, ha evidenziato alcune condizioni basilari volte a favorire l’auto-sviluppo e un più diffuso progresso economico e sociale; tesi e considerazioni che sono richiamate nelle pagine che seguono. •



IL MESSAGGIO AUGURALE DELLA PRESIDENZA DELLA REPUBBLICA ITALIANA

ad Aldo De Marco, *Presidente Tecnoborsa*

*“The European Real Estate Summit: Land for Development”
affronta aspetti emergenti e suggerisce strategie di rilancio e
sviluppo del mercato immobiliare nei Paesi dell’Est.*

*In un’Europa sempre più aperta e integrata, le associazioni
di settore hanno il ruolo di favorire lo studio e il confronto
dei diversi sistemi, rispondendo alle esigenze di crescita eco-
nomica e di competitività.*

*Con questa consapevolezza il Capo dello Stato invia a Lei,
Presidente e a tutti i partecipanti all’evento un saluto e un
augurio cordiale, cui unisco il mio personale.*

**Gaetano Gifuni,
Segretario Generale della
Presidenza della Repubblica**

I lavori

SECONDO FORUM EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE

► **GIOVEDÌ 30 OTTOBRE**



Andrea Mondello,
Presidente Camera
di Commercio di Roma

MESSAGGIO DELLA PRESIDENZA DELLA REPUBBLICA ITALIANA E SESSIONE DI APERTURA

- Aldo De Marco, *Presidente Tecnoborsa*
- Andrea Mondello, *Presidente Camera di Commercio di Roma*
- George Kowalski, *Direttore IREDD/UNECE*
- Robert Hall, *Chairman UNECE/REAG*

Le attività del WPLA e del REAG

Working Party on Land Administration (UNECE/WPLA)

- Bengt Kjelson, *Chairman WPLA*

Real Estate Advisory Group (UNECE/REAG)

- Robert Hall, *Chairman REAG*

Intervento dell'On. Francesco Storace, Presidente Regione Lazio

Interventi speciali

Chairpersons:

Paolo Garonna, *Direttore Centro Studi Confindustria*

Jonathan Harris, *Vice Presidente UNECE/REAG*

- Kenneth Patton, *Università di New York, Istituto Immobiliare*
- Barry Gilbertson, *Pricewaterhouse Coopers*
- Oleg Voytenko, *Ministero per lo Sviluppo Economico e il Commercio della Federazione Russa*
- Benjamin Elder, *Istituto per la Gestione Immobiliare*

Saluto di benvenuto del Sen. Giuseppe Scalera, Parlamento Italiano - Commissione Lavori Pubblici

Benchmark Survey

- Robert Hall, *Chairman UNECE/REAG*
- Brian Emmott, *UNECE/REAG*



Giuseppe Scalera,
Parlamento Italiano,
Commissione Lavori Pubblici

FINANZIAMENTI E INFRASTRUTTURE PER IL MERCATO Tempio di Adriano - Roma, 30-31 ottobre 2003

Iniziative internazionali per lo sviluppo dei mercati immobiliari e dei diritti di proprietà

Chairperson:

Giampiero Bambagioni, *Vice Presidente Tecnoborsa*

- Lee Travers, *Banca Mondiale*
- Reinhold Thomas Baeuerle, *GTZ*
- John Riddle, *Patto di Stabilità*
- Angelika Brustinow, *DfID*
- Andras Ossko, *CELK*
- Sylvie Lacroux, *UN/HABITAT*

Tavola Rotonda e dibattito su tematiche del LFDP

Chairpersons:

Andrea Segré, *Ordinario Università di Bologna*

Gianluca Sambucini, *Segretario UNECE/REAG*



*Francesco Storace,
Presidente Regione Lazio*

COME SBLOCCARE I FINANZIAMENTI

Moderatore:

Dickson Brown, *Presidente James Dickson Brown & Co. Inc. (USA)*

- Adela Pristasova, *Ministero delle Finanze (Repubblica Ceca)*
- Maiko Sadindykova, *Società Finanziaria (Kazakistan)*

UN SET COMUNE DI STANDARD DI VALUTAZIONE

Moderatore:

Benito Virgilio, *Presidente GEO.VAL Esperti (Italia)*

- Nikolai Trifonov, *FRICS (Bielorussia)*
- Giuseppe Montagna, *Ministero Economia e Finanze - Agenzia del Territorio (Italia)*
- Alexander Benedetti, *TEGoVA (Italia)*



*Robert Hall,
Chairman UNECE/REAG*



Jonathan Harris,
Vice Presidente
UNECE/REAG

FORMAZIONE E QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE

Moderatore:

Ben Elder, *Ordinario Istituto per la Gestione Immobiliare (UK)*

- Adrian Moore, *Baker&McKenzie (USA)*
- Corrado Rossitto, *Comitato Economico Sociale dell'Unione Europea (Italia)*

RIDURRE LE BARRIERE LEGALI E AMMINISTRATIVE

Moderatore:

Chris Stratford, *Direttore GTZ (UK)*

- Alex Yanov, *Centro per la riforma del territorio (Ucraina)*
- Durica Misin, *Città di Vukovar Srijem (Croazia)*

VENERDÌ 31 OTTOBRE

Un miglior accesso ai finanziamenti

Chairperson:

Brian Emmott, *UNECE/REAG*

- Antonio Benvenuti, *Consiglio Nazionale Geometri e Benito Virgilio, GEO.VAL Esperti*
- Tim Lassen, *Verband Deutscher Hypothekenbanken*
- Federica Guarnieri, *UniCredito Italiano*
- Nicholas Kerrigan, *EBRD*
- Brian O'Dell, *World Debt Trade*

Le attività del Dfid e dei TPAC

EUROPA ED ASIA CENTRALE: TUTELA DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ E SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE - ESPERIENZE NAZIONALI

Chairperson:

Angelika Brustinow, *Esperta di comunità rurali Dfid*

- Martin Jones, *ADAS*

ESPERIENZE NAZIONALI PRESENTATE DA ESPERTI DI THIRD PARTY ARBITRATION COURT - TPAC

Russia, Ucraina, Kyrgyzstan, Moldavia, Georgia



Angelika Brustinow,
Dfid

La tutela della gestione del territorio e dei diritti di proprietà come forma di prevenzione dei conflitti

Chairperson:

Dickson Brown, *Presidente James Dickson Brown & Co. Inc.*

- Kilian Kleinschmidt, *Patto di Stabilità*
- Peter Watson, *Levy & McRae*
- Chris Stratford, *DTZ Pieda Consulting*

L'importanza della formazione e della qualificazione professionale

Chairperson:

Jonathan Harris, *Vice Chairman UNECE/REAG*

- Gryegory Dobrowolski, *CEREAN* e Andrea Morello, *CEPI*
- Alfons Metzger, *FIABCI*
- Fabrizio Autieri, *Segretario Generale Camera di Commercio di Roma*
- Nadio Delai, *Ermeneia*

L'importanza di una corretta gestione del territorio ai fini fiscali

Chairperson:

Ailsa Robertson, *Catasto Scozzese*

- Giorgio Spaziani Testa, *Segretario Generale Confedilizia e UIPI*
- Alexey Overchuck, *Catasto Federazione Russa*
- Paul Munro-Faure, *UN/FAO*

Intervento dell'On. Rocco Buttiglione, Ministro per le Politiche Comunitarie

Videoconferenza Roma-Lima con Hernando De Soto

Discussants:

Paolo Garonna, *Confindustria* e Geoffrey Hamilton, *UNECE*

Shared Vision, la Commissione di esperti sui diritti di proprietà per i poveri e proposte future per il LFD

- Robert Hall, *Chairman UNECE/REAG*
- Geoffrey Hamilton, *Regional Advisor UNECE*



Paolo Garonna,
Direttore Centro
Studi Confindustria



Geoffrey Hamilton,
Regional Advisor UNECE

^o Per l'approfondimento dei temi trattati, cfr. Capitolo 2 del presente testo.

1. IL PROGRAMMA TERRA PER LO SVILUPPO - LFDP

Il Programma passa ad una fase avanzata di attuazione, attraverso obiettivi politico-istituzionali, finanziari e di marketing territoriale, in linea con la *Millennium Declaration*



*Arco di Tito,
Roma (81 d.C.).*

Una delle più rilevanti sfide per i

paesi dell'Europa Centrale ed Orientale e per gli Stati Indipendenti del Commonwealth (CIS) è raggiungere una distribuzione equa dei benefici economici tra la popolazione. In diversi paesi, malgrado un certo sviluppo economico e sociale, povertà e ineguaglianza sono ancora elevati. Uno dei modi per risolvere tale problema è favorire l'accesso della popolazione, in particolare dei meno abbienti e di coloro che sono socialmente svantaggiati, ad un sistema di diritti di proprietà ben organizzato.

Sotto gli auspici del Gruppo di Esperti sul Mercato Immobiliare (REAG), la Commissione Economica per l'Europa

tale per un più efficiente sistema basato su iniziative di mercato. Nei paesi dell'Europa Centrale ed Orientale, in particolare, la tutela del diritto di proprietà è considerata quale elemento essenziale all'interno del processo di trasformazione economica nei paesi un tempo parte dell'Unione Sovietica.

Il Programma prende spunto dal *Mandato Globale* delle Nazioni Unite. Negli ultimi due anni, sviluppo sostenibile e riduzione della povertà sono diventati i due elementi critici per il progresso economico: la *Doha Development Round* della *World Trade Organization*, la *United Nations Millennium Declaration on Poverty Eradication* del 2001 e il *Mon-*



delle Nazioni Unite ha lanciato lo scorso anno (in occasione del primo Forum Europeo del mercato immobiliare), il Programma Terra per lo Sviluppo (LFDP). Tale Programma riconosce la necessità di un approccio olistico per lo sviluppo del mercato immobiliare e un numero di fattori interdipendenti, inclusi un efficace sistema di gestione del territorio, un sistema aperto per il commercio del territorio, e meccanismi legali ed istituzionali di protezione dei diritti di proprietà. Tale sistema rappresenta la base indispensabile per uno sviluppo sostenibile e la riduzione della povertà nel mondo⁽³⁾.

Il Programma Terra per lo Sviluppo dell'UNECE identifica nella riforma dei diritti di proprietà la componente fonda-

terrey Consensus sono dichiarazioni indirizzate ai governi per sensibilizzarli sulla necessità di mobilitare tutte le possibili fonti di finanziamento. A tal riguardo, il Programma Terra per lo Sviluppo è volto ad espandere i diritti di proprietà a tutti i cittadini, in modo tale da permettere loro di ottenere il massimo beneficio economico possibile. Ciò significa creare le condizioni attraverso cui i cittadini possano utilizzare le pro-

⁽³⁾ Il concetto di "territorio" nel LFDP è di ampia portata e viene considerato da diverse prospettive: capacità istituzionale, sviluppo territoriale e agricolo, sviluppo dei mercati immobiliari, elaborazione di standard di valutazione e trasparenza, risoluzione di controversie sul territorio.

prietà quali forme di garanzia reale per finanziare l'acquisto delle proprie abitazioni, per attività imprenditoriali, *business* ed altre attività economiche.

Tale *focus* sulla proprietà è particolarmente importante per i paesi dell'Europa Centrale ed Orientale dove, fin dalle fine degli anni '80, vi è in atto un processo di trasformazione economica con politiche di privatizzazione, liberalizzazione e stabilità macroeconomica. Ad oggi, tali paesi hanno un tasso di proprietà privata più alto di quello dei paesi sviluppati. Purtroppo, ciò non ha portato il benessere auspicato. La scarsa commerciabilità delle proprietà private e l'assenza di un mercato secondario per le abitazioni hanno privato la gente comune di un'importante fonte di reddito, la stessa che negli Stati Uniti rappresenta il metodo più comune usato dagli imprenditori per finanziare ed espandere le loro attività. Per far fronte a tali sfide, il Programma Terra per lo Sviluppo ha come obiettivi nel breve termine:

- sensibilizzare la classe politica sull'importanza di un più efficiente uti-

lizzo del territorio e della proprietà;

- introdurre politiche del territorio coerenti ed integrate quali indispensabili premesse istituzionali;
- creare efficaci strumenti per il finanziamento ipotecario al fine di attirare nuovi proprietari verso il mercato.

1.1. Il Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare: la fase di implementazione

Il Primo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare (Roma, 19-20 settembre 2002), ha riconosciuto come un esteso sistema dei diritti di proprietà possa giocare un ruolo determinante per lo sviluppo sostenibile e la riduzione della povertà nella regione dell'UNECE. Consenso che è stato raggiunto con un *network* istituzionale comprendente organizzazioni governative, partner del settore privato, organizzazioni internazionali non governative, organizzazioni di professionisti immobiliari, che possono costituire il veicolo di identificazione e rimozione degli ostacoli verso



Tempio di Adriano,
Secondo Forum
Europeo LFDP,
Roma, Italia
(ottobre 2003)



Più di 150 esperti da oltre 30 paesi membri dell'UNECE, rappresentanti di UN/HABITAT, della Banca Mondiale, della FAO, di EBRD, dello *Stability Pact*, del DfID e del settore privato, nonché il *Working Party on Land Administration* (WPLA) dell'UNECE hanno partecipato a tale evento. I lavori del Forum si sono focalizzati sulla fase di implementazione del LFDP e su come raggiungere gli obiettivi prefissati al primo Forum.

Il secondo Forum ha portato la cooperazione tra l'UNECE e i numerosi organi nazionali ed internazionali coinvolti ad un nuovo livello. I partecipanti si sono riuniti in un confronto diretto riguardo l'implementazione del Programma, i progetti concreti per trarre benefici economici dal diritto di proprietà e per la riduzione della povertà nella regione - elemento di grande interesse tra i paesi membri dell'UNECE.

Al secondo Forum di Roma hanno partecipato più di 150 esperti provenienti da oltre 30 paesi membri UNECE

lo sviluppo sociale ed economico.

A seguito del consenso raggiunto nel 2002, è stato deciso di organizzare su base annuale una serie di forum al fine di monitorare gli sviluppi del programma e fornire una piattaforma internazionale di discussione per gli operatori del settore privato e pubblico.

Il secondo Forum è stato promosso e organizzato da Tecnoborsa, un consorzio no-profit delle Camere di Commercio Italiane per lo sviluppo dell'economia immobiliare, in cooperazione con il Gruppo di Esperti del Mercato Immobiliare dell'UNECE, e si è tenuto presso il Tempio di Adriano a Roma il 30-31 ottobre 2003.

I due giorni di lavori si sono conclusi con l'elaborazione di importanti raccomandazioni per il futuro del Programma.

1.2. Il WPLA ed il REAG: una cooperazione di successo

Il principale obiettivo del *Working Party on Land Administration* dell'UNECE è promuovere lo sviluppo di sistemi coerenti per l'amministrazione del territorio. Considerate le possibili aree di interazione tra i due organi,

- ▶ **Bengt Kjelson**, *Chairman* del WPLA, e
- ▶ **Robert Hall**, *Chairman* del REAG, hanno confermato durante la sessione

Un'iniziativa all'interno del LFDP: l'Osservatorio Internazionale Pubblico sul Mercato Immobiliare-IPREO^(*)

Tra i vari strumenti considerati strategici al fine di creare un mercato immobiliare integrato ed efficiente, è prevista la creazione di un centro internazionale per la ricerca volto a raccogliere informazioni e a monitorare lo sviluppo dei mercati immobiliari europei, l'*International Public Real Estate Observatory* (IPREO). Tale ente sarà organizzato da Tecnoborsa in collaborazione con i membri del REAG. L'IPREO avrà i seguenti principi e finalità generali:

1. sarà gestito dalla Tecnoborsa, soggetto istituzionale di emanazione delle Camere di Commercio italiane, (finalizzato alla regolazione e allo sviluppo dell'economia immobiliare), in collaborazione con il *Real Estate Advisory Group* delle Nazioni Unite;
2. favorirà la conoscenza e la ricerca scientifica nel settore economico-immobiliare e coopererà per fornire informazioni alle analoghe strutture delle organizzazioni partecipanti al progetto;
3. favorirà l'implementazione di informazioni attinenti la struttura dei mercati nonché l'aggiornamento continuo dei valori immobiliari (inseriti in una Banca Dati) mediante le Organizzazioni aderenti al progetto; pertanto, le Organizzazioni più attive nei vari mercati immobiliari potranno apportare – ciascuna in linea con le proprie finalità istituzionali – informazioni e dati rilevati sulla base di metodologie condivise e/o contributi per la gestione, ricavandone la possibilità di usufruire di informazioni analitiche ancorché aggregate;
4. opererà al fine di disporre analiticamente, nell'ambito del maggior numero dei paesi, dei dati aggiornati e delle informazioni base per l'effettuazione di studi, analisi di mercato, elaborazione di *trends* e statistiche attendibili;
5. potrà costituire il presupposto per realizzare *benchmark* e indici di settore di riferimento per l'industria edilizia, le attività finanziarie, gli operatori ed i fondi immobiliari. Le fonti informative potranno risultare particolarmente utili anche per il mondo della ricerca universitaria e per le Agenzie di sviluppo governativo.

^(*) *Iniziativa ideata e proposta dal Vice Presidente di Tecnoborsa, Giampiero Bambagioni, durante i lavori del Primo LFDP Summit, attualmente oggetto di pianificazione finalizzata ad instaurare una fattiva cooperazione tra Tecnoborsa, l'UNECE/REAG ed altre organizzazioni internazionali.*



Castel
Sant'Angelo,
Roma
(135-39 d.C.)

di apertura del Forum il loro desiderio di cooperare al fine di raggiungere gli obiettivi dei due organi.

Il WPLA fornisce fondamentale conoscenza tecnica, correlate in particolare allo sviluppo di sistemi di registrazione del territorio e dei catasti. L'obiettivo principale è promuovere un'amministrazione del territorio efficace dove sia garantita la proprietà immobiliare, la creazione di mercati immobiliari nei paesi in transizione e la modernizzazione di sistemi di registrazione del territorio in forme di economia di mercato. Tale organo ha sviluppato un efficiente *network* tra operatori europei e nord americani. Diversi *workshop* e incontri con donatori e istituti finanziari sono stati organizzati e sono state preparate delle linee guida.

Il WPLA opera mandando esperti indipendenti in missione nei paesi membri dell'UNECE per fornire una guida politica e raccomandazioni sui programmi nazionali per lo sviluppo del mercato immobiliare e la registrazione delle proprietà.

Il REAG, con il suo Programma Terra per lo Sviluppo, è volto a fornire assistenza tecnica nell'elaborazione di politiche e regolamentazioni che forniscano il necessario *framework* legale per lo sviluppo di sistemi basati sul diritto di proprietà. Combinando le due diverse, se pur correlate, aree di esperienza del REAG e del WPLA, i due *chairmen* hanno confermato la loro intenzione nel cooperare al fine di soddisfare in modo più completo il bisogno dei paesi membri dell'UNECE. •

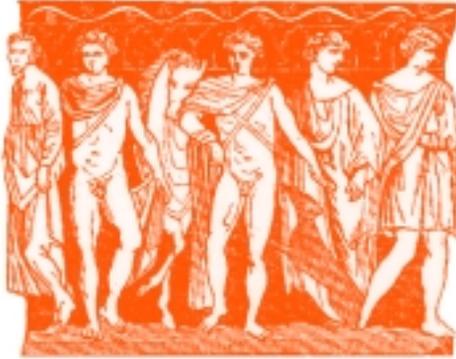
2. IL SECONDO FORUM EUROPEO SULL'ECONOMIA IMMOBILIARE

Il Forum di Roma come piattaforma internazionale di discussione e per monitorare gli sviluppi del LFDP



*Flaminio Ponzio,
Palazzo della Villa Borghese,
Roma (1609)*

Il Secondo Forum Europeo sull'Economia Immobiliare *Land For Development Programme - LFDP Forum* si è tenuto a Roma, il 30-31 ottobre 2003, sotto gli auspici della Presidenza della Repubblica Italiana che ha ritenuto di inviare il messaggio augurale riportato in apertura dei presenti Atti, nonché con il patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri e dell'Unione Europea - Rappresentanza per l'Italia.



Il tema di questo secondo Forum è stato **Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato**. Infatti, il Forum ha affrontato una serie di argomenti critici che impediscono lo sviluppo di infrastrutture finanziarie per il territorio e la proprietà, ha visto la discussione di alcuni esempi di pratiche di mercato, identificato progetti che coinvolgono organizzazioni *partner* e delineato le linee guida per il futuro.

FINANZIAMENTI E INFRASTRUTTURE PER IL MERCATO

I TEMI DEL FORUM

SESSIONI

DOMANDE CRITICHE

Interventi speciali

- ▶ Quali sono le differenti esperienze riguardo lo sviluppo del territorio e del mercato della proprietà immobiliare?
- ▶ Come possono gli standard internazionali e le qualificazioni professionali aiutare la creazione di un mercato immobiliare integrato?

La *Benchmark Survey*

- ▶ Qual è lo stadio di sviluppo dei mercati immobiliari nelle Economie in Transizione?

Iniziative internazionali per lo sviluppo dei mercati immobiliari e dei diritti di proprietà

- ▶ È importante che ogni segmento del mercato immobiliare funzioni bene. Ciò richiede che vi sia una stretta cooperazione tra le varie organizzazioni internazionali coinvolte. Come procede la cooperazione?
- ▶ È stato raggiunto un consenso per unire gli sforzi e per combattere la povertà in favore di uno sviluppo sostenibile?

Tavola Rotonda su tematiche di interesse prioritario per il LFDP

- ▶ Il processo legale e giudiziario che governa i diritti di proprietà e il territorio dà sufficiente affidabilità ai possibili investitori?
- ▶ Per quale motivo gli investimenti stranieri si concentrano in un gruppo ristretto di paesi?
- ▶ Quale sarà l'impatto dell'allargamento dell'Unione Europea sui mercati immobiliari dei paesi entranti?
- ▶ È auspicabile creare un sistema uniforme di registrazione?
- ▶ Si può applicare un unico set di standard di valutazione per tutti i paesi presi in esame?

FINANZIAMENTI E INFRASTRUTTURE PER IL MERCATO

I TEMI DEL FORUM

SESSIONI

DOMANDE CRITICHE

<p>Un miglior accesso ai finanziamenti.</p> <p>Presentazioni delle varie forme disponibili di finanziamento, inclusi mutui, garanzie, cartolarizzazioni, PMI e rating del credito</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Come può il settore privato giocare un ruolo maggiore nel finanziamento di terreni, abitazioni ed altre proprietà? ▶ Qual è lo stadio di sviluppo del mercato secondario? ▶ Può lo sviluppo di tale mercato essere agevolato solo attraverso l'introduzione di nuove leggi? ▶ Perché le agenzie di rating del rischio di credito sono importanti e come possono essere aiutate affinché assumano un ruolo più importante in Europa?
<p>Le attività del Dfid e dei TPAC: tutela dei diritti di proprietà e soluzione delle controversie</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Come possono i tribunali arbitrali terzi (TPAC) arrecare beneficio ai doveri? ▶ Qual è il ruolo di tali corti e come si può ampliare la loro influenza in più paesi in Europa?
<p>Esperienze nazionali</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Quali lezioni si possono trarre dall'esperienza dei TPAC? ▶ Quali norme sono necessarie per creare TPAC?
<p>Tutela della gestione del territorio e dei diritti di proprietà come forma di prevenzione dei conflitti</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La proprietà privata contribuisce alla stabilità se garantita in maniera equa? ▶ La riforma del territorio ha innescato pratiche discriminatorie? ▶ Quali sono i problemi finanziari che si sono creati con la privatizzazione dei condomini e come possono essere risolti? ▶ I governi hanno bisogno di dare sicurezza ai proprietari ma c'è ancora una certa mancanza di chiarezza a riguardo. Perché persiste ancora tale insicurezza dopo diversi anni di riforme?
<p>L'importanza della formazione e della qualificazione professionale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ I professionisti che operano nel mercato hanno le giuste qualifiche? ▶ Come possono giocare un ruolo più importante gli operatori del settore?
<p>L'importanza di una corretta gestione del territorio ai fini fiscali</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Si può creare un sistema comune di registrazione? ▶ Si può effettuare una valutazione di massa dei terreni e delle proprietà in Europa? ▶ Le tasse sulla proprietà sono eque o occorre modificarle?
<p>Videoconferenza Roma-Lima con Hernando De Soto</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Quali dovrebbero essere gli obiettivi a corto e medio termine del Panel di Esperti sul territorio? ▶ Quale dovrebbe essere il riferimento geografico? ▶ Il Panel potrebbe essere valido anche a livello globale? ▶ In che misura il messaggio del Programma Terra per lo Sviluppo ha avuto successo nell'influencare i decisori politici dopo il Primo Summit?

Riepilogando, i punti chiave propositivi individuati durante il Forum sono i seguenti:

- sviluppare una politica coerente per la gestione del territorio;
- risolvere controversie;
- migliorare il capitale umano e il know-how;
- accedere ai finanziamenti;
- incrementare la sicurezza nella gestione del territorio e dei diritti di proprietà.

Nella parte conclusiva del Forum, Hernando De Soto si è collegato in videoconferenza da Lima e ha interagito con i partecipanti.

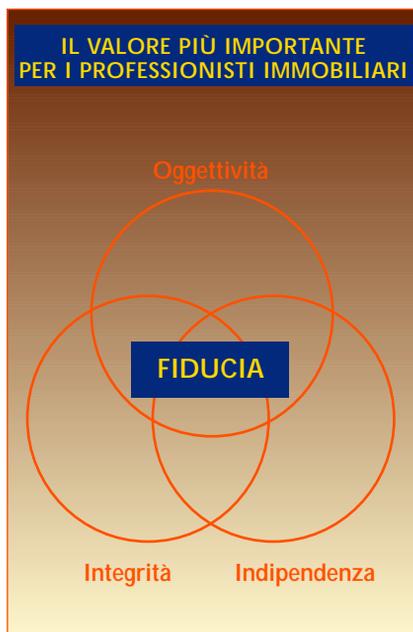
La discussione si è incentrata sui modi concreti per l'implementazione di una specifica *Shared Vision*, in cui particolare importanza rivestono leggi, istituzioni, diritti di proprietà e politiche coerenti per il territorio ai fini del raggiungimento degli obiettivi del Programma Terra per lo Sviluppo.

2.1. Interventi speciali

- La sessione degli interventi speciali è stata presieduta da **Paolo Garonna**, Direttore del Centro Studi di Confindustria, insieme con **Jonathan Harris**, Vice Chairman dell' UNECE/REAG.
- **Oleg Voytenko**, del Ministero per lo Sviluppo Economico e il Commercio russo, ha confermato il suo interesse nel voler firmare un protocollo di cooperazione con il REAG per lo sviluppo immobiliare di Mosca.
- **Kenneth Patton**, Ordinario del *Real Estate Institute* della *New York University*, ha sottolineato l'importanza di sviluppare un programma globale quale il Programma Terra per lo Sviluppo, al fi-

ne di creare un sistema dei diritti di proprietà efficace per lo sviluppo economico.

- **Barry Gilbertson**, socio della *Price-waterhouseCoopers* e Vice Presidente della *Royal Institution of Chartered Surveyors* ha argomentato come *"in un mondo in cui professionisti e clienti si stanno riprendendo dagli shock di scandali contabili, sono state intraprese azioni per ristabilire la fiducia tra di noi e tra noi e i nostri clienti"*. Le attività dei valutatori immobiliari devono basarsi su un forte senso etico, che possa permettere ai clienti di fidarsi completamente di loro. In particolare, Gilbertson ha affermato che la fiducia proviene dall'interazione di tre elementi: integrità, oggettività e indipendenza.



Gilbertson ha infine affermato che anche l'etica è un fattore chiave nel mercato di oggi e ha esposto un codice etico in nove punti:

1. agire con integrità;
2. essere sempre onesti;
3. essere aperti e trasparenti negli affari;
4. essere responsabili di tutte le proprie azioni;
5. conoscere ed agire secondo le proprie limitazioni;
6. essere sempre obiettivi;
7. non fare mai discriminazioni;
8. fornire un buon esempio;
9. avere il coraggio di prendere le proprie posizioni.

► **Benjamin Elder**, del *College of Real Estate Management*, ha presentato alcuni dati sui mercati immobiliari e sui finanziamenti, comparando la situazione dell'Europa Occidentale ed Orientale a quella degli Stati Uniti - come risultanti da diverse fonti di ricerca, in particolare il *World Bank Research Working Paper - SME Financing in Eastern Europe*. Tale studio raccoglie informazioni finanziarie su oltre 97.000 società pubbliche e private di 15 paesi dell'Europa Occidentale ed Orientale. I dati mostrano che le società europee raramente usano finanziamenti a lungo termine e che in 6 paesi su 15 le società hanno un rapporto sul passivo totale inferiore a 1, vale a dire che, in media, un società prende in prestito meno di \$1 ogni \$2 investiti.

Questo studio conclude anche che il terreno agricolo ed immobiliare rappresenta il 50-70% della ricchezza nazionale e che il reddito principale degli individui o delle piccole e medie imprese è di natura immobiliare, ove la principale

passività è rappresentata da ipoteche.

Lo *Study on the Financial Integration of European Mortgage Markets* del *Mercer Oliver Wyman Report* dell'ottobre 2003, mostra che il volume di prestiti in UE e Norvegia era alla fine del 2001 di 3.9 trilioni di euro e rappresenta quasi il 40% del PIL dell'UE che si è raddoppiato in valori nominali dal 1991. Elder ha sottolineato come l'accesso al capitale sia uno degli elementi critici per la competitività di ogni paese, specialmente per i paesi dell'Europa Orientale e Centrale.

I prestiti garantiti potrebbero essere la chiave per sbloccare gli investimenti nella regione, poiché garantirebbero che:

- l'accesso al capitale avverrebbe a tassi competitivi;
- la maggior parte del capitale verrebbe speso internamente;
- ci sarebbero benefici come conseguenza dell'effetto moltiplicatore.

Ma i prestiti garantiti richiedono la presenza di un efficiente mercato immobiliare, senza il quale le Economie in Transizione non possono utilizzare i propri *asset* immobiliari. Come uscire da tale circolo vizioso? Garantendo un più facile accesso all'educazione, elemento critico per accelerare il processo di formazione di un'economia di mercato. Garantendo un più facile accesso all'educazione, inoltre, ci sarebbe un miglioramento delle competenze tecniche, una standardizzazione delle procedure, un più alto livello di affidabilità e fiducia tra le parti e l'introduzione di albi porterebbe, come suggerito da Elder, alla creazione di standard e norme di condotta, ovvero a una nuova etica del mercato immobiliare.

2.2. Iniziative internazionali per lo sviluppo dei mercati immobiliari e dei diritti di proprietà

► **Giampiero Bambagioni**, *Property Economist*, Vice Presidente di Tecnoborsa, ha presieduto la sessione sulle iniziative internazionali per lo sviluppo dei mercati immobiliari e dei diritti di proprietà. Egli ha sottolineato l'importanza di una "più ampia condivisione di valori economici, sociali, culturali e spirituali" per il raggiungimento degli obiettivi del LFDP.

Bambagioni ha evidenziato, prima di tutto, alcuni aspetti macroeconomici e sociali per i quali i paesi più industrializzati dovrebbero essere interessati e, quindi, coinvolti nel LFDP:

1. per promuovere i principi di salvaguardia e la tutela dei diritti umani, come sanciti nella *Carta dei Diritti Umani Fondamentali* e, in particolare, i valori essenziali del diritto alla libertà e alla dignità;
2. per favorire e sostenere il principio della "libertà oggettiva", considerato che la povertà non rende l'individuo realmente libero (in quanto ne condiziona il libero arbitrio, la tutela dei diritti, il rispetto dei principi deontologici ed etici, ecc.); a tal fine ha sottolineato come sia urgente diminuire il livello di povertà in certi paesi anche al fine di assicurare alcune delle libertà fondamentali;
3. per facilitare, attraverso uno sviluppo economico sostenibile, il libero scambio di beni, servizi e capitali, necessari per contribuire alla creazione dei pre-requisiti indispensabili allo sviluppo di taluni paesi, ciò è at-



Santa
Maria
Maggiore,
Roma

tuabile mediante il trasferimento di esperienze, *know-how*, modelli economici e di regolazione dei mercati, esperienze professionali ed altre risorse.

Bambagioni, successivamente, si è rivolto direttamente ai rappresentanti delle Economie in Transizione e ha chiesto loro:

- se non ritengano che tra le priorità basilari per una *good governance* non sia necessario contribuire a creare le pre-condizioni per un adeguato sviluppo economico-sociale al fine di assicurare una maggiore libertà e dignità dei propri cittadini, nonché governare i processi in maniera più efficiente ed efficace attraverso un'appropriate conoscenza delle caratteristiche delle proprietà, anche al fine di assicurare una più equa fiscalità;
- se non sia opportuno fare tutto il possibile per implementare le pre-condizioni essenziali per lo sviluppo, al fine di garantire ai cittadini delle Economie in Transizione una "libertà oggettiva" ovvero un migliore contesto che consenta loro di vivere nel proprio paese, senza essere indotti



I valori necessitano di libertà quanto la libertà, per essere frequentata e realizzata, ha bisogno di valori largamente condivisi



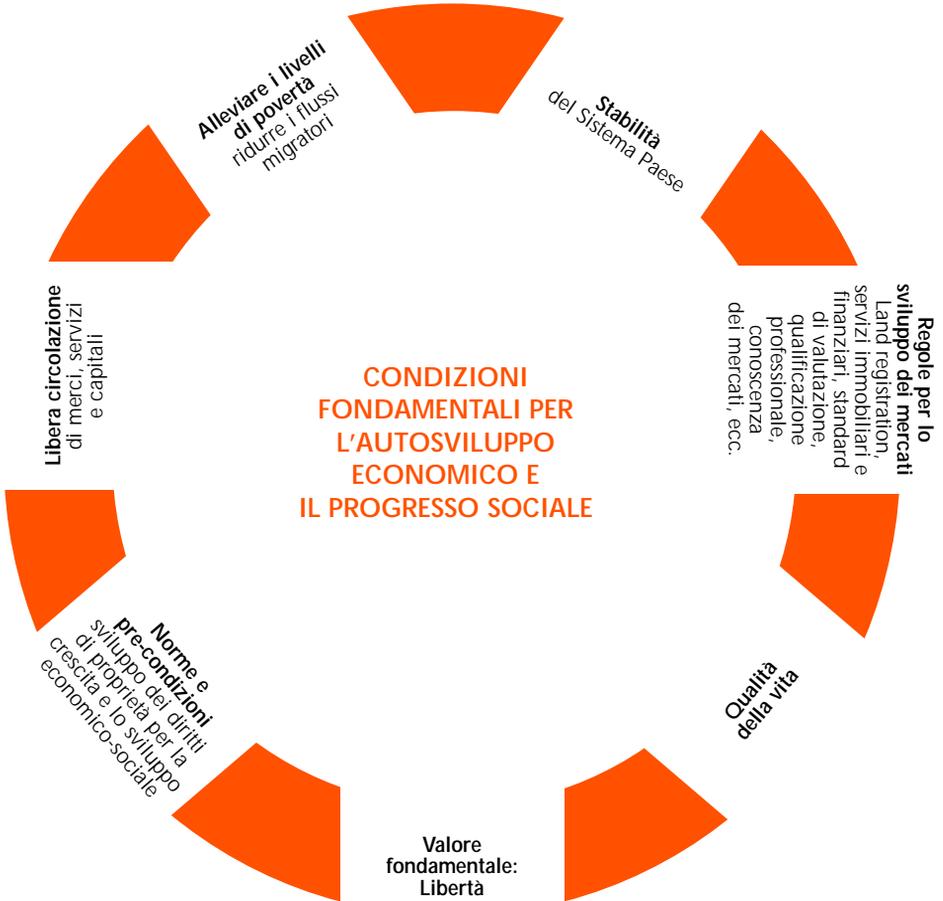
ad emigrare per cercare altrove una migliore qualità della vita, con tutte le problematiche che questo comporta in ordine all'alloggio, all'integrazione, alla scolarizzazione, alle relazioni affettive con le famiglie di origine ed altro ancora.

Durante il proprio intervento Bambagioni, al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi del LFDP, ha indicato al-

cune delle principali aree e modalità attraverso le quali iniziative governative – potenzialmente anche nella forma di PPP (*Private and Public Partnerships*) – consentiranno la realizzazione delle pre-condizioni necessarie a promuovere la crescita economica, lo sviluppo sociale e la stabilità del sistema paese delle Economie in Transizione. In particolare, ha sottolineato come l'avvio o la prosecuzione di un'appropriata fase di riforme, necessarie quanto urgenti, potrà:

- favorire lo sviluppo di aree per il libero scambio; importanti esempi di ciò sono stati l'istituzione della CEE - Comunità Economica Europea, poi divenuta UE, il NAFTA, cioè il Trattato per il libero scambio tra Nord America, Canada e Messico e il MERCOSUR;
- tutelare e garantire maggiormente i diritti di proprietà immobiliare riconoscendo quanto sancito dalla *Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo* circa il "diritto di avere una proprietà privata" e "che nessuno sia arbitrariamente privato di tale proprietà";
- favorire la convergenza degli standard relativi ai catasti, dei mercati finanziari, degli ordinamenti che attengono le professioni liberali, delle *best practices* nel settore della misurazione del valore delle proprietà, ecc..

Bambagioni ha affermato che "i valori necessitano di libertà quanto la libertà, per essere frequentata e realizzata, ha bisogno di valori largamente condivisi". Egli, successivamente, ha illustrato le pre-condizioni volte a favorire il progresso economico e sociale, dove differenti elementi necessitano di interagire tra di loro, come riassunto nel diagramma seguente.



Nell'introdurre i relatori della propria sessione⁽⁴⁾ Bambagioni ha ricordato alcune parole di J. W. Goethe il quale scriveva che *"non si possiede ciò che non si comprende"*. Egli ha aggiunto che *"è difficile comprendere e gestire ciò che non si conosce"*. Per questa ragione è importante acquisire conoscenza, anche attraverso eventi quali il LFDP Forum, circa le principali iniziati-

ve e le attività finalizzate a favorire lo sviluppo, realizzate con il supporto di organizzazioni governative e non governative.

⁽⁴⁾ Hanno partecipato alla sessione, in qualità di relatori: Lee Travers (Banca Mondiale), Reinhold Thomas Baeuerle (GTZ), John Riddle (Stability Pact), Angelika Brustinow (DfID), Andras Ossko (CELK), Sylvie Lacroux (UN/HABITAT).

► **Lee Travers**, della Banca Mondiale, ha presentato i risultati di un progetto di gestione del territorio della Banca Mondiale in alcuni paesi dell'Europa e dell'Asia Centrale.

no stati unificati sotto un'unica agenzia); in Bulgaria, Croazia, Polonia, Romania e Slovenia sono state create due agenzie e due corti. Gli elementi chiave tratti dall'esperienza in tali paesi sono i seguenti:

PROGETTO DI GESTIONE DEL TERRITORIO IN ALCUNI PAESI DELL'EUROPA E DELL'ASIA CENTRALE	
PROGETTI	PAESI
Progetti agricolo/rurali	Azerbaijan, Estonia, Georgia
Co-finanziamenti	Bulgaria, Croazia, Moldavia, Turchia
Entrambi	Albania, Lettonia
Nessuno	Armenia, Kirgizstan, Polonia (IDF grant), Romania, Russia, Slovenia, Tajikistan, Ucraina
In preparazione	Russia, Serbia, Macedonia
Completati	Kazakistan

Fonte: Banca Mondiale

L'ammontare totale del prestito è tra i \$2 milioni e i \$195 milioni. L'obiettivo generale di tali progetti è di migliorare i mercati agricoli con particolare attenzione a:

- diritti di proprietà;
- catasti;
- titoli;
- registrazione dei diritti legali di proprietà.

Secondo Travers, tale obiettivo sarà raggiunto attraverso il miglioramento del sistema legale e delle istituzioni, lo sviluppo dei sistemi di registrazione (catasti), l'armonizzazione di dati, informazioni e tecnologie di comunicazione. A tal riguardo, la creazione di strutture istituzionali è stata sostenuta in Albania, Armenia, Georgia, Macedonia, Moldavia, Serbia e Turchia (dove catasti e registrazioni legali so-

- a. assicurare che le agenzie che si occupano del catasto e della registrazione funzionino;
- b. conoscere i costi di transazione dell'intero sistema sia dal punto di vista dell'agenzia che del consumatore;
- c. fissare, monitorare e registrare l'andamento delle transazioni;
- d. mantenere aggiornati i catasti;
- e. cercare di riunire in una singola agenzia le funzioni di catasto e registrazione e riservare alle corti la soluzione di eventuali controversie;
- f. includere gli appartamenti e le proprietà in comune;
- g. favorire programmi (a 10-15 anni) piuttosto che progetti.

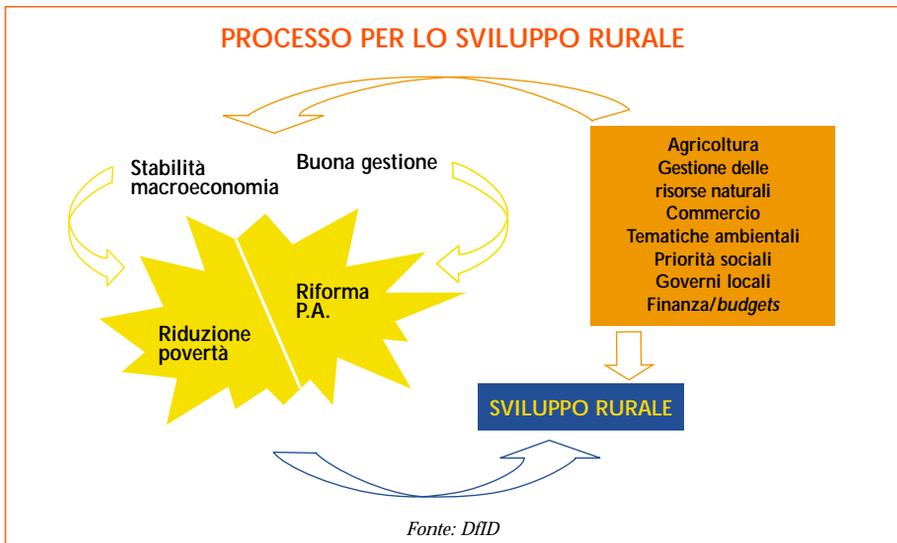
► **John Riddle**, Vice Coordinatore Speciale del Patto di Stabilità, ha presentato le atti-

vità del proprio organismo in materia di finanziamenti ed infrastrutture per il mercato. Queste sono generalmente focalizzate su tre filoni: politiche di riforma per le abitazioni, privatizzazioni e soluzioni di mercato (in complemento ad interventi governativi). In particolare, la politica del Patto di Stabilità in quest'area è di assistere i paesi e promuovere la cooperazione regionale nello sviluppare politiche abitative ed aumentare lo scambio di informazioni nel Sud-Est Europa. Questo si può ottenere attraverso specifici programmi e progetti di sviluppo, facendo incontrare investitori, amministratori locali ed associazioni europee che si occupino di abitazioni e sviluppando un inventario di buone pratiche e programmi effettivi. A tal fine, il Patto di Stabilità fornisce assistenza tecnica ed un sistema di scambio di dati sulla proprietà, crea profili regionali abitativi (attraverso gli IFC - *Housing Finance Studies*, in cooperazione con l'UNECE);

promuove modelli ipotecari e *public-private partnerships*. I dati mostrano che questi interventi hanno contribuito a mantenere il rischio politico a livelli bassi e favorito la democratizzazione, l'applicazione delle leggi e molti altri miglioramenti.

► **Angelika Brustinow** è intervenuta quale rappresentante del Dipartimento Internazionale del Governo Inglese per lo Sviluppo (DfID), la cui missione è di portare a compimento gli obiettivi del *Millennium Development* delle Nazioni Unite. Il DfID dispone di un *budget* ridotto per le sue iniziative, pertanto collabora spesso con altri organismi quali Banca Mondiale, EBRD, IMF ed altri organismi multilaterali per provvedere assistenza tecnica e contribuire all'implementazione dei programmi promossi dal governo inglese, quali il *Global Conflict Pool* ed il *Global Opportunities Fund*.

Le principali problematiche di cui si occupa questo organismo sono *governance*,



riforma della P.A., politiche sociali, sviluppo agricolo ed imprenditoriale, salute, commercio. Il DfIF ha sostenuto progetti di sviluppo agricolo fin dai primi anni '90, occupandosi di riforma del territorio, privatizzazioni, ristrutturazione di fattorie e liberalizzazione del mercato.

Dal 1997, l'approccio del DfID a tematiche rurali nei paesi CIS è stato quello di inserire la protezione dei diritti di proprietà in una sorta di approccio olistico, pilotato a livello regionale ma con un certo impatto sulle politiche nazionali (per esempio codici per il territorio e arbitrati) e condividendo le esperienze affrontate con i diversi programmi nazionali.

Queste attività hanno portato all'identificazione di quattro importanti indicazioni:

1. Le norme legali sui diritti di proprietà non sono sufficientemente capaci di proteggere i diritti di proprietà. Sono altre le condizioni necessarie, e cioè:
 - possibilità di accesso alle informazioni riguardo tali diritti;
 - volontà di adottare e semplificare leggi e processi legali in favore di piccoli agricoltori, incluse le donne;
 - dare ai poveri il potere di esercitare i loro diritti;
 - tutelare tali diritti e offrire un sistema di soluzione delle controversie.
2. I titoli legali sui terreni e sui beni non sono sufficienti per permettere un miglioramento delle condizioni socio-economiche della popolazione: una serie di misure di supporto sono necessarie al fine di poter trasformare l'accesso al diritto di proprietà in fonte di benessere.
3. I problemi correlati allo sviluppo ru-

rale sono complessi. La loro soluzione richiede un lavoro intergovernativo, collaborazione con i governi locali così come con il settore privato e la società civile.

4. Un lavoro gestito con successo fornisce uno strumento efficace per incidere sulle politiche che si basano sui risultati. Dimostrazioni e risultati concreti possono influenzare favorevolmente i governi.

Queste indicazioni possono essere condensate in una serie di linee guida, una sorta di "pronto soccorso":

- accesso alle informazioni e ai servizi di consulenza;
- informazioni legali e meccanismi di soluzione delle controversie;
- formazione per un miglior utilizzo dei beni;
- servizi finanziari;
- proposte e sostegno al *marketing*;
- decentramento della fornitura di servizi;
- maggiore sensibilità verso l'ambiente e i problemi della povertà;
- soluzioni che si adattino alle circostanze locali;
- sviluppo di alleanze forti.

► **András Osskó** ha presentato le attività del centro ungherese *Central European Land Knowledge Centre - CELK*. A seguito di tre conferenze internazionali tenutesi a Vienna dal 1998 al 2000 e sponsorizzate dal governo austriaco, dall'UNECE e dalla Banca Mondiale sullo sviluppo del mercato agricolo e dei diritti di proprietà, è stato deciso di creare un centro regionale che serva quale istituto di gestione dell'informazione concernente i regimi di gestione del territorio, i diritti di proprietà e lo sviluppo del mercato agricolo nella regione.

Il CELK è stato formalmente creato nel gennaio 2003 a Budapest, con una lettera di accordo tra la Banca Mondiale ed il governo ungherese. Nell'ambito di un progetto biennale, la Banca Mondiale ha stanziato un fondo istituzionale per lo sviluppo di \$ 390.000 al governo ungherese, in cooperazione con il Ministero dell'Agricoltura e dello Sviluppo Rurale.

Tale centro fornisce servizi di rete sui diritti di proprietà e sullo sviluppo dei mercati agricoli per i paesi candidati all'UE nella regione dei Balcani. La missione del centro è servire i paesi dell'Europa Orientale, Centrale e Sud-Orientale con un centro di consulenza regionale che diffonda informazioni, garantisca regimi di gestione del territorio efficaci e segua un'amministrazione sostenibile del territorio.

Infatti, questa regione presenta diversi problemi, dovuti all'assenza di informazioni tra i paesi sulla gestione del territorio, alla mancanza di un database riguardante le proprietà rurali ed immobiliari ed anche al fatto che i professionisti provenienti dai paesi dell'Europa Centrale non sono coinvolti in progetti internazionali per la regione. Ciò ha portato al fallimento di diversi piani volti allo sviluppo e alla modernizzazione delle infrastrutture di gestione del territorio.

Per far fronte a tale sfida, il CELK opera quale centro di gestione delle informazioni sui regimi di gestione del territorio, fornendo assistenza tecnica, strategie, programmi e progetti, in modo tale da operare quale Centro Regionale d'eccellenza riconosciuto e sostenuto dai paesi beneficiari. Tre sono le principali attività del Centro:

PAESI BENEFICIARI DEL CELK	
Albania	
Ungheria	
Bosnia-Erzegovina	
Lettonia	
Bulgaria	
Lituania	
Croazia	
Polonia	
Repubblica Ceca	
Romania	
Estonia	
Serbia e Montenegro	
Ex-Jugoslavia	
Macedonia	
Slovacchia	
Slovenia	

Fonte: CELK

ORGANIZZAZIONI INTERNAZIONALI COINVOLTE NEL CELK	
Banca Mondiale	UN/FAO
Euro Geographics	UN/ECE
EUROGI	UNECE/WPLA
KfW	UN/HABITAT
GTZ	ITC

Fonte: CELK

1. Gestione delle informazioni: raccolta e distribuzione di dati e preparazione di analisi, previsioni e studi comparativi per fornire informazioni sulla regione ai politici, ai ricercatori, agli investitori; redige inoltre una *newsletter* che copre le tematiche sul mercato agricolo per creare linee guida e documenti.



2. Trasferimento diretto di informazioni: organizzazione di *workshop*, corsi di formazione e programmi educativi al fine di costituire una rete di esperti ed organizzazioni coinvolte.
3. Programmi di scambio: servizi di consulenza, gestione e coordinamento di progetti, assistenza nell'identificazione di possibili donatori per i programmi.

Ad oggi, i risultati del CELK sono stati:

- un *database* aggiornato costantemente attraverso una rete integrata di siti *web*;
- un vasto *network* di rappresentanti delle istituzioni del mercato (ONG, organi governativi e altri soggetti);
- pacchetti specifici di servizi, incluso lo sviluppo di attività mirate per i membri e le parti interessate.

► **Reinhold Thomas Baeuerle** della GTZ ha presentato le principali attività sulla gestione del territorio della sua organizzazione. GTZ aiuta il governo tedesco a raggiungere obiettivi di sviluppo e ad implementare misure di cooperazione tecnica.

Gli elementi chiave nella gestione del territorio sono:

1. Politiche rurali e leggi
 - formulazione di politiche rurali

(orientate al processo, al coinvolgimento di soggetti chiave quali ministeri, ONG, partner del settore pubblico e privato);

- coerente sistema legale basato su documenti con valore politico (progetti su riforme legali economiche);
- promozione di organi/piattaforme interministeriali.

2. Sviluppo istituzionale
 - sviluppo organizzativo;
 - capacity building;
 - sviluppo del settore privato inclusa la promozione di associazioni.
3. Decentramento/rafforzamento di governi autonomi
 - politiche/processi di trasparenza sul controllo pubblico della proprietà;
 - gestione comunale dei territori;
 - gestione delle attività dei governi locali;
 - giurisdizione amministrativa.
4. Procedure e metodologie di registrazione del territorio
 - strutture di registrazione delle proprietà immobiliari (unificazione/integrazione dei sistemi);
 - registrazione sistematica;
 - procedure veloci ed efficienti (sicurezza legale, norme di diritto).



Incisione,
Piazza
Montanara,
Roma

ALCUNI PROGETTI DEL GTZ	
PROGETTO PAESE	COMPONENTI/PRINCIPALI ASPETTI
BOSNIA-ERZEGOVINA Protezione dei diritti di proprietà (Catasto/Registrazione del territorio)	- Catasto - Registrazione del territorio - Protezione dei diritti (rifugiati e dispersi)
CROAZIA Catasto/Gestione del territorio comunale	- Catasto - Registrazione del territorio - Gestione del territorio - Consolidamento del territorio
MONTENEGRO Catasto/Gestione del territorio comunale	- Catasto immobiliare - Comune/gestione del territorio a livello locale
ROMANIA Gestione dei territori/Catasto /Registrazione del territorio	- Catasto/registrazione del territorio - Gestione del territorio urbano/regolazione del territorio - Consolidamento del territorio (rurale) - Valutazione del territorio - Sviluppo del territorio comunale
GEORGIA Gestione del territorio	- Catasto immobiliare - Sviluppo del territorio comunale - Valutazione del territorio
RUSSIA Registrazione del territorio	- Registrazione del territorio - Privatizzazione del territorio - Promozione del settore privato
KAZAKISTAN Privatizzazione del territorio	- Privatizzazione del territorio (rurale) - Registrazione del territorio

Fonte: GTZ

► Infine, **Sylvie Lacroux** dall'UN/HABITAT ha sottolineato l'importanza del Programma Terra per lo Sviluppo nell'assistere i paesi dell'Europa Centrale e del CIS per combattere i problemi della crescente povertà e dell'ineguaglianza. *“La politica del territorio”*, ha affermato, *“dovrebbe essere considerata ed elaborata quale parte di un approccio strategico generale, volto a creare nuove condizioni e ad attrarre nuovi investimenti,*

creare nuove professioni, dando alla popolazione l'opportunità di raggiungere redditi maggiori”.

A tal riguardo, l'approccio dell'UN/HABITAT ha nella tutela della proprietà il suo obiettivo principale. Aspetti puramente tecnici non sono una priorità e non dovrebbero avere il sopravvento. Il mercato rurale, come sottolineato, è parte vitale di un'economia di mercato in generale e l'andamento dell'economia

dipende principalmente dal modo in cui la proprietà è gestita.

All'interno del LFDP è particolarmente importante l'accento speciale posto sull'accesso al mercato creditizio e alla facilità di utilizzo delle proprietà quali garanzie di credito. L'esperienza di UN/HABITAT nei paesi usciti dai recenti conflitti mostra come i motivi di tali conflitti siano generalmente riconducibili al territorio. Un approccio volto a fornire assistenza tecnica tramite la

creazione di un mercato trasparente, effettivo e globale per la proprietà è perciò l'approccio del futuro, in quanto fornisce nuovi incentivi per lo sviluppo economico; il che significa, tra le altre cose, nuove professioni, più alti redditi e miglioramento delle condizioni di vita per la maggioranza dei cittadini.

Silvie Lacroux ha concluso il proprio intervento confermando il pieno supporto della sua organizzazione per il raggiungimento degli obiettivi del LFDP.

Iniziative UN/HABITAT

La proprietà è stata fin dall'inizio al centro delle attività di UN/HABITAT. La fondamentale importanza del territorio e della proprietà per lo sviluppo di insediamenti umani è stata enfatizzata nei documenti della Conferenza di Vancouver (1976), la *Dichiarazione* e il *Piano d'Azione*. La Conferenza *Vancouver Habitat I* si è risolta con la creazione di un centro delle Nazioni Unite per gli insediamenti umani, come confermato anche dalla Conferenza *Istanbul Habitat II* e dalla sua *Habitat Agenda*. A seguito della decisione dell'Assemblea Generale delle Nazioni Unite, dal 2001 UN/HABITAT sistematicamente promuove le idee e le decisioni di entrambe le Conferenze con le sue attività operative, attraverso campagne globali per la protezione della proprietà, la *good governance* e programmi, quali *Sustainable Cities Programme* (con l'UN/EP), *Water and Sanitation*, *Safer Cities* ecc. La natura unica del territorio è stata messa in luce dalla *Dichiarazione di Vancouver* ed il suo *Action Plan* adottato dagli stati membri delle Nazioni Unite nel 1976. Così, nel preambolo dell'*Agenda*, al punto 10 (d) del *Piano d'Azione di Vancouver* si legge: *"Il territorio, data la sua natura speciale ed il ruolo cruciale che gioca negli insediamenti umani, non può essere trattato come una qualsiasi altra attività controllata da individui e soggetta ai capricci e alle inefficienze del mercato ... Giustizia sociale, rinnovamento e sviluppo urbano, la garanzia di condizioni abitative decenti per le persone possono essere raggiunti solo se il territorio viene utilizzato nell'interesse della società nel suo complesso"*.



2.3. La Tavola Rotonda su tematiche di interesse prioritario per il LFDP

La Tavola Rotonda su tematiche di interesse prioritario per il LFDP è stata presieduta da **Andrea Segré** (Università di Bologna, Italia), insieme con **Gianluca Sambucini** (UNECE, Ginevra), i quali hanno identificato le quattro maggiori aree di interesse per lo sviluppo di un sistema dei diritti di proprietà efficace:

1. l'istituzione di un miglior accesso ai finanziamenti;
2. l'elaborazione di un set comune di standard di valutazione;
3. il miglioramento delle qualifiche professionali e degli organi giudiziari;
4. la riduzione delle barriere amministrative e legali.

I *chairpersons* hanno introdotto queste quattro tematiche presentando i problemi e le possibili soluzioni per ciascuna di esse.

2.3.1. Come sbloccare i finanziamenti

Problemi

Clima sfavorevole per gli investimenti, assenza di regole chiare, norme di diritto, quadro di riferimento istituzionale, *governance*.

Soluzioni

Programmi di micro/macro *business*, co-finanziamento, PPP nelle infrastrutture, finanziamenti privati multilaterali e bilaterali, garanzie quali componenti essenziali nella gestione del rischio creditizio, introduzione di norme.

Suggerimenti per i Governi

Capacità gestionale a tutti i livelli (stato,



servizi pubblici, istituti finanziari, organi di regolazione), finanziamento di progetti di sviluppo.

Attività dell'UNECE

Formazione del personale, un più ampio supporto alle PMI, agevolazioni al commercio intra/inter-regionale, migliori pratiche nella P.A..

Opportunità e sfide dopo l'allargamento dell'UE

Mobilizzazione di co-finanziamenti, diffusione delle migliori pratiche, apertura di linee di credito.

- ▶ **Adela Pristasova**, del Ministero delle Finanze della Repubblica Ceca, ha illustrato l'attuale situazione dei finanziamenti, del supporto statale e degli investimenti nel mercato immobiliare nel proprio paese. L'istituzione di un mercato ipotecario è stato il primo passo essenziale per creare benessere individuale ed incentivare strumenti a lungo termine di investimento del capitale.

La Banca Nazionale Ceca ha iniziato ad autorizzare licenze bancarie per accendere ipoteche nell'ottobre 1996, consentendo alle banche di fornire prestiti per investimenti immobiliari ad uso abitativo quali l'acquisto di zone edificabili, la costruzione e la ristrutturazione di edifici. Dalla fine del 1999 il numero delle banche che erogano mutui è cresciuto da tre a sei. Nel 2002 la maggior parte dei prestiti ipotecari sono avvenuti grazie ai sempre minori tassi di interesse e alle nuove forme di sussidio statale.

I prestiti ipotecari sono diventati un strumento abituale per l'acquisto di edifici residenziali. Il successo dello sviluppo del mercato ipotecario ceco è stato an-

che il risultato del forte supporto finanziario fornito dallo Stato. I sussidi statali – diretti e indiretti – creano un sistema complesso.

Le principali forme di agevolazioni statali consistono in:

- buoni ipotecari esenti da interessi;
- deducibilità fiscale degli interessi pagati sui prestiti ipotecari per abitazioni;
- sovvenzione diretta (4%) degli interessi pagati dai clienti per prestiti ipotecari su nuove abitazioni;
- sovvenzione diretta (3-5%) degli interessi pagati dai clienti su prestiti ipotecari per la ristrutturazione di appartamenti.

Inoltre, nel 1993 sono state introdotte nuove forme di risparmio nel mercato ceco e sono ad oggi molto diffuse nel Paese. Queste si basano sul principio della partecipazione di più clienti a risorse comuni che possono essere utilizzate per concedere prestiti a tassi agevolati per l'acquisto di abitazioni, ristrutturazioni e, in generale, far fronte alla forte domanda della clientela. Soggetti a reddito più basso possono utilizzare tali sgravi per acquistare appartamenti meno cari nell'ambito dell'edilizia agevolata, eseguire ristrutturazioni, ecc.

Al fine di garantire prestiti per finanziare abitazioni a tassi bassi e stabili rispetto al lungo termine, è naturalmente necessario che le banche abbiano un gettito regolare di fondi dai risparmiatori. Proprio per questo è stato necessario regolarizzare il settore del risparmio, fermo restando che i sussidi statali per dare una casa ai meno abbienti e alle famiglie gioca un ruolo fondamentale nel mercato finanziario ceco.

Contemporaneamente, la liberalizzazio-

ne e la *deregulation* dei prezzi ha portato ad un certo aumento dei prezzi delle abitazioni: durante gli ultimi 12 anni l'affitto medio è aumentato di circa il 700 - 800% mentre, a parte i canoni di locazione, i prezzi di altri consumi sono stati calmierati (elettricità, gas, benzina, riscaldamento e acqua). A partire dal 1997 il governo ha iniziato ad offrire due sussidi temporanei: uno sociale per fronteggiare l'aumento degli affitti e un altro per fronteggiare l'aumento dei costi del riscaldamento. Il fine di tali sussidi è di alleviare l'impatto sociale della *deregulation* e quindi dell'inflazione dei prezzi, pertanto vengono riconosciuti solo a coloro che hanno un reddito inferiore all'1,6% del reddito minimo.

Inoltre, vi è un'altra serie di vantaggi fiscali con numerose misure volte a fornire ulteriore sostegno al mercato immobiliare. Vi sono anche sussidi diretti quali il pagamento di eventuali perdite per mancati pagamenti dei prestiti alle banche (1% e 2,7% garantiti in passato per costruzioni cooperative e private) e sussidi per il riscaldamento. Le misure fiscali includono la deducibilità degli interessi pagati dal reddito imponibile, oltre ad altre forme di aiuti diretti o indiretti.

2.3.2. Un set comune di standard di valutazione

Problemi

Sempre maggiore globalizzazione dell'attività immobiliare, l'UE quale entità strategica ma assenza di trasparenza.

Soluzioni

Sviluppo di IAS, qualità e affidabilità nella valutazione della proprietà, requisiti professionali e competenza dei valutato-

ri, sistemi di certificazione delle singole proprietà e del loro valore economico.

Proposte per i Governi

Controllo istituzionale, implementazione dei sistemi di protezione, catastrofi.

Attività dell'UNECE

Sviluppare un set di standard da adottarsi in tutta Europa quale *benchmark* per la valutazione immobiliare.

Opportunità e sfide dopo l'allargamento dell'UE

Un mercato immobiliare funzionante è il prerequisito per attrarre investimenti nei paesi in via sviluppo.

► **Nikolai Trifonov**, del *National Technical Committee for Standardization on Valuation* della Bielorussia, ha esposto le principali difficoltà nello sviluppo di standard di valutazione efficaci nelle Economie in Transizione. Gli standard correntemente utilizzati sono quelli del *Red Book* (del RICS), dello *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (UPAPS, della *Appraisal Foundation*), degli *International Valuation Standards* (IVS dell'IVSC) e degli *European Valuation Standards* (EVS di TE-GoVA).

Vi sono, secondo Trifonov, tre possibili approcci al fine di creare dei set di valutazione efficaci per i paesi della Regione UNECE presa in considerazione:

- a) approccio sui costi, dove però mancano i dati sui costi di costruzione o sono 10-15 anni indietro;
- b) approccio sui redditi, dove però l'inflazione ed altri rischi rendono necessario utilizzare i tassi variabili nelle procedure di sconto;

- c) approccio comparativo, dove però la debolezza del mercato in tale area comporta l'adozione di metodi complicati e di continui riaggiustamenti.

Ciascuno di questi approcci presenta dunque degli aspetti negativi, mentre l'utilizzo di tutti e tre indistintamente crea problemi di coordinazione. Innanzitutto, è importante fissare l'unità di misura da utilizzarsi nella valutazione. Successivamente, è utile individuare un set di valutazione da applicarsi, quale quello del *National Technical Committee for Standardization on Valuation*. Quindi, occorre la creazione di standard internazionali di valutazione da parte del Consiglio delle Associazioni di Valutazione dei paesi del CIS. Infine, si potrebbero investire organi quali il REAG dell'UNECE del compito di coordinare le iniziative a livello internazionale.

2.3.3. Formazione e qualificazione professionale

Problemi

Mancanza di competenza, non chiara suddivisione delle responsabilità.

Soluzioni

Sistema di certificazione delle singole proprietà.

Proposte per i Governi

Organizzare corsi di formazione per la magistratura, informatizzare i processi di registrazione e di mappatura del territorio, informare la popolazione sui propri diritti.

Attività dell'UNECE

Organizzare corsi di formazione per la magistratura.



Corrado
Rossitto,
CESE

Opportunità e sfide dopo l'allargamento dell'UE

Cooperazione tra le diverse istituzioni pubbliche operanti nel settore.

- ▶ **Corrado Rossitto** è intervenuto in rappresentanza del Comitato Economico e Sociale dell'Unione Europea (è peraltro Presidente della Confederazione Italiana Unionquadri). Nel suo intervento ha evidenziato le innumerevoli attività e iniziative poste in essere dal CESE, anche al fine di favorire la mobilità delle professionalità più elevate nell'ambito dell'Unione Europea e tra questa e i paesi dell'Europa allargata, quale fattore di integrazione e di sviluppo economico-sociale.

2.3.4. Ridurre le barriere legali e amministrative

Problemi

Mancanza di un'adeguata struttura legale ed amministrativa per il mercato immobiliare.

Soluzioni

Miglioramento della normativa sul sistema ipotecario e sulle procedure di registrazione.

Proposte per i Governi

Aggiornamento del Codice Civile per quanto riguarda il sistema ipotecario.

Attività dell'UNECE

Preparazione di un codice riguardante l'uso del territorio e la pianificazione territoriale.

Opportunità e sfide dopo l'allargamento dell'UE

Accesso ad informazioni territoriali, armonizzazione dei dati e scambio di informazioni.

- ▶ **Alexey Yanov**, del *Centre for Land Reform* dell'Ucraina, ha presentato il processo di sviluppo urbano avvenuto nella Federazione Russa e in Ucraina. Entrambi i paesi applicano dei "modelli procedurali standard" per l'approvazione di nuovi progetti di sviluppo. Purtroppo, come sottolineato da Yanov, dato che la valutazione secondo tali modelli si basa quasi esclusivamente su norme amministrative – più che concettuali – i risultati del processo sono facilmente manipolabili. Al fine di eliminare tali manipolazioni, gli appaltatori e i progettisti si ritrovano spesso a dover corrompere o, più di frequente, a doversi accordare con i pubblici ufficiali. Il processo generale di valutazione ed approvazione di nuovi progetti di sviluppo risulta così non trasparente e ciò limita il volume e la qualità degli investimenti urbani in molte città russe ed ucraine. Al fine di far fronte a tali problemi, diverse municipalità hanno intrapreso riforme radicali e gli organi governativi hanno cercato di instaurare relazioni più trasparenti con gli enti privati - investitori, costruttori, imprenditori.

A tal riguardo, il *Land Code*⁽⁶⁾ russo, recentemente modificato, e le altre leggi sullo sviluppo urbano garantiscono alle municipalità la possibilità di scegliere tra due approcci: la creazione di partnership o l'adozione di procedure di valutazione che siano "correlate a zone e alle loro specifiche caratteristiche". Quest'ultimo criterio prevede che tali procedure siano regolate in base alle categorie di investitori, imprenditori, proprietari, etc., sulla base del loro *status* legale, del tipo di attività produttiva o della posizione geografica.

Queste riforme, seppure a livello iniziale, sono, nelle parole di Yanov, essenziali per lo sviluppo economico delle città russe ed ucraine: senza di esse, infatti, gli investitori non sarebbero in grado di sopportare non solo il rischio correlato, ma anche i costi di acquisto del territorio, di preparazione dei siti, progettazione e costruzione.

Con il *Land Code* del 2001, il legislatore ha introdotto elementi di diritto civile tradizionale e meccanismi tipici delle economie di libero mercato. Nella Federazione Russa è stata posta un'attenzione maggiore ai problemi di sviluppo urbano. In particolare, le autorità municipali sono state autorizzate a regolare il territorio sulla base di "zone", il che rappresenta il riconoscimento del bisogno di chiarire il contenuto del diritto d'uso e sviluppo del territorio. Diversamente, il *Land Code* ucraino ha avuto minore suc-

cesso data la mancanza delle cosiddette "zone" e di una chiara normativa sull'uso e lo sviluppo del territorio urbano.

Il problema principale, secondo Yanov, risiede nel fatto che tali leggi non considerano i problemi urbanistici e di gestione dei diritti di proprietà in senso moderno. In altri paesi di diritto civile, i diritti di proprietà sono il fondamento per lo sviluppo del mercato finanziario e per l'organizzazione delle relazioni contrattuali. Diversamente, nella Federazione Russa e in Ucraina i diritti di proprietà sono considerati come una sorta di premio per gli investitori migliori.

Malgrado la disomogeneità delle normative nazionali, le municipalità russe ed ucraine stanno intraprendendo riforme procedurali sostanziali nel processo di sviluppo urbano. L'uso di "zone" per la gestione di progetti territoriali appare preferibile, dato che fornisce un set standard di usi del territorio e di parametri di sviluppo urbano quali elementi del diritto civile. Ciò, infatti, garantisce agli investitori un maggior livello di tutela legale durante il periodo di pianificazione, progettazione e costruzione. In prospettiva, tale sistema potrà, secondo Yanov, garantire un livello più alto di efficienza ed un maggior sostegno legale, anche nel caso sia necessario introdurre cambiamenti normativi per l'insorgere di nuove tecnologiche e tecniche produttive.

In quelle città dove non è stato adottato il sistema a "zone", altre riforme sostanziali sono state comunque intraprese. Purtroppo, anche se hanno migliorato le condizioni del mercato, tali riforme garantiscono solo un debole sostegno per gli investitori.

Laddove vi siano concrete potenzialità di sviluppo urbano, gli elementi chiave di

⁽⁶⁾ Il Codice deriva dalla Legge "On the Fundamental Principles of Legislation of the URSS and Union Republics On Land", adottata dall'URSS il 28 febbraio 1990. Il Codice è stato adottato dalla Duma il 28 settembre 2001 e dalla Federazione Russa dall'ottobre 2001. Il Land Code dell'Ucraina è stato adottato dalla Suprema Rada il 25 ottobre 2001 ed è entrato in vigore il 1 gennaio 2002.



Il Vittoriano,
Roma (1911)

riforma che garantiscono un uso efficiente del territorio devono focalizzarsi sull'introduzione di aste ed appalti per la gestione del processo di sviluppo urbano. Idealmente, in ogni città l'amministrazione urbana dovrebbe avere una duplice struttura:

- per usi di routine del territorio o su piccola scala, la regolamentazione a "zone" dovrebbe applicarsi sulla base di un sistema di criteri standard formulati sulle categorie di utilizzo piuttosto che per aree geografiche;
- per grandi progetti o aree con vocazioni speciali – quali centri storici, grandi zone industriali, ecc. – il processo di pianificazione urbana dovrebbe avvenire attraverso gare di appalti.

Yanov ha concluso il proprio intervento raccomandando la seguente strategia per lo sviluppo urbano:

1. Formulazione di un programma di riforma del processo di sviluppo urbano che sia a lungo termine (e che

preveda comunque una serie di riforme a breve e medio termine).

2. Adozione di regolamentazioni temporanee a breve termine che includano i seguenti elementi:
 - definizione dei concetti di "destinazione d'uso" e "destinazione urbanistica" del territorio in termini più ampi piuttosto che in termini restrittivi; possibili cambiamenti futuri dovrebbero essere permessi per quanto riguarda la destinazione, attraverso un semplice controllo procedurale, senza però variare la destinazione delle particelle;
 - adozione di criteri standard per gli "investment contract" ed altri accordi simili, con una chiara definizione degli obblighi reciproci.
3. Preparazione di proposte di regolamentazione per l'uso del territorio e il suo sviluppo, che costituiranno la base per un sistema di zonizzazione. Una prima bozza dovrebbe fornire una definizione chiara degli usi per-

messi e dei parametri di sviluppo per le aree urbane, il commercio, i servizi, i trasporti e le piccole produzioni industriali.

4. Introduzione di aste e gare di appalto per la selezione e la pianificazione urbana. Tali gare dovrebbero, ovviamente, basarsi su norme di trasparenza e prevedere la partecipazione di tutte le agenzie pubbliche ed essere sottoposte ad uno stretto controllo pubblico.
5. Inserimento nel Piano Regolatore Generale di nuovi elementi di analisi che aumentino la competitività nello sviluppo urbano, al fine di creare un'economia dinamica e moderna. Dati sul mercato riguardo i prezzi delle costruzioni e del territorio, dei finanziamenti disponibili e i rischi correlati dovrebbero essere tenuti in considerazione nel processo di sviluppo urbano a livello economico e sociale.

Yanov ha infine sottolineato come sia fondamentale che tali riforme aumentino la fiducia degli investitori e li attraggano verso le municipalità che abbiano adottato tali riforme.

- ▶ **Durica Misin** ha presentato l'esperienza locale della provincia di Vukovar-Syrmia in Croazia. Tale territorio confina con la Bosnia-Erzegovina a sud e con la Serbia e il Montenegro ad est. A seguito del conflitto negli anni '90, vi sono in tale provincia circa 9.000 ettari di territorio i cui confini non sono definiti e 10.000 ettari di territorio ancora minato. Le cattive condizioni delle infrastrutture di comunicazione limitano il flusso delle informazioni e la situazione è ulteriormente peggiorata dalla mancanza di cooperazione tra la popolazione e le istituzioni coinvolte nello sviluppo urbano. Tale situazione rende diffi-

cile ottenere finanziamenti esteri e, insieme con l'instabilità politica che ancora caratterizza tutta la regione, blocca lo sviluppo economico e sociale.

Sempre a seguito del conflitto, i catasti non sono stati più aggiornati: dati distrutti, incompleti o imprecisi rendono la registrazione e lo sviluppo delle PMI difficile e le controversie correlate alla proprietà e alle questioni ereditarie si trascinano nei tribunali per anni, per non parlare dell'alto livello di corruzione. L'attuale processo di privatizzazione risulta troppo lento ed inefficace e ciò rende impossibile lo sviluppo economico nella regione, specialmente per quanto riguarda il settore agricolo. Le autorità locali, in particolare quelle municipali, non raggiungono generalmente gli standard prefissati dalle direttive governative e l'elevata frammentazione delle zone rurali ha un riflesso negativo immediato per quanto riguarda gli investimenti stranieri. Alla luce di tali fattori, Misin ha sottolineato che per lo sviluppo del mercato immobiliare ed agricolo nella provincia di Vukovar-Syrmia sono necessarie:

- politiche di privatizzazione e procedure efficaci che creino un ambiente favorevole per gli investimenti;
- una immediata riorganizzazione dei catasti;
- un sistema legislativo efficace per la registrazione, la legalizzazione e le procedure giudiziarie di gestione del territorio che preveda la specializzazione e l'assegnazione di magistrati dedicati alla trattazione delle questioni più delicate;
- un programma di formazione per i pubblici ufficiali a tutti i livelli gerarchici, in relazione agli aspetti enunciati in precedenza. •

3. LE BARRIERE DA ABBATTERE

**Finanziamenti e infrastrutture per il mercato:
alcune esperienze significative in Europa Centrale**



*Particolare
di una carta
topografica
di Roma
con il colle
Vaticano
(1590)*

Nel secondo giorno di lavori del Forum sono state analizzate in dettaglio le principali barriere che ostacolano lo sviluppo di un sistema efficace di tutela dei diritti di proprietà. I partecipanti si sono trovati concordi sul fatto che l'accesso ai finanziamenti, la tutela, le qualificazioni professionali e la registrazione sono gli elementi chiave per la creazione di un efficiente sistema di gestione del territorio.

gi che agevolino il mercato sia un solido sistema giudiziario, per soddisfare la domanda interna.

Solo in questo modo, infatti, il mercato immobiliare potrà garantire gli interessi dei terzi e fornire capitali per investimenti e consumi. In tale contesto, un sistema di classificazione e valutazione potrà permettere una stima delle proprietà che rappresenti il loro valore effettivo.



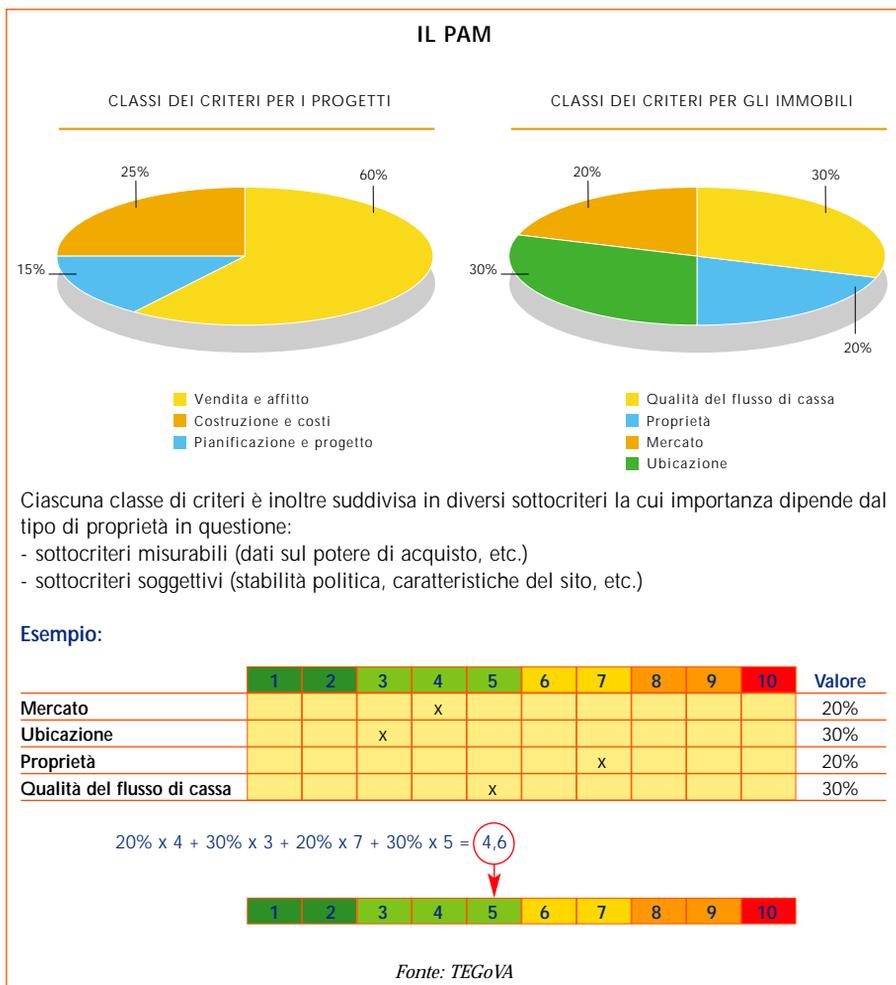
3.1. Un miglior accesso ai finanziamenti

La possibilità di ottenere finanziamenti rappresenta uno dei più importanti elementi per lo sviluppo dei mercati immobiliari, pertanto è necessario che i paesi in transizione sviluppino un sistema legale di tutela dei diritti di proprietà che garantisca la possibilità di utilizzare la proprietà quale fonte di finanziamento.

A tal fine, è fondamentale individuare un set di standard di valutazione da adottare a livello europeo.

L'istituzione di adeguati strumenti finanziari che permettano di accedere a prestiti bancari è ormai urgente per molti paesi con economia in transizione, in quanto ciò consentirebbe ai nuovi proprietari di entrare pienamente nella logica di un'economia di mercato. Inoltre, in tali paesi sarebbero necessari sia leg-

- ▶ **Antonio Benvenuti e Benito Virgilio** hanno partecipato al Forum rispettivamente quali rappresentanti del Consiglio Nazionale dei Geometri e di GEO.VAL Esperti. Quest'ultima organizzazione rappresenta gli interessi di TEGoVA – *The European Group of Valuers Associations* in Italia e si occupa di elaborare standard di valutazione immobiliare. Infatti, al fine di raggiungere un più omogeneo sistema di valutazione in tutta Europa, TEGoVA ha recentemente lanciato il *Property and Market rating (PAM)*, che fornisce un sistema di valutazione del rischio per gli immobili e per i progetti. Secondo tale sistema, la valutazione del rischio avviene, analogamente alle agenzie di *rating*, mediante una scala cardinale che va da uno a dieci. Dunque, per le proprietà immobiliari e per i progetti vengono adottati diversi criteri di classificazione che tengono conto anche delle circostanze che influiscono sulla valutazione.

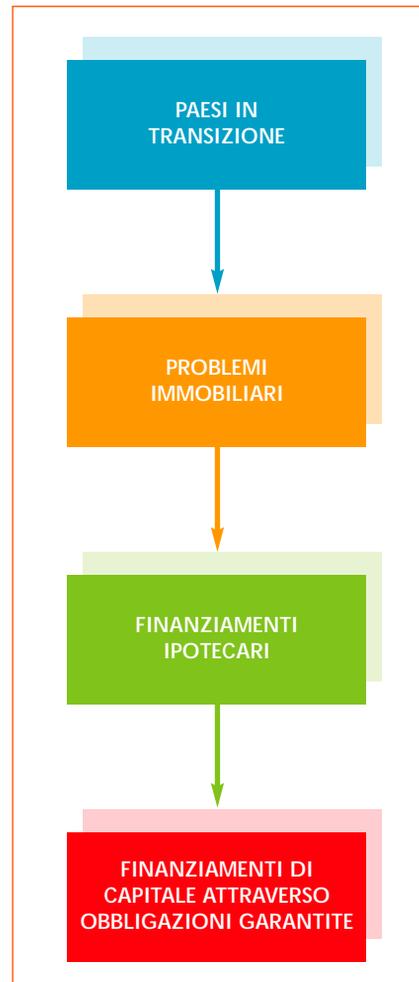
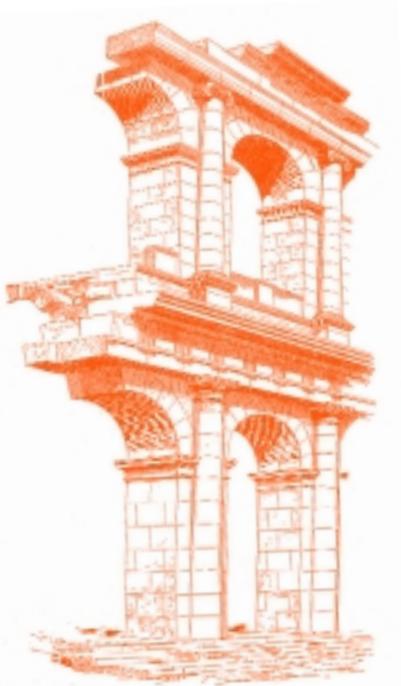


- **Tim Lassen** dell'Associazione Tedesca delle Banche di Credito Ipotecario ha sottolineato come sia essenziale garantire ai cittadini la possibilità di accedere al mercato finanziario ed, in particolare, a quello ipotecario come requisito indispensabile per attrarre investitori. Così, per esempio, forme ipotecarie

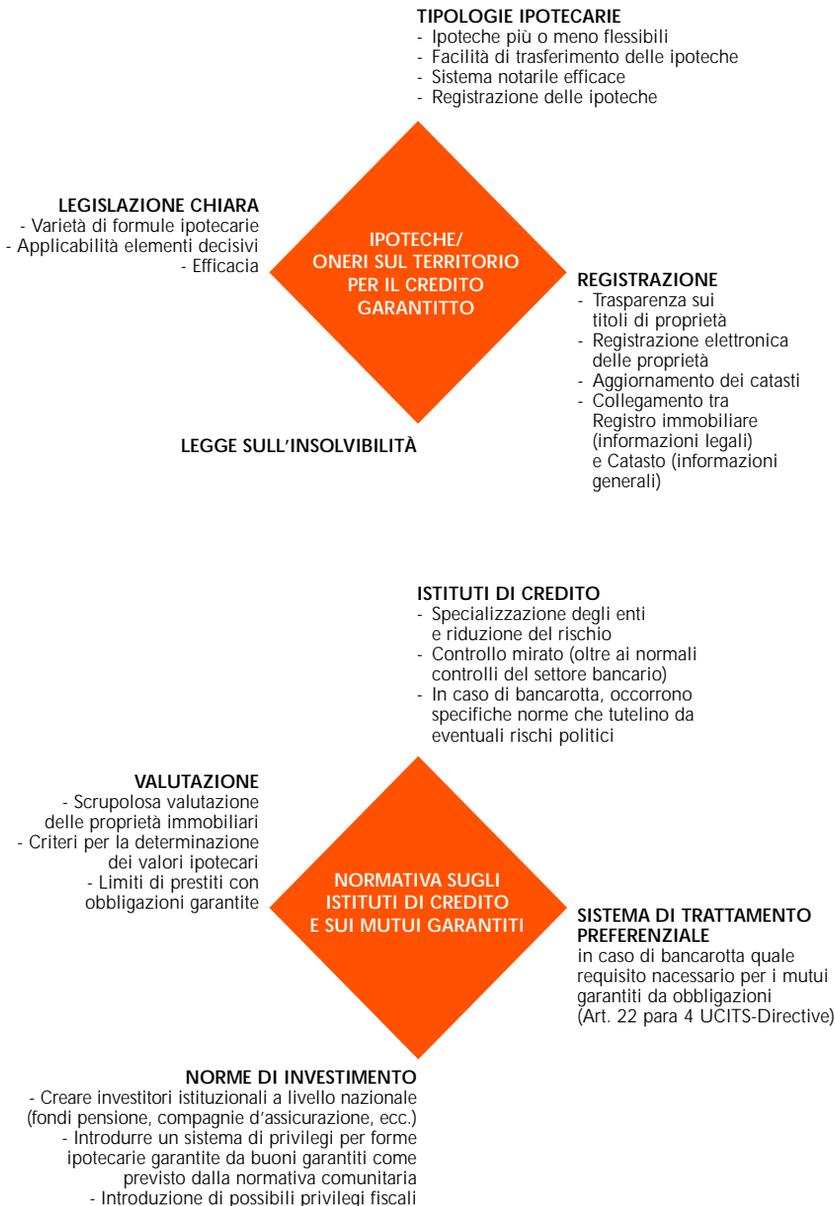
che siano garantite da azioni od obbligazioni possono essere un elemento importante per attrarre capitali nel mercato.

Lassen ha sottolineato l'importanza di avere un efficace sistema ipotecario che sia garantito da obbligazioni o buoni statali.

Anche le agenzie di valutazione del credito sono un fattore importante per lo sviluppo dei mercati finanziari



UN EFFICACE SISTEMA IPOTECARIO



A tal fine, per coloro che richiedono prestiti, occorrono:

- leggi ipotecarie chiare, efficaci ed applicabili;
- normative bancarie in materia ipotecaria chiare ed efficaci (e che riguardino gli istituti emittenti, i processi di controllo e di valutazione, le norme di tutela per i titolari);
- regole precise per gli investimenti.

Inoltre, altri elementi importanti identificati da Lassen sono quelli che riguardano gli istituti di credito e le normative sui mutui garantiti da obbligazioni o buoni statali.

Lassen ha sottolineato come anche le agenzie di valutazione del credito siano un fattore importante per lo sviluppo dei mercati finanziari. Così, per esempio, i paesi dell'Europa Centrale hanno dovuto sottoporre il loro mercato creditizio al *rating* di

agenzie internazionali prima di poter accedere all'UE, come hanno fatto Lettonia e Ungheria. Tali forme di valutazione possono anche abbassare i costi di transizione. Un altro elemento importante per lo sviluppo dei mercati finanziari è garantire la possibilità di trasferimento delle forme ipotecarie, per il cui buon funzionamento è necessario che il paese abbia un sistema legale efficace e che vi sia una certa cooperazione tra i diversi istituti bancari.

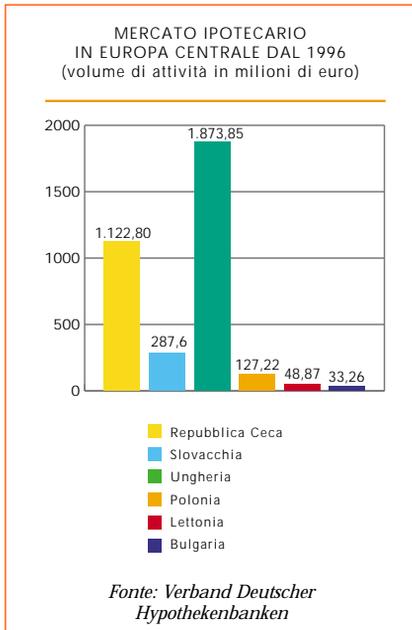
Infine, occorre che gli istituti di credito siano iscritti in appositi registri, così come previsto dal Diritto Civile europeo. Molti paesi dell'Europa Orientale e Centrale hanno già iniziato a sviluppare in tal senso il proprio mercato ipotecario.

► **Federica Guarnieri** dell'UniCredito Italiano ha confermato l'importanza di poter utilizzare forme di prestito ipotecario su immobili quale strumento consolidato per la raccolta di finanziamenti nel mercato europeo. Nella decade dal 1991 al 2001 il volume dei prestiti ipotecari è più che raddoppiato (in valori nominali), fino ad un valore di 3,4 trilioni di euro, come conseguenza della crescita pro-capite del PIL e del calo dei tassi di interesse.

Nei paesi comunitari, i prestiti ipotecari sono considerati lo strumento più sicuro per raccogliere fondi – sempre che esista un sistema normativo di tutela dei diritti dei creditori. I registri immobiliari e rurali vengono costantemente aggiornati e ciò garantisce l'identificazione e la conseguente possibilità di utilizzo delle proprietà quale fonte di finanziamento.

Altri elementi caratterizzanti i mercati dei capitali europei sono:

- la presenza di notai che svolgono tutte le attività connesse alla stipula dei contratti immobiliari;
- le valutazioni immobiliari condotte da



professionisti iscritti in specifici albi (che garantiscono un adeguato livello di qualificazione professionale);

- l'adozione di standard ufficiali per la valutazione;
- la possibilità di ottenere informazioni finanziarie complete da uffici per il credito *ad hoc*.

A dispetto di tali elementi positivi, vi sono ancora alcuni elementi negativi che caratterizzano i mercati ipotecari europei. Così le procedure di esecuzione, svolte dai tribunali competenti, richiedono diversi anni (in Italia la media è di 7 anni) e il recupero dei crediti è in genere inferiore al valore iniziale (in Italia la media è di circa il 50-70%). Inoltre, nei nuovi paesi comunitari lo strumento ipotecario è ancora poco sfruttato e il suo peso sul mercato finanziario al dettaglio è scarso, eccetto Polonia, Repubblica Ceca e Croazia.

Guarnieri ha anche sottolineato come uno strumento efficace al fine di incentivare

l'utilizzo di ipoteche per il finanziamento dello sviluppo urbano ed imprenditoriale sia quello di garantire forme di sussidio statale, in particolare sui tassi d'interesse. Purtroppo, tali strumenti appaiono ancora poco sfruttati.

Bulgaria

Non vi sono sussidi statali.

Romania

I sussidi statali sono in genere a favore dei più giovani e dei lavoratori statali meno abbienti che vogliono:

- comprare, costruire o rinnovare abitazioni; in tal caso si tratta di sussidi sotto forma di tassi d'interesse agevolati (tassi d'interesse sussidiati del 5% vs. standard normali del 20-23%) ed esenzioni da tasse di proprietà;
- locazioni.

Turchia

Gli incentivi fiscali sono sotto forma di:

- esenzione da oneri amministrativi (0,75%) per ipoteche sulla prima casa (per un valore non superiore a 121.7 bilioni di Lire Turche);
- esenzione dal RUSF (*Resource Utilization Support Fund*) per un valore del 10%;
- imposte immobiliari dell'1% invece che del 18% per case entro i 150 metri quadri.

Polonia

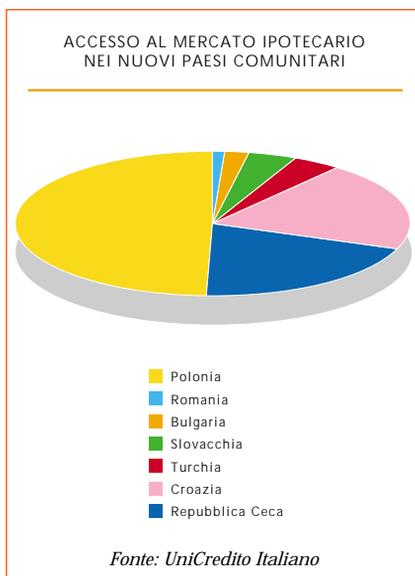
I sussidi statali sono correlati a:

- ristrutturazioni di abitazioni per miglie ambientali;
- incentivi fiscali su interessi ipotecari solo per la prima casa entro i 70 metri quadri;
- tassi d'interesse fissi (fino a 20 anni).

Repubblica Ceca

Vi sono:

- sussidi sottoforma di tassi d'interesse (al 2%) per richiedenti al di sotto dei 36



anni d'età e per prestiti non superiori alle 800.000 Corone Cechi per nuovi appartamenti e a 1.500.000 o 2.000.000 per nuove abitazioni e per non di più di 10 anni;

- incentivi fiscali su interessi pagati per ipoteche (fino a 300.000 Corone Cechi e solo per un abitazione di residenza);
- prestiti per avvio d'attività fino a 300.000 Corone Cechi.

Slovacchia

Vi sono:

- sussidi sotto forma di tassi d'interesse (al 2,5%) per una sola abitazione e per un massimo di 2,5 milioni di Corone Slovacche;
- prestiti per avvio d'attività.

Croazia

Vi sono:

- incentivi fiscali, come per esempio l'esenzione dalle tasse sulla prima casa;
- prestiti per avvio d'attività, dove i sussidi statali corrispondono al 25% del deposito.

Sfortunatamente, i nuovi paesi comunitari sembrano mancare di un effettivo sistema legale di tutela dei diritti dei creditori in quanto:

- i registri catastali non sono completi e aggiornati;
- le procedure ipotecarie non sono del tutto accurate;
- i criteri di valutazione sono inefficaci;
- non vi sono uffici per il credito.

Guarnieri ha inoltre sottolineato che:

- non in tutti i paesi i notai controllano la correttezza delle procedure contrattuali;
- la registrazione dei titoli di proprietà può richiedere anche diverse settimane e l'ordine di priorità delle ipoteche non viene aggiornato costantemente;
- l'esecuzione richiede (di solito) l'interven-

to di un tribunale (come in Italia);

- nel caso le proprietà siano vendute tramite asta, il prezzo medio finale è più basso di quello reale del 25-50%;
- la valutazione immobiliare è effettuata da valutatori, ma non in tutti i paesi questi hanno l'obbligo di iscrizione agli albi professionali;
- gli standard nazionali per la valutazione non sono del tutto attendibili;
- i valori immobiliari sono spesso soggetti a speculazioni, specialmente nei centri città;
- gli uffici di credito sono parzialmente operativi solo in Turchia (dove però operano solo per le persone fisiche), nella Repubblica Ceca (dal 2002 per le persone fisiche, mentre la *National Bank's Register* si occupa solo di società), infine in Polonia sono ancora in fase sperimentale mentre in Bulgaria vi è un *National Bank's Register* per i prestiti ipotecari;
- i registri immobiliari e rurali non sono aggiornati e non coprono, in genere, tutte le proprietà.

Al fine di favorire lo sviluppo dei mercati di capitale di tali paesi, Guarnieri ha concluso il suo intervento presentando le iniziative di Unicredit:

- promuovere l'implementazione di incentivi fiscali e/o sussidi sui tassi d'interesse per migliorare l'accesso al credito;
- promuovere l'adozione di standard di valutazione efficaci, basati sui criteri UE;
- promuovere la creazione di albi professionali;
- stabilire un sistema di monitoraggio per l'andamento dei prezzi degli immobili e stabilite in "*price watch*";
- favorire la creazione di uffici di credito;
- favorire la completa implementazione dei catasti.

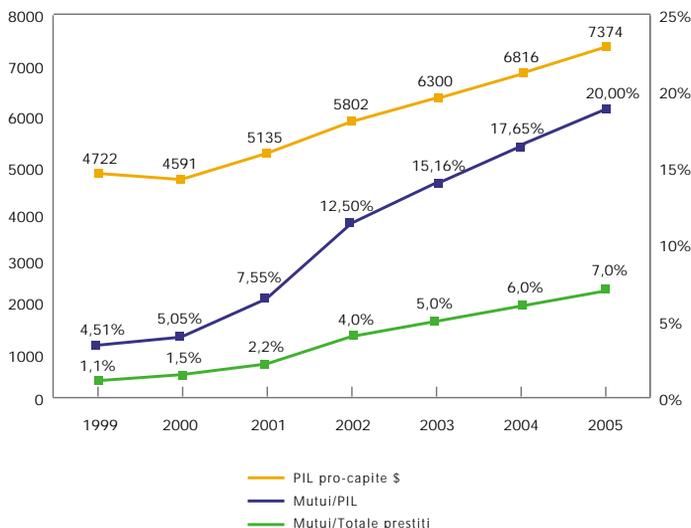


Il caso Ungheria

L'Ungheria ha mostrato un incremento del PIL del 73% nel 2001 e del 96% nel 2002 grazie soprattutto a sussidi statali mirati. Nel paese vi è un alto livello di proprietà privata (89%), come conseguenza del recente processo di privatizzazione che qui è iniziato prima che negli altri paesi ma il numero totale dei prestiti ipotecari ha subito un drammatico aumento passando dall'1,2% del 1999, al 47,7% del 2000, al 73% del 2001 fino ad un valore del 96,6% nel 2002. Tale aumento ha addirittura annullato quello dei mutui che sono comunque rilevanti: circa 47% nel 2001 e 51% nel 2002. La principale ragione di tale boom è il regime di sussidi che ha favorito il rinnovamento del patrimonio abitativo esistente. Dal 1989 lo Stato ha favorito lo sviluppo urbano attraverso sussidi mirati, quali garanzie statali. I sussidi più efficaci sono stati introdotti nel 2001-2002:

- "2001 loans" chiamato "Forras" e fornito a istituti di credito al fine di permettere loro di concedere prestiti a tassi più favorevoli di quelli di mercato;
- "2002 liabilities side subsidies", che constano di due elementi:
 - 1) sussidi sui tassi d'interesse (10%), anche per seconde case, fino a 30 milioni di Fiorini Ungheresi, *loan to value ratio* (LTV) 60%;
 - 2) incentivi fiscali: colui che ipoteca può dedurre i primi 240.000 Fiorini Ungheresi quali servizi di pagamento ipotecario dalla dichiarazione dei redditi.

Altre condizioni favorevoli sono state l'aumento dei redditi disponibili (aumentati del 18% circa tra il 2001 e il 2002) e i bassi tassi d'interesse (tasso al 5% fisso per 5 anni).



Fonte: UniCredito Italiano

3.2. Le attività del DfID e dei TPAC: come migliorare la tutela dei diritti di proprietà e i processi di soluzione delle controversie

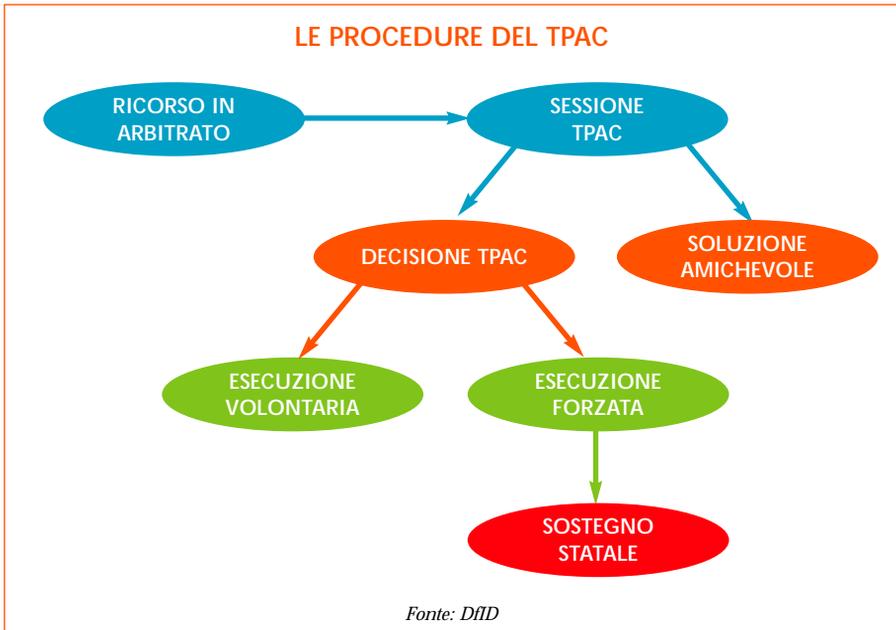
Una delle nuove iniziative del LFDP è la collaborazione con il Dipartimento per lo Sviluppo Internazionale (DfID) del Regno Unito. Il DfID ha sviluppato un sistema di Corti Arbitrali Terze (TPAC) quale meccanismo per l'effettiva soluzione delle controversie. Quest'iniziativa è stata presentata da Martin Jones dell'ADAS *International* e da Angelika Brustinow del *DfID*, in qualità di *chairpersons*.

- ▶ **Martin Jones** dell'ADAS – ente che coopera con il DfID – ha sottolineato come *“lavorando per il DfID nel settore rurale russo, su tematiche correlate alla dis-*

tribuzione e alla riforma della proprietà rurale, mi è da subito apparso chiaro come fosse necessario un meccanismo trasparente, efficace ed economico per la soluzione delle controversie. Risolvere una controversia attraverso il sistema giudiziario esistente era un processo burocratico lungo e costoso, specialmente per gli abitanti delle comunità rurali”.

Il meccanismo del TPAC opera sulla base dei seguenti principi:

- operare indipendentemente dal sistema legale esistente (dove le decisioni dei TPAC vengono comunque riconosciute dal sistema giudiziario);
- le parti coinvolte nella controversia devono concordare volontariamente di presentare il caso davanti al TPAC;
- entrambe le parti devono essere



d'accordo per attenersi alle decisioni del TPAC;

- per risolvere la controversia le parti stesse devono nominare un giudice (o più giudici), ovvero una parte terza da cui il nome di Corte Arbitrale Terza;
- una controversia davanti al TPAC deve essere esaminata da un solo giudice, laddove entrambe le parti abbiano così concordato;
- in alternativa, le parti possono nominare diversi giudici: in tal caso il TPAC nominerà un altro giudice terzo al fine di costituire un panel di tre giudici;
- i giudici del TPAC non sono necessariamente avvocati od esperti legali, bensì specialisti in determinate aree;
- le procedure per dirimere le controversie del TPAC sono le più semplici possibili e le sessioni si tengono in forma privata.

Ci sono due forme di TPAC, il TPAC *ad hoc* ed il TPAC permanente:

1. il TPAC *ad hoc* viene istituito su base temporanea per risolvere una specifica controversia e, una volta risolta, viene sciolto;
2. il TPAC permanente è diverso solo per la sua organizzazione: viene istituito al fine di risolvere più controversie e può fornire anche sostegno organizzativo. Il TPAC permanente fornisce le parti di una lista di giudici da poter nominare.

Nel caso in cui una decisione del TPAC non venga onorata, la parte lesa può richiedere l'esecuzione da parte del tribunale competente. In tal modo, le decisioni del TPAC ricevono il riconoscimento ed il sostegno del sistema statale esistente.

► **Angelika Brustinow** del Dfid ha sottolineato che questo progetto è volto in primo luogo a tutelare i diritti di proprietà. Tale processo di riforma è infatti indirizzato a favorire lo sviluppo di un sistema legale di tutela dei diritti di proprietà dove siano garantite: informazioni accessibili a tutti, semplificazione delle normative e dei processi legali a sostegno dei piccoli proprietari terrieri incluse le donne, ed un meccanismo adeguato di soluzione delle controversie.

Con riguardo allo sviluppo rurale, Brustinow ha sottolineato come l'introduzione di un sistema di titoli di proprietà non sia sufficiente per migliorare il benessere di una popolazione. Lo sviluppo rurale pone, in tal senso, problemi molto più complessi. Infatti, progetti di sviluppo rurale a favore dei più poveri richiedono un approccio plurimo, dove la cooperazione intergovernativa è elemento essenziale, insieme a forme di *partnership* tra i governi locali, il settore privato e la società civile.

È perciò necessario fornire un "*pacchetto di sostegno*" che includa:

- accesso alle informazioni e ai servizi di consulenza;
- informazioni legali e meccanismi di soluzione delle controversie;
- formazione professionale;
- servizi finanziari;
- marketing;
- fornitura di servizi decentrati;
- compatibilità ambientale.

Il meccanismo Dfid/TPAC è stato creato proprio per rispondere a tali sfide. Al fine di mostrare i principali risultati di tale iniziativa, rappresentanti della Russia, della Moldavia, dell'Ucraina, del Kirgizstan e della Georgia hanno presentato i risultati di questo progetto nei rispettivi paesi.

3.2.1. DfID/TPAC: esperienze nazionali

▶ **Nina Tolpakova**, dello YugAgroFond, ha definito il TPAC come *“un meccanismo efficace per tutelare i diritti dei residenti. Tale meccanismo è trasparente e affidabile (dal momento che i giudici sono nominati dalle parti in questione), semplice, veloce ed economico”*.

Tolpakova ha riassunto i principali risultati del TPAC come di seguito:

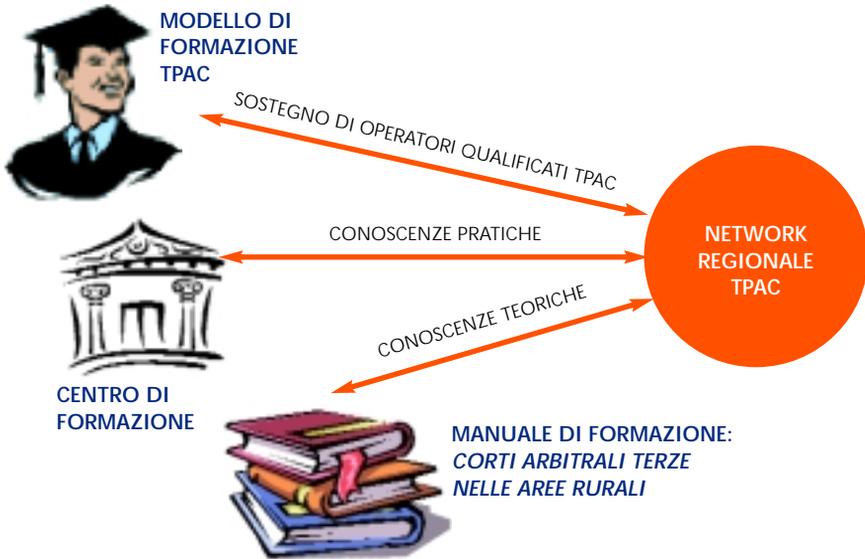
- introduzione e sviluppo di un meccanismo efficace per la soluzione delle controversie nelle aree rurali;
- riconoscimento del TPAC da parte delle autorità e dei residenti quale veicolo importante per la regolamentazione legale della società;

- introduzione di una normativa per lo sviluppo del TPAC.

Simili sono state anche le conclusioni di **Renata Ianbykh**, del RusAgroFond. Infatti, al fine di diminuire il livello di povertà nelle aree rurali in **Russia** occorre:

- garantire i diritti costituzionali sulla proprietà dei residenti;
- rivitalizzare e riorganizzare la situazione finanziaria delle fattorie;
- sviluppare forme di auto-occupazione che promuovano la produzione su piccola scala a livello privato;
- promuovere la cooperazione agricola;
- creare *Schemi di Finanziamento Rurale* per i piccoli produttori, inclusi i piccoli proprietari terrieri;
- mobilitare la comunità.

IL MODELLO DI APPLICAZIONE DEL TPAC IN RUSSIA



Fonte: DfID

Integrazione verticale e cooperazione interministeriale sono ulteriori elementi chiave. A tal riguardo, il TPAC gioca un ruolo importante nella gestione della Fondazione per il Sostegno dello Sviluppo Rurale Russo (FSRD), che è volto a garantire:

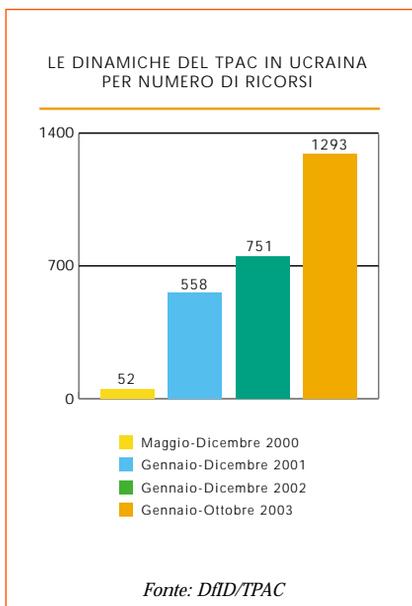
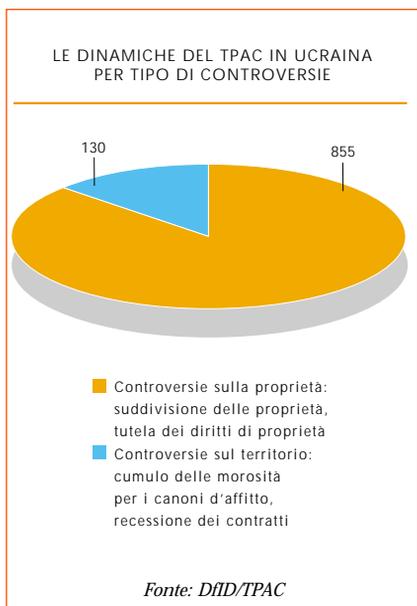
- l'accesso ai finanziamenti (mutui);
- il processo di adeguamento dei residenti rurali verso un'economia di mercato;
- una maggiore attività economica tra le popolazioni rurali;
- l'attività di consulenza;
- eguali opportunità per le grandi e le piccole fattorie.

► **Eugene Danilin**, del DonetskAgroConsult, ha presentato l'esperienza TPAC in **Ucraina**. Il TPAC è stato dapprima introdotto in Donetsk nel 2000; è stato poi esteso a Odessa e Kiev nel 2001, fino ad

arrivare a Lugansk nel 2003. Prima del 1995 non vi era alcuna normativa TPAC in Ucraina e non vi era perciò nessun precedente per lo sviluppo di tali meccanismi di soluzione delle controversie. Nel 1999, a seguito del processo di riorganizzazione delle imprese agricole, sono sorte le prime controversie.

Nel 2000 si è assistito ad un primo sviluppo TPAC grazie ad una certa attività di *lobby* politica. Tra il 2000 e il 2001, i TPAC sono stati istituiti a Donetsk, Odessa e Kiev ed è stata elaborata una normativa "On Third Party Arbitration Courts".

Tra il 2001 e il 2003 è stata creata un'associazione nazionale per il TPAC. Purtroppo, attualmente, il Presidente ucraino ha posto un veto su tale normativa. Comunque, i principali risultati del TPAC in Ucraina sono stati i seguenti:



- rafforzare l'associazione nazionale TPAC (che include 18 rappresentanti);
- elaborare una strategia di sviluppo del TPAC;
- diffondere il modello TPAC in altre regioni;
- favorire attività di *lobbying* politica per l'introduzione di nuove leggi in favore dello sviluppo rurale.

I dati presentati per il **Kyrgyzstan** sono ben diversi, dato il livello di povertà particolarmente alto con un reddito medio per famiglia di soli \$35. Tuttavia, la soluzione di controversie tramite il TPAC ha garantito un certo miglioramento delle condizioni sociali con i seguenti risultati positivi:

- 2300 controversie risolte;
- un reddito addizionale fra i \$30 e i \$70 pro-capite, più un risparmio tra i \$25 e i \$40, grazie ai minori costi del TPAC;
- un reddito addizionale dai clienti del TPAC di \$115.000;
- risparmi sugli oneri da TPAC di \$75.000, per un totale di \$190.000;
- su 10.000 controversie risolte i clienti possono ricavare fino a \$800.000 di reddito addizionale.

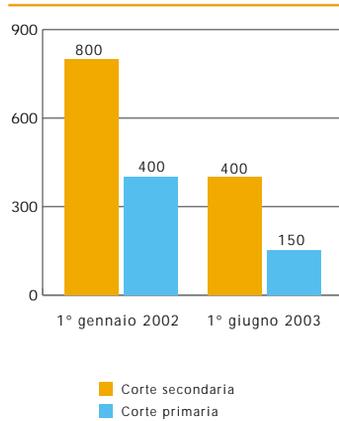
Purtroppo, non è prevista a livello statale nessuna forma di assistenza finanziaria per il TPAC.

In **Moldavia**, la Costituzione è stata ratificata solo nel luglio 1994 e la legge "On Third Party Arbitration Courts" risale allo stesso anno, mentre il Codice di Procedura Civile e le relative leggi sul TPAC sono state adottate nel 2003.

Le principali attività del TPAC sono:

- soluzione di controversie al di fuori dei fori tradizionali;
- investigazioni formali del TPAC;
- servizi di promozione del TPAC (in-

LE DINAMICHE DEL TPAC IN MOLDAVIA PER NUMERO DI RICORSI



Fonte: DfID/TPAC

cluse clausole in contratti civili e commerciali);

- associazioni per il risparmio;
- servizi di consulenza;
- informazioni sui servizi TPAC alla popolazione rurale.

In **Georgia**, l'iter normativo per le operazioni TPAC è stato il seguente:

- il 17 aprile 1997 il Parlamento ha approvato la legge "On Private Arbitration";
- tale legge prevede due forme di arbitrato: uno permanente e uno temporaneo;
- gli organi dell'arbitrato permanente devono essere stabiliti e gestiti solo da persone giuridiche regolarmente iscritte secondo la *Legge sugli Imprenditori*;
- l'arbitrato temporaneo per la soluzione di specifiche controversie può es-



sere creato e gestito da qualsiasi privato;

- entrambi i due tipi d'arbitrato devono prefissare chiare norme di condotta che possono essere riviste ed approvate dalle parti in questione prima dell'inizio delle procedure d'arbitrato.

L'impatto del TPAC in Georgia si è rivelato estremamente positivo, non solo per i benefici che garantisce ad entrambe le parti (risparmio di tempo, di risorse finanziarie e di stress emotivo) ma anche per il miglioramento del processo di soluzione dei conflitti sociali, per il miglior livello di efficienza ed il facile accesso anche per i meno abbienti.

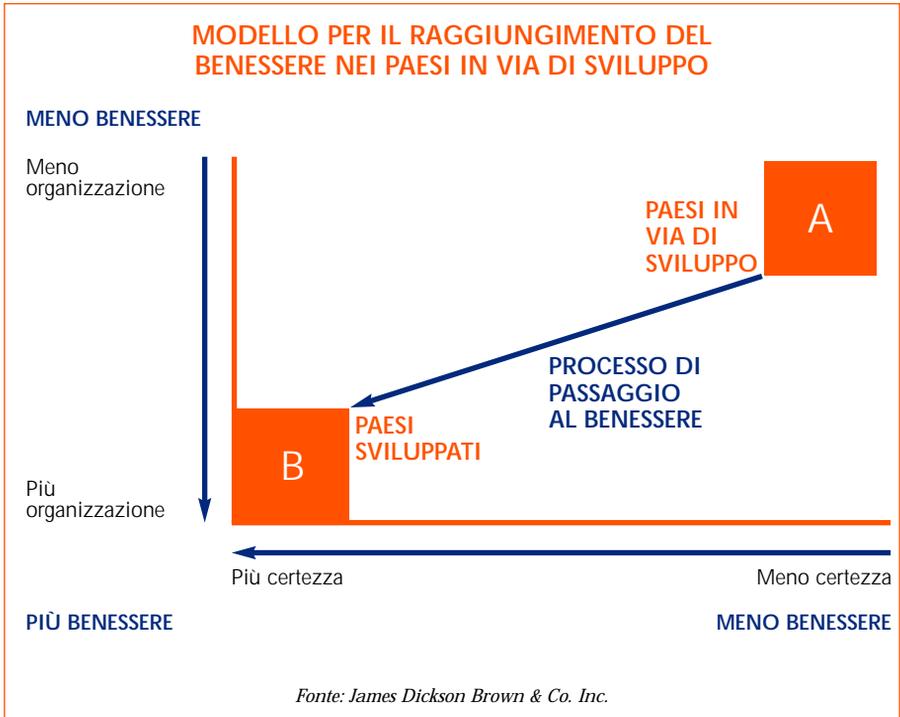
3.3. La tutela della gestione del territorio e dei diritti di proprietà come forma di prevenzione dei conflitti

Una nuova tematica affrontata durante il Forum è stata l'interrelazione tra la gestione dei diritti di proprietà e la prevenzione dei conflitti. Infatti, possono insorgere conflitti proprio riguardo la definizione dei diritti di proprietà, pertanto, la riduzione di tale rischio appare urgente in questi paesi, al fine di garantire lo sviluppo dei mercati immobiliari ed attrarre potenziali investitori.

- **Dickson Brown**, Presidente della James Dickson Brown & Co. ha presieduto la sessione sulla sicurezza in relazione ai diritti di proprietà come strumento per la prevenzione dei conflitti e ha presentato un modello che può fornire una base per i paesi in via di sviluppo per passare da una situazione di incertezza ed insicurezza ad una di crescita e creazione di benessere nei paesi in via di sviluppo.

Il TPAC è un meccanismo semplice, rapido, trasparente, efficace ed economico per la soluzione delle controversie, specialmente per gli abitanti delle comunità rurali





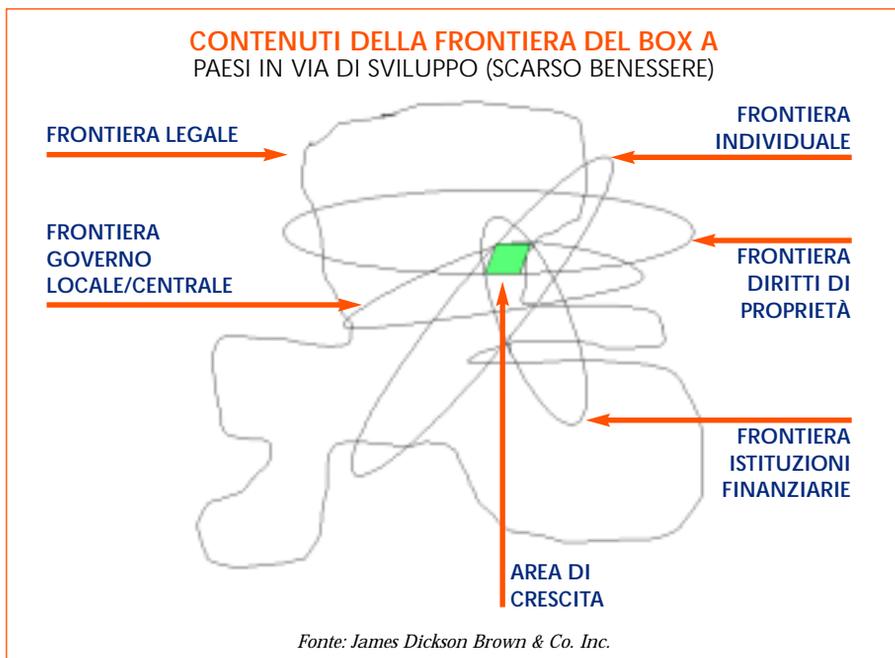
In tale modello, il box A rappresenta il *“centro dell'integrazione olistica”* ed è caratterizzato da uno scarso livello di benessere, da insicurezza, incertezza, confusione, assenza di definizione dei diritti, corruzione, mancanza di investimenti, resistenza al cambiamento e scarse possibilità di creazione di benessere. Tale situazione è tipica dei paesi in via di sviluppo.

Attraverso *“il processo di passaggio al benessere”* è possibile raggiungere il box B che rappresenta il mondo sviluppato. Le sue principali caratteristiche sono sicurezza, circolazione di danaro, investimenti, scambi commerciali e la possibilità di creare benessere.

L'elemento chiave è dunque come passare dalla situazione descritta nel box A, di scarso benessere, a quella del box B, di maggior benessere.

In tal senso, è importante sottolineare come ciascuno di questi due box sia caratterizzato da una diversa *“visione delle frontiere”*, i cui principali elementi sono:

1. Territorio/abitazioni
 - a. rivedere registrazione/rivedere titoli;
 - b. sistemi di cambiamento;
 - c. continuo controllo;
 - d. cambiamenti a livello dei ministeri di giustizia.
2. Edilizia
 - a. rivedere gli obiettivi;



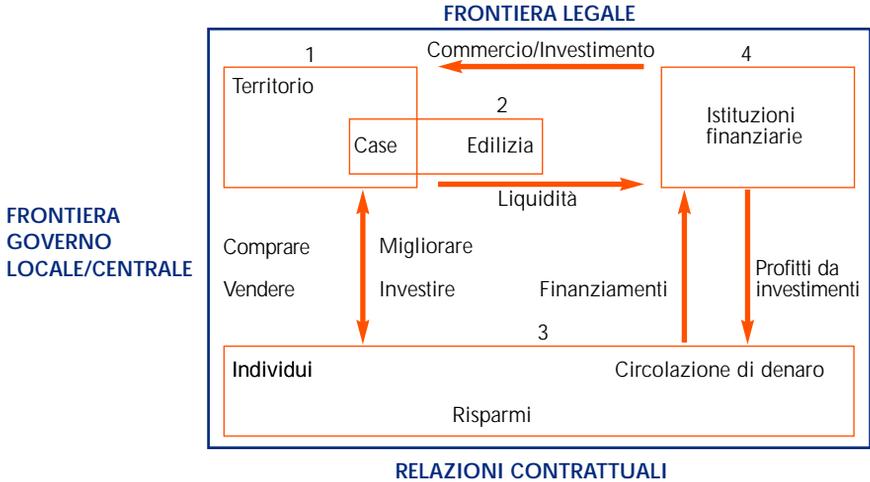
- b. costruire a livello locale;
 - c. importare;
 - d. disponibilità finanziarie.
3. Livello individuale
- a. sicurezza del lavoro;
 - b. salari/sindacati;
 - c. età;
 - d. salute;
 - e. assicurazioni;
 - f. rivedere/misurare i valori prima e dopo il processo.
4. Istituzioni finanziarie
- a. risparmi locali;
 - b. prestiti locali;
 - c. tassi d'interesse;
 - d. mutui;
 - e. trasferimenti dei risparmi e degli investitori;
 - f. privatizzazione.

Sulla base delle caratteristiche di ciascuno di questi elementi, ogni box presenta dunque una diversa "visione delle frontiere": il box B è quello del mondo sviluppato, mentre il box A è, invece, tipico dei paesi in via di sviluppo.

Attraverso il riconoscimento e il miglioramento di tali elementi è possibile intraprendere il processo di passaggio al benessere e muovere da una situazione di incertezza e scarso benessere ad una di elevato benessere economico-sociale quale quella osservabile nei paesi sviluppati.



CONTENUTI DELLA FRONTIERA DEL BOX B MONDO SVILUPPATO (MAGGIOR BENESSERE)



Fonte: James Dickson Brown & Co. Inc.

- **Peter Watson**, della *Levy & McRae*, ha concluso la sessione sottolineando l'importanza delle norme di diritto – intese quale riconoscimento dell'autorità legislativa – per lo sviluppo economico e il raggiungimento di una certa prosperità, due elementi che ha definito come indivisibili. Malgrado sia noto che la crescita economica sia il punto di partenza per incoraggiare gli investimenti e per raggiungere un certo livello di benessere, egli ha argomentato che le norme di diritto hanno eguale importanza. Watson ha così argomentato: *“se un paese non possiede un sistema legale per risolvere controversie, allora i consulenti sconsigliarono gli investitori. Nessuna banca o investitore vorrà rischiare in un paese dove le controversie sono oggetto di pro-*

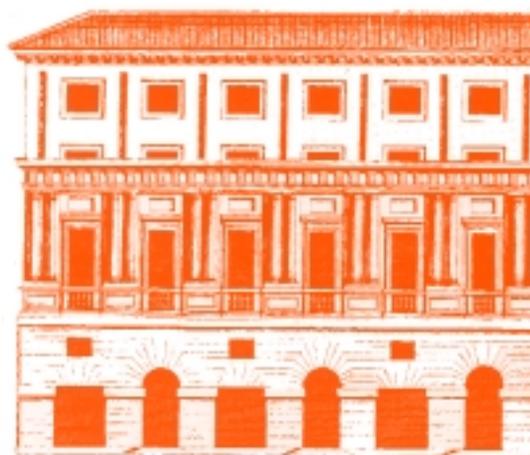
cessi lunghi o addirittura manipolati. Ancora peggio, nessun investitore vorrà investire in un paese dove le controversie sono risolte non sulla base di norme di diritto ma sulla base della violenza, dell'oppressione, della tirannia o della forza. Il Diritto, non il Potere, deve essere la chiave per creare fiducia a livello internazionale”.

A tal riguardo, norme di diritto e la tutela dei Diritti Umani sono le due garanzie alla base di qualsiasi democrazia e sono entrambi elementi essenziali per il benessere dell'individuo e per il normale funzionamento di una società organizzata. Nel complesso mondo degli investimenti internazionali e delle multinazionali, dove i confini nazionali non esistono più in campo economico, la norma di

diritto è la sola che fornisce meccanismi per controllare il potere delle corporazioni straniere. Conflitti e controversie sono realtà diffuse in ogni società, a prescindere dalla struttura politica o sociale. Perciò, il prerequisito per la stabilità economica è che esista in ogni paese un meccanismo universalmente riconosciuto per la risoluzione delle controversie cui tutti, malgrado le diversità nazionali, aderiscano e che garantisca sia l'integrità che l'efficacia del sistema internazionale. Come conseguenza, Watson ha definito la norma di diritto come un concetto per cui il potere governativo sia limitato e i diritti di ciascun individuo siano tutelati. L'essenza della norma di diritto sta nella supremazia della legge sul popolo e sul governo. La norma prevede che ogni persona, senza riguardo della sua posizione o *status* nella società, sia soggetta alla legge e sia trattata allo stesso modo. È perciò necessaria ed inevitabile la connessione tra i diritti umani, la norma di diritto e la prosperità economica. Così, la principale funzione dei tribunali in una società è la soluzione delle controversie. *“Al cuore del sistema giudiziario”,* ha affermato, *“vi è la premessa che l'uso della forza sia inammissibile, cosicchè le parti incapaci di risolvere le proprie controversie in maniera amichevole possano e debbano portarle davanti ad un tribunale per una soluzione imparziale, nel rispetto di norme giuste ed universalmente accettate”.* Tale idea base di soluzione delle controversie promuove forme di efficace gestione governativa, società stabili ed un senso di fiducia e di onestà.

L'impatto di tale sistema giudiziario va ben oltre le parti direttamente coinvolte. I tribunali devono essere capaci di applli-

**Il Diritto,
non il
Potere,
deve
essere
la chiave
per creare
fiducia
a livello
internazionale**



care le norme al fine di garantire che i governi non eccedano con i loro poteri. Proprio come ogni paese deve avere un sistema di soluzione delle controversie, così vi devono essere norme di diritto che regolino le attività degli individui e delle organizzazioni.

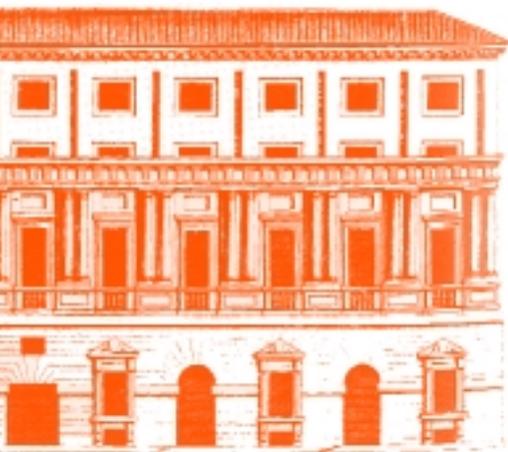
Watson alla fine ha concluso dicendo: *“ciò che è importante è che, per quanto inusuali, uniche e difficili siano le circostanze, coloro che abbiano subito perdite possano trovare giustizia e soluzione alle loro richieste attraverso norme di diritto e grazie ad un sistema di soluzione delle controversie legittimo e pacifico. La norma di diritto è l'unico modo per rispondere alle conseguenze di accidentali e ingiustificati atti di violenza”.*

3.4. L'importanza della formazione e della qualificazione professionale

► **Grygory Dobrowolski** è intervenuto al Forum quale rappresentante del *Central European Real Estate Associations Network* (CEREAN). Si tratta di un'associazione civica no-profit, non governativa che promuove lo sviluppo di mercati immobiliari efficienti e affidabili nei paesi dell'Europa Centrale. È nata nel 1994 a Cracovia ed il suo Segretariato si trova a Varsavia. Essa riunisce circa 8.000 membri tra soggetti, società e varie associazioni immobiliari della Bulgaria, della Repubblica Ceca, dell'Ungheria, della Lettonia, della Polonia, della Romania, della Russia, della Slovacchia e dell'Ucraina. Tale associazione riconosce il bisogno di promuovere la formazione a livello immobiliare, dove per formazione si intende:

- operare in regime di democrazia ed in economia di libero mercato per ristabilire il diritto di proprietà privata;
- coinvolgere nuovi partner nei mercati immobiliari: soggetti, entità legali, comunità locali, amministrazioni statali;
- formare nuovi professionisti che forniscano garanzie e tutela ai clienti.

► A tal riguardo, **Alfons Metzger**, del *Metzger Realitäten Gruppe*, ha ribadito l'importanza della formazione nel mercato immobiliare. Negli ultimi anni vi sono stati notevoli cambiamenti economici e politici a livello mondiale, come per esempio la globalizzazione dei mercati, l'allargamento dell'UE, il processo di sviluppo dell'Europa Orientale. Il mercato europeo allargato richiede un nuovo uso delle comunicazioni, conoscenze specifiche e una maggiore mobilità ed esperienza. Dal punto di vista dell'operatore, sono neces-



sari nuovi codici etici, una migliore gestione del diritto societario e una maggiore trasparenza attraverso standard internazionali utilizzabili da tutti gli operatori del mercato, come per esempio il *Red Book*, il *Blue Book* e il *White Book* sugli standard di valutazione.

Una formazione completa per operare efficientemente nel mercato immobiliare deve prevedere:

- un approccio interdisciplinare (tecnico, legale, economico, ambientale e sociale);
- la comprensione delle diverse componenti immobiliari, dalle necessità base della piramide di Maslow a quelle più complesse dei mercati finanziari;
- la conoscenza delle modalità comportamentali degli operatori del mercato;
- standard professionali riconosciuti a livello internazionale;
- una chiara definizione del corpo docente e della didattica;
- esperienze sul campo.

Ciò permetterà agli operatori di avere:

- un bagaglio culturale a lungo termine;
- la conoscenza dei termini correnti e dei metodi utilizzati dagli operatori del mercato;
- esercitazioni pratiche specifiche;
- il rispetto dei valori morali ed etici;
- una maggiore ricerca di cooperazione con gli operatori del mercato.

3.5. L'importanza di una corretta gestione del territorio ai fini fiscali

- ▶ **Ailsa Robertson**, del Catasto Scozzese, ha presieduto la sessione sui benefici di una corretta gestione del territorio ai fini fi-

scali. Questa sessione finale del Forum ha analizzato tematiche correlate alla registrazione e alla tassazione del territorio. Nell'introdurre i lavori, Robertson ha presentato le principali conclusioni raggiunte durante il *WPLA Workshop* ospitato dal Catasto Scozzese a Edinburgo all'inizio di ottobre 2003. Il Workshop si è focalizzato su *Organizational Sustainability* e *Capacity Building*, dove:

- *Organizational Sustainability* è stata definita come l'abilità di un'organizzazione a mantenere costantemente alta la qualità dei propri servizi. Così, per esempio, un'organizzazione deve essere in grado di aggiornare la propria tecnologia ed introdurre nuove attività per soddisfare i nuovi bisogni dei clienti.
- *Capacity Building* è stata definita come il processo che garantisce che lo sviluppo di conoscenze, capacità e attitudini sia intrapreso al fine di garantire che le necessarie infrastrutture funzionino. Ciò include sostegno politico, economico e manageriale così come competenza tecnica.

Il principale tema del seminario è stato articolato in quattro sottocategorie:

- a. pianificazione aziendale;
- b. gestione dell'informazione;
- c. gestione dei cambiamenti;
- d. dinamica del consumatore.

I principali obiettivi sono stati quelli di promuovere la discussione tra i rappresentanti delle agenzie del territorio e gli esperti internazionali presenti al Forum, dimostrare i vantaggi e promuovere lo sviluppo di *Organizational Sustainability* e *Capacity Building* quali elementi base per le organizzazioni di gestione del territorio e fornire un'occasione di discussione per sviluppare linee guida

per le attività di gestione del territorio. Riguardo al primo punto, è stata confermata l'importanza della pianificazione aziendale quale elemento fondamentale. È stato infatti riconosciuto come la pianificazione contribuisca alla promozione degli obiettivi aziendali e come piani ben definiti, che riflettano gli obiettivi di breve/medio/lungo termine, siano il fondamento per una corretta amministrazione finanziaria, operativa e strategica. È risultato anche chiaro che le organizzazioni che hanno maggiore autonomia amministrativa e finanziaria hanno un sistema di pianificazione migliore. Inoltre, i partecipanti al dibattito si sono trovati concordi sul fatto che le organizzazioni coinvolte nella gestione del territorio hanno una grande varietà di sistemi di pianificazione aziendale e manca una visione comune; vi è comunque la convinzione che gli attuali cambiamenti porteranno l'Europa verso questa.

Riguardo al secondo punto, una domanda comune è stata se il settore privato debba essere coinvolto nella gestione e nella raccolta delle informazioni. Sono emersi diversi approcci a tale quesito ma, in generale, ci si è accordati in favore di un certo coinvolgimento del settore privato, in particolare per quanto riguarda la raccolta dei dati, un altro degli elementi chiave.

Riguardo al terzo punto, la discussione si è incentrata sull'importanza della comunicazione con lo staff, con gli azionisti chiave e con i consumatori. Sono emersi giudizi diversi tra le varie organizzazioni presenti, la qual cosa influisce sulla capacità di avviare cambiamenti, anche alla luce di fattori culturali.

Infine, riguardo l'ultimo punto, i partecipanti si sono trovati concordi sul fatto

che occorra identificare gli azionisti e i consumatori chiave e migliorare i canali di comunicazione con questi. Mentre alcune agenzie considerano loro responsabilità fornire un efficiente servizio di registrazione delle proprietà, altre ritengono che occorra sviluppare ulteriori servizi per i consumatori. Di nuovo, l'influenza del consumatore è stata riconosciuta come una potenziale forza verso forme di standardizzazione in Europa (per esempio, se un consumatore può usufruire di un certo servizio in un paese, dovrebbe poter richiedere lo stesso tipo di servizio anche in altri paesi).

Le principali conclusioni del Workshop del WPLA sono state che:

- non c'è un approccio comune tra le diverse organizzazioni per la gestione del territorio in relazione a tematiche di *Organizational Sustainability e Capacity Building*;
- vi sono molteplici opinioni sulla direzione da prendere per il futuro;
- la domanda dei consumatori potrebbe influenzare tale direzione;
- uno scambio continuo di informazioni tra gruppi di lavoro quali il Workshop del WPLA ed il Forum del REAG possono favorire la convergenza di opinioni.

Allo stato attuale, le attività intraprese per l'implementazione dei risultati del Workshop del WPLA sono:

- la pubblicazione del Rapporto del Workshop (sul *website* del Catasto Scozzese e del WPLA);
- la creazione di un nuovo portale Internet (sul *website* del Catasto Scozzese al fine di promuovere la discussione su tali tematiche);
- lo sviluppo di linee guida per la gestione del territorio. •



4. LA BENCHMARK SURVEY

Le Economie in Transizione viste attraverso un'analisi comparata dei mercati immobiliari



*Mausoleo di Adriano
(attuale Castel
Sant'Angelo),
Roma
(135-139 d.C.)*

Per il secondo anno consecutivo il

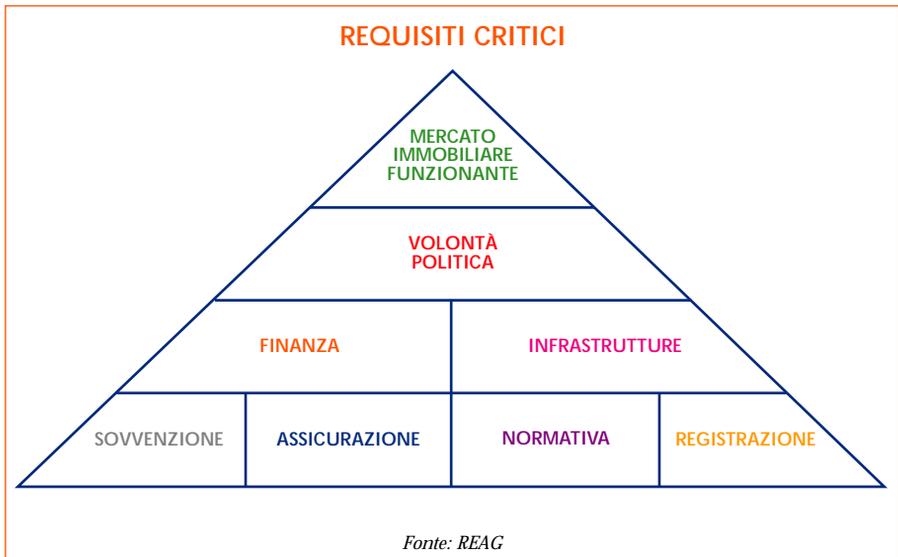
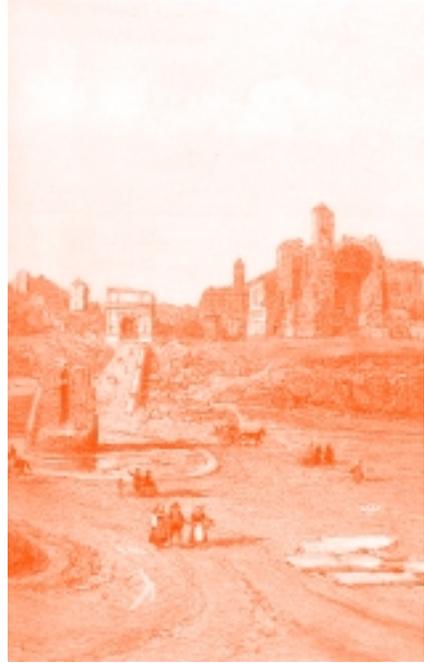
REAG ha portato avanti un'analisi comparata sullo sviluppo dei mercati immobiliari nella regione esaminata dall'UNECE.

Il fine di questa indagine è identificare quale sia lo stadio di sviluppo dei mercati immobiliari in Europa, con particolare riguardo ai paesi dell'Europa Centrale e Orientale.

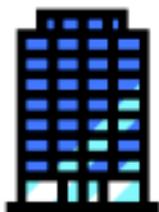
Alla base di tale analisi vi è la convinzione che solo permettendone la piena commercializzazione una proprietà può rendere il proprio valore di mercato.

Ma per avviare questo processo occorre che si verifichi una delle seguenti condizioni e cioè che:

- a. la proprietà sia effettivamente venduta (cioè vi sia un rilascio di capitale);
- b. la proprietà sia soggetta ad un contratto d'affitto;
- c. la proprietà sia utilizzata quale forma di garanzia.



IL CIRCUITO VIRTUOSO DEL MERCATO IMMOBILIARE



REGISTRAZIONE/
CATASTO



DOCUMENTI
UFFICIALI



VALUTATORE



FINANZIAMENTO
EROGATO



ABITAZIONE



ACQUIRENTE



COPERTURA
ASSICURATIVA



ATTIVITÀ
ECONOMICA



PERITO



MUTUO
ACCORDATO



RICHIESTA
DI MUTUO



ISTITUTO
DI CREDITO

Fonte: REAG

Considerato che il PIL di un paese può aumentare da un minimo del 25% ad un massimo del 30% qualora vi sia un mercato immobiliare efficiente, i benefici dal miglioramento di tale attività economica risultano sostanziali. Ogni paese dell'Europa Orientale e Centrale che voglia, adesso o in futuro, entrare a far parte dell'Unione Europea, necessita di un mercato immobiliare efficiente, al fine di poter competere con gli altri paesi europei. Per questi paesi, inoltre, sarà più difficile partecipare ad un mercato immobiliare così vasto se non si saranno attrezzati verso forme di commercio elettronico per il cui svolgimento occorre che le proprietà abbiano i necessari requisiti per poter essere commercializzate. In conclusione, i benefici derivanti dalla possibilità di commercializzare proprietà, anche *on-line*, saranno effettivi solo laddove vi saranno adeguate strutture economiche e finanziarie.

La *Benchmark Survey* del REAG si articola in due parti, A e B.

La Parte A analizza le risposte ad una serie di domande sullo sviluppo dei mercati immobiliari in relazione a tre aree:

1. *Sistema tecnico e normativo* che copre i seguenti argomenti:
 - a. diritti di proprietà;
 - b. politiche rurali;
 - c. legislazione esistente;
 - d. registrazione del territorio/catasto;
 - e. sistema giudiziario/obblighi contrattuali;
 - f. regolamentazione sull'uso del territorio;
 - g. mezzi informatici.
2. *Finanziamento del mercato e gestione del rischio* che comprende:



il PIL di un paese può aumentare da un minimo del 25% ad un massimo del 30% qualora vi sia un mercato immobiliare efficiente



- a. accesso al finanziamento e liquidità;
 - b. assicurazione;
 - c. servizi bancari ai privati;
 - d. *rating* creditizio;
 - e. mezzi informatici.
3. *Struttura del mercato* che riguarda i seguenti elementi:
- a. politiche fiscali/tassazione del territorio;
 - b. valutazione;
 - c. informazione;
 - d. professionalità e standard immobiliari;
 - e. vincoli contrattuali.

La Parte B prevede, invece, che ciascun paese si auto-valuti in valori percentuali sulla base di una scala imposta su quattro criteri e che identifichi le tre aree d'intervento più importanti dove il REAG possa essere di supporto. I dati forniti dalle risposte verranno poi utilizzati da un gruppo di esperti e convalidati da un istituto universitario di

prestigio. La *Survey* è stata presentata con un grafico di comparazione con i risultati dell'anno precedente.

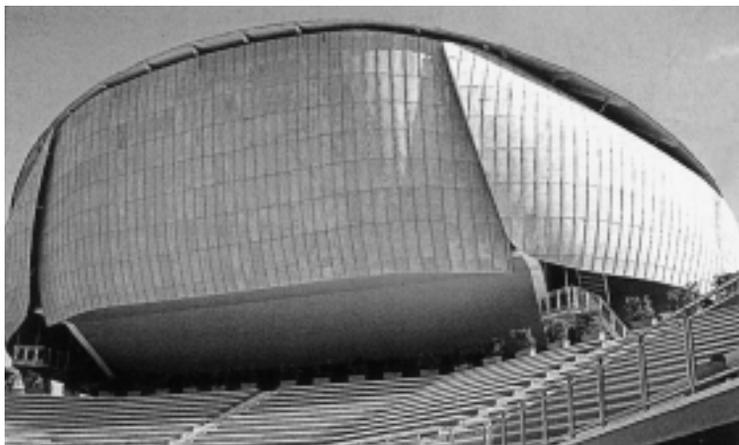
4.1. I principali risultati e alcune osservazioni preliminari della Survey 2003

Nel 2002 hanno risposto direttamente 17 paesi e 1 osservatore esterno (EBRD per la Russia), mentre nel 2003 hanno risposto direttamente 14 paesi e 35 osservatori esterni.

Solo 2 paesi (Tajikistan e Turkmenistan) non hanno mai risposto né nel 2002 né nel 2003.

Malgrado le numerose informazioni raccolte, non è stato possibile giungere a conclusioni univoche e condivise, considerata la disparità delle risposte ricevute.

Vi sono, comunque, alcuni punti interessanti che emergono dall'analisi effettuata, come osservabile nella tabella di confronto. •



Renzo Piano,
Auditorium
Parco della
Musica, Roma
(2001)

I PRINCIPALI RISULTATI DELLA BENCHMARK SURVEY

PAESE VALUTAZIONE	LEGISLATIVO	FINANZIARIO	STRUTTURA MERCATO	MEDIA	PAESE
Albania	66	63	49	59	70
Armenia	67	51	81	66	60
Azerbaijan	97	68	65	77	nr
Bielorussia	47	24	55	42	nr
Bosnia	37	41	22	33	20
Bulgaria	91	46	67	68	30
Croazia	89	73	47	70	50
Repubblica Ceca	91	74	73	79	90
Estonia	69	78	77	75	70
Georgia	45	39	46	43	20
Ungheria	86	83	75	81	50
Kazakistan	91	90	67	83	75
Lettonia	82	69	71	74	70
Lituania	92	78	71	80	80
Moldavia	63	45	59	56	75
Romania	70	67	67	68	40
Russia	43	46	38	42	20
Slovacchia	82	71	75	76	70
Ucraina	62	52	63	59	60

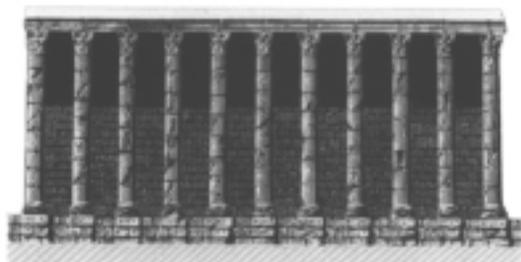
CLASSIFICA GENERALE PER PAESE

Ungheria	81%	Estonia	75%	Romania	68%	Georgia	43%
Lituania	80%	Lettonia	74%	Armenia	66%	Bielorussia	42%
Repubblica Ceca	79%	Kazakistan	74%	Albania	59%	Russia	42%
Azerbaijan	77%	Croazia	70%	Ucraina	59%	Bosnia	33%
Slovacchia	76%	Bulgaria	68%	Moldavia	56%		

Fonte: REAG

5. LA PARTECIPAZIONE DEL GOVERNO ITALIANO E LA VIDEOCONFERENZA ROMA-LIMA

Il Governo Italiano e l'integrazione fra i paesi dell'Unione Europea.
La Commissione di esperti per dettare le linee-guida
per la tutela dei diritti di proprietà



*Alexandre Villain,
rilievo del fianco
settentrionale
del Tempio di
Adriano, Roma
(1824)*

I lavori del Forum si sono conclusi

con un brillante e significativo intervento del Ministro per le Politiche Europee **On. Rocco Buttiglione** e con la videoconferenza Roma-Lima con l'economista di fama internazionale **Hernando De Soto**, moderati entrambi da **Paolo Garonna**, Direttore dell'Ufficio Studi di Confindustria (già Vice-Segretario Esecutivo dell'UNECE) e da **Geoffrey Hamilton**, *Senior Economic Affairs Officer* UNECE.

► Il Ministro **Rocco Buttiglione** ha dato il benvenuto a tutti i partecipanti del Forum sottolineando l'importanza di un sistema di tutela dei diritti di proprietà per lo sviluppo economico. Ha richiamato situazioni e casistiche internazionali attinenti i livelli di povertà ed il grado di libertà di determinate popo-

lazioni, correlandole con le finalità e la specificità dei lavori del LFDP Forum. Condividendo alcuni aspetti della visione dell'economista Hernando De Soto, ha dichiarato che l'economia italiana è notevolmente e rapidamente cresciuta nel tempo, sino a divenire uno dei paesi maggiormente industrializzati al mondo, anche grazie a interventi normativi volti alla tutela dei diritti di proprietà e delle libertà fondamentali dei cittadini.

L'On. Buttiglione ha affermato, tra l'altro, che un sistema in cui a tutti i cittadini viene garantito il diritto di proprietà contribuisce a porre le basi per lo sviluppo economico e sociale e favorisce l'interscambio e l'integrazione delle Economie in Transizione con i Paesi dell'Unione Europea.



Il Ministro Buttiglione ed il Ministero per le Politiche Comunitarie



On. Rocco Buttiglione,
Ministro per le
Politiche Comunitarie

Rocco Buttiglione è nato a Gallipoli (Lecce) nel 1948.

Sposato, con quattro figli, risiede a Roma. È professore di Scienza della politica presso l'Università S. Pio V di Roma. Egli è spesso ospite dell'*American Enterprise Institute* e dell'*Ethics and Public Policy Centre di Washington* e del *Religion and Public Life Centre di New York*.

È membro di gruppi editoriali di diverse riviste italiane e straniere così come è responsabile di diverse testate.

È membro del Parlamento italiano dal 1944. L'On. Buttiglione è stato nominato Ministro per le Politiche Comunitarie nell'attuale Governo ed è membro del Consiglio di Gabinetto.

Nel 1999 è stato eletto membro del Parlamento Europeo. Già membro della Commissione Europea per le libertà e i diritti dei cittadini, la giustizia e gli affari interni; vice membro della Commissione Europea per la cultura, i giovani, l'educazione, i media e lo sport; vice membro della delegazione del Parlamento Europeo per la preparazione della Carta dei Diritti Fondamentali.

Il Ministero per le Politiche Comunitarie

È stato creato il 19 settembre 2000 e le principali attività sono:

- ▶ coordinare le istituzioni italiane per quanto riguarda la posizione ufficiale in sede UE;
- ▶ aggiornare le istituzioni italiane sulle politiche dell'UE da applicarsi in Italia e guidare e monitorare il relativo processo di adeguamento;
- ▶ coordinare le relazioni tra le 20 Regioni italiane di fronte alla Commissione Europea;
- ▶ formare funzionari pubblici sulle tematiche correlate alle politiche europee;
- ▶ promuovere l'informazione sull'Unione Europea, il suo ruolo e le sue attività tra i cittadini italiani.



On. Rocco Buttiglione
e Aldo De Marco,
Presidente Tecnoborsa

- **Hernando De Soto**, che ha già presentato ai lavori del Primo Summit Europeo sull'Economia Immobiliare del 2002⁽⁵⁾, in questa occasione è intervenuto al Forum 2003 in videoconferenza da Lima, confermando il suo sostegno e la sua volontà di collaborare per il conseguimento degli obiettivi del LFDP. A tal riguardo, egli ha riaffermato la sua disponibilità a cooperare per creare una Commissione ad alto livello (*High Level Commission*), formata da importanti rappresentanti politici, professionisti ed economisti di tutto il mondo al fine di predisporre un *"un set di linee guida indirizzato alla classe politica per la tutela dei diritti di proprietà per i più poveri"*.



L'economista
Hernando
De Soto

I lavori per la creazione di tale organo saranno svolti dal Segretariato dell'UNECE in cooperazione con i membri del REAG. Concludendo, è stato auspicato che il primo incontro ufficiale del Panel si svolga in occasione del prossimo UNECE/REAG LFDP Forum di Roma nel 2004.

⁽⁵⁾ Cfr: "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di Tecnoborsa, **Speciale Summit Roma 2002**".

Gli obiettivi della Commissione

- **Il Panel di esperti preparerà un set di linee guida per la classe politica** su come i poveri possano usufruire dei loro diritti di proprietà per ottenere riconoscimenti quali: forme di credito, mutui, registrazioni di proprietà, terreni e altri beni, infrastrutture, lotta al terrorismo, diritti delle donne, identità personale e diritti umani.
- Il fine è quello di trovare nuove vie per tutelare i diritti di proprietà nell'economia attraverso specifiche azioni a livello locale, regionale e nazionale; non si tratterà semplicemente di passare in rassegna i sistemi di tutela dei diritti di proprietà già esistenti, bensì di valutare come le istituzioni esistenti possano servire meglio gli interessi dei poveri.
- La Commissione analizzerà i processi di registrazione e valutazione dei diritti di proprietà per i poveri, cercando di individuare come rendere i processi giudiziari più semplici, suggerendo riforme legali per facilitare l'accesso al mercato dei capitali dei meno abbienti e identificando nuovi metodi in cui coinvolgere la comunità nella protezione di tali diritti, sia nelle aree rurali che in quelle urbane. •

6. LA SHARED VISION, CONCLUSIONI E PROPOSTE FUTURE

**Politica, tutela, gestione, finanziamento:
parole chiave per il territorio e per il diritto
di proprietà**



*Tempio di Adriano,
Secondo Forum LFDP,
Roma, Italia,
(ottobre 2003)*

Il Secondo Forum si è focalizzato sull'implementazione del LFDP. I partecipanti del Forum hanno individuato le priorità del LFDP in una **Shared Vision**, che ha visto concordi le organizzazioni internazionali, le agenzie donatrici multilaterali e bilaterali e i rappresentanti pubblici e privati.

I punti chiave di sviluppo futuro sono i seguenti:

1. **Sviluppare una politica integrata per il territorio:** come sviluppare una riforma complessiva del territo-

rendere il mercato creditizio più accessibile alla popolazione.

5. **Sicurezza nella gestione del territorio e dei diritti di proprietà:** come risolvere situazioni di conflitto correlati al territorio e alla proprietà.

Durante la sessione finale, il Chairman del REAG, **Robert Hall** e il Segretario del REAG, **Geoffrey Hamilton**, hanno concordato con i partecipanti al Forum che:

- La tutela dei diritti di proprietà a livello legislativo sia uno strumento



rio sulla base dei concetti elaborati da De Soto all'interno del LFDP: *“un mercato aperto dove i diritti di proprietà siano parte dell'economia ufficiale è il fattore chiave per la crescita economica”*.

2. **Risolvere le controversie sul territorio:** dopo la restituzione e privatizzazione delle proprietà, come introdurre un meccanismo efficace per la risoluzione delle controversie sui neo-acquisiti diritti di proprietà.

3. **Sviluppare capitale umano per la tutela dei diritti di proprietà:** come far fronte alla generale assenza di formazione e di qualifiche professionali degli operatori del mercato.

4. **Accesso a finanziamenti:** come

essenziale per promuovere la crescita economica e giochi un ruolo chiave nello sviluppare prosperità e imprenditorialità, in particolare tra i meno abbienti.

- La proprietà privata sia l'anello mancante nel processo di crescita economica: un sistema in cui la proprietà privata sia pienamente tutelata fornisce, infatti, un incentivo per i più disagiati a cercare occupazione.

- Incentivi e proprietà privata siano la base per il progresso sociale ed economico (come, ad esempio, sconfiggere le malattie, riconoscere i diritti delle donne, ecc.)

- La sfida consista nel creare un sistema di tutela della proprietà privata -

attraverso organismi efficienti – per permettere alle risorse del mercato di poter operare al meglio.

- Sia necessario promuovere le istituzioni che tutelino i meno abbienti, al fine di proteggere le classi più svantaggiate e permettere loro di utilizzare le proprietà quali fonti potenziali di reddito per le loro famiglie e per la società nel suo insieme.
- Il LFDP operi per il conseguimento del primo degli obiettivi fissati dalla *Millennium Declaration* delle Nazioni Unite: ridurre sostanzialmente la povertà nel mondo entro il 2015.

6.1. La Commissione di esperti sui diritti di proprietà per i poveri

Dato che gli obiettivi principali per le future attività del Programma Terra per lo Sviluppo (LFDP) sono **migliorare i processi politici e riconoscere l'importanza dei diritti di proprietà** e l'uso di questi per diminuire la povertà nel mondo, i partecipanti si sono trovati concordi nel “*creare sotto la leadership di Hernando De Soto una **Commissione di Alto Livello sui Diritti di Proprietà per i Poveri** che prepari un **set di linee guida per la classe politica con copertura mondiale attraverso la cooperazione tra UN/HABITAT, UN/DP ed altri**”, il cui fine sia:*

- esaminare mutui, finanziamenti, infrastrutture, preparazione e gestione dei diritti di proprietà, istituzioni;
- operare con una copertura mondiale con UN/HABITAT, UN/DP e altri;
- coinvolgere rappresentanti politici ai più alti livelli affinché forniscano soluzioni innovative e creative per agevolare i poveri e creare prosperità

economica;

- incoraggiare “*progetti sul campo*”.

6.2. Il futuro del Programma Terra per lo Sviluppo

Al fine di implementare gli obiettivi concordati al termine del Forum, si è deciso che le seguenti attività dovranno avere la priorità nel breve-medio termine:

1. raccogliere fondi e preparare una proposta da inviare ad agenzie donatrici per sollecitarne il supporto e la preparazione delle linee guida;
2. garantire il sostegno politico necessario per la creazione del Panel di esperti;
3. sviluppare il meccanismo più adatto per garantire l'effettiva partecipazione nel Panel di tutti i paesi;
4. preparare la proposta riguardante la struttura del Panel con i diversi sottogruppi comprendenti governi, agenzie donatrici, ONG ed ordini professionali.

Inoltre, anche i seguenti punti sono risultati di una grande importanza:

- pubblicare gli atti del Forum (30-31 ottobre 2003, Roma - Italia);
- incoraggiare riforme dei sistemi a tutela dei diritti di proprietà attraverso un approccio olistico (per esempio attraverso programmi congiunti tra gli esperti del REAG e i governi individuali);
- promuovere l'applicazione di sistemi di soluzione delle controversie in corso sulle tematiche riguardanti il territorio;
- organizzare un Terzo Forum, sempre in cooperazione con Tecnoborsa, nel 2004, a Roma, Italia, sotto gli auspici del Panel di esperti. •



Oltre le sue proporzioni ai sei moduli il bel. e. 16. che furono di Antico in onore e servizio.

*Giovan
Battista
Montano,
"Raccolta
di disegni
architettonici",
Roma
(1628)*