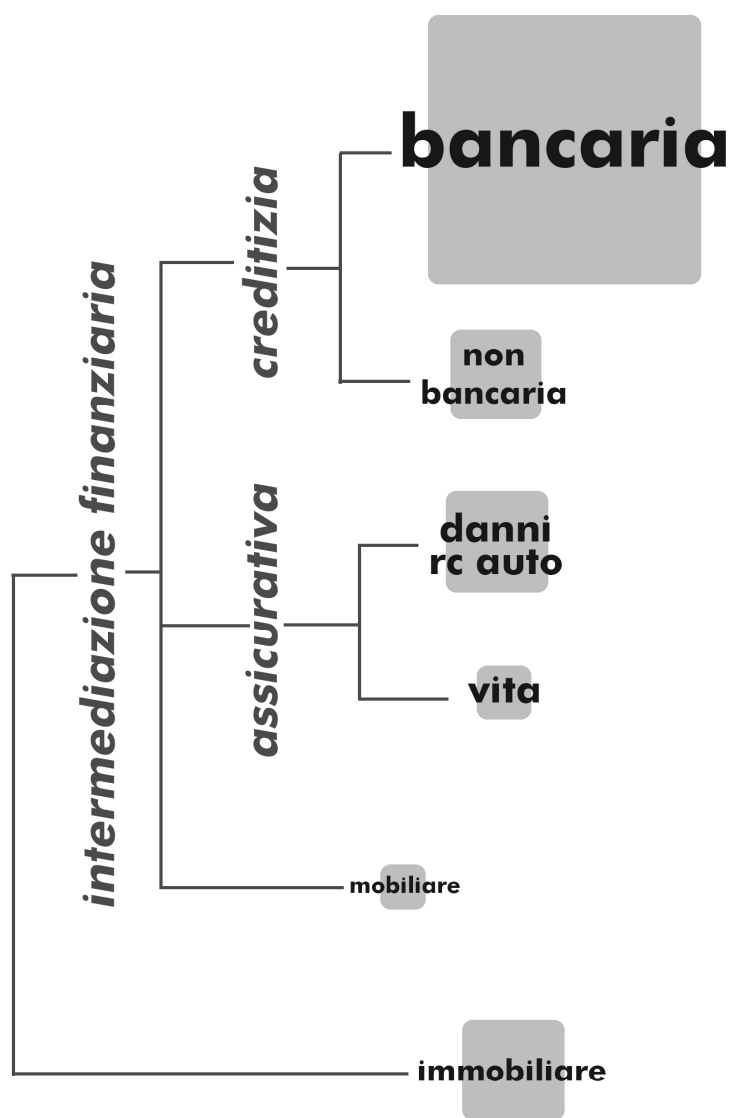


BANCHE, ASSICURAZIONI, IMMOBILIARI





Quadrati proporzionali a numero addetti nella città metropolitana Torino, dati 2015, fonte Istat

4.1. UN SISTEMA ARTICOLATO

Il presente capitolo è composto da due parti principali: la prima relativa all'intermediazione finanziaria (primi tre paragrafi), la seconda a quella immobiliare.

L'intermediazione finanziaria sarà analizzata utilizzando una ripartizione definita in base all'attività prevalente degli operatori, sebbene la realtà si presenti più complessa e meno definita, poiché molti operatori oggi svolgono più attività contemporaneamente (Bongini et al., 2004). Saranno, inoltre, esaminati i due settori principali¹ – bancario e assicurativo – essendo decisamente contenuto il comparto dell'intermediazione mobiliare.

L'intermediazione finanziaria e quella immobiliare, settori apparentemente distanti, sono interagenti e connessi, pur rispondendo a leggi proprie; sono, inoltre, accomunati dal fatto di offrire un servizio di mediazione tra domanda e offerta di capitale, sia esso mobiliare o immobiliare. Osservando il mercato, è possibile, infatti, notare come i due settori siano collegati: come evidenziato, ad esempio, nel *Rapporto immobiliare residenziale*, redatto dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (2017), le transazioni immobiliari effettuate, ad esempio, a Torino attraverso l'accensione di un mutuo ipotecario² risultano essere il 46,4%, mostrando una crescita del 27,3% rispetto all'anno precedente. Dagli anni '90, non solo le istituzioni finanziarie prestano denaro per l'acquisto di un bene immobile dietro garanzia dell'immobile stesso, ma si assiste all'ingresso nel mercato di nuovi strumenti, quali le cartolarizzazioni³ e i fondi immo-

¹ Si è deciso di trattare i due ambiti in un'ottica sistemica a partire dalla definizione fornita dal *Dizionario di economia e finanza Treccani*, secondo cui il sistema è «qualsiasi oggetto di studio che, pur essendo costituito da diversi elementi reciprocamente interconnessi e interagenti tra loro o con l'ambiente esterno, reagisce o evolve come un tutto, con proprie leggi generali».

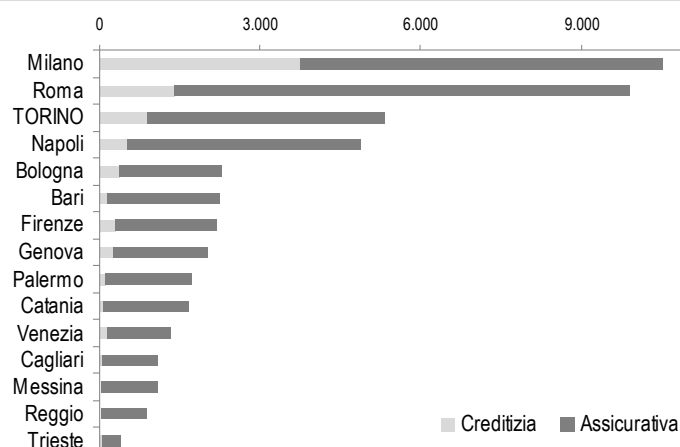
² È da considerarsi tale la compravendita immobiliare attraverso l'utilizzo di mutuo ipotecario a persone fisiche, la cui garanzia è l'immobile stesso; sono pertanto escluse le transazioni basate su altre garanzie.

³ La cartolarizzazione è una pratica finanziaria che consente di trasformare in titoli o obbligazioni differenti attività di credito, reali o finanziarie, non negoziabili. Operativamente, gli asset o crediti vengono ceduti a una cosiddetta società-veicolo, o società cessionaria, avente per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione, che versa al cedente il corrispettivo economico ottenuto attraverso l'emissione e il collocamento di titoli obbligazionari. Possono essere oggetto di cartolarizzazione gli immobili pubblici, i mutui ipotecari, i finanziamenti per l'acquisto dell'auto o assegnati ai titolari di carta di credi-

biliari⁴ che contribuiscono sempre più a legare l'intermediazione finanziaria a quella immobiliare.

Nel capitolo 1 del *Rapporto* si è sottolineato come i comparti finanziario e immobiliare contribuiscano a livello italiano, rispettivamente, per il 6,9% e per il 19% del PIL. Analizzando la situazione relativa alle imprese attive nelle principali città metropolitane italiane, Torino risulta occupare la terza posizione sia per l'attività di intermediazione creditizia e assicurativa (figura 4.1) sia per quella immobiliare (figura 4.2), preceduta, in entrambi i settori, da Milano e Roma⁵.

Figura 4.1. Intermediazione creditizia e assicurativa nelle città metropolitane - 2017
Numero assoluto di imprese attive; fonte: Infocamere, Movimprese

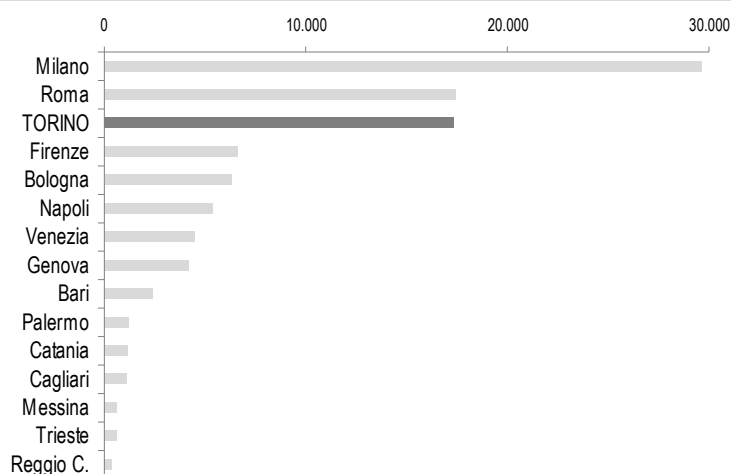


to, gli strumenti derivati o altro ancora (fonte: *Dizionario di economia e finanza Treccani*).

⁴ I fondi immobiliari consentono di trasformare investimenti edilizi, che per loro natura richiedono tempi più lunghi degli investimenti di tipo mobiliare, in quote di attività finanziarie, per generare liquidità senza che l'investitore debba acquisire direttamente un immobile. Presente in Italia dal 1998, questa tipologia di fondi, data la propria capacità di conservare valore nel tempo, rappresenta un'interessante alternativa agli investimenti di tipo tradizionale, soprattutto in quelle fasi di mercato in cui la riduzione progressiva dei tassi di interesse rende attraente investire in immobili (fonte: Borsa Italiana).

⁵ Le imprese qui considerate corrispondono ai seguenti codici Ateco: 64 Servizi finanziari, 65 Assicurazioni riassicurazioni e fondi pensione, 66 Attività ausiliarie dei servizi finanziari, 68 Immobiliari.

Figura 4.2. Intermediazione immobiliare nelle città metropolitane - 2017
 Numero assoluto di imprese attive; fonte: Infocamere, Movimprese

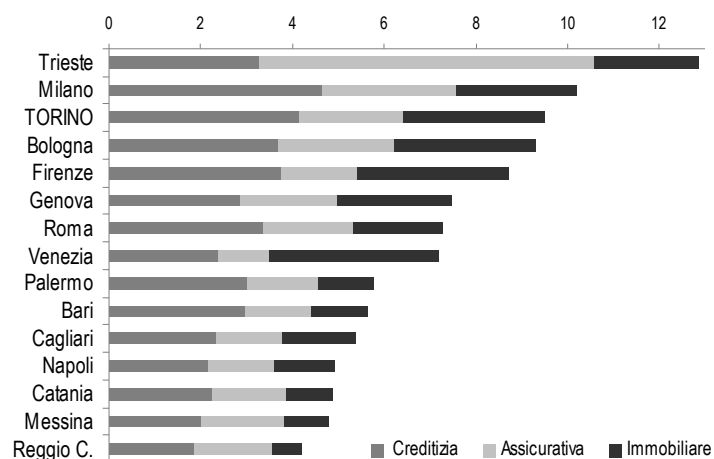


Tra il 2013 e il 2017, l'ambito finanziario è caratterizzato da un aumento di imprese in tutte le città metropolitane, con un picco di +16,7% a Milano, seguita da Venezia (+10,6%) e Reggio Calabria (+8,1%); Torino si posiziona al quartultimo posto con un +2,2 % di imprese finanziarie.

Sempre tra il 2013 e il 2017, il settore immobiliare registra una crescita nel Centrosud, con Palermo (+20,4%), Reggio Calabria (+16,9%) e Napoli (+10,7%) in testa; quanto alla metropoli torinese, come già accennato nel primo capitolo, si osserva la maggiore diminuzione (-6,1%), precedendo Bologna (-5,1%), Trieste (-3,7%), Firenze (-3,1%) e Milano (-3%).

Considerando gli addetti complessivi all'intermediazione finanziaria e immobiliare (figura 4.3), la città metropolitana torinese risulta in terza posizione – con un'incidenza pari al 9,5% del totale degli addetti al terziario – preceduta da Milano (10,2%) e Trieste (12,8%). Analizzando i singoli comparti, in quello creditizio Torino (4,2%) è in seconda posizione (preceduta da Milano: 4,7%), in quello assicurativo al quarto posto (2,3%), nel settore immobiliare è in terza posizione (3,1%), preceduta da Firenze e Venezia (rispettivamente con 3,3% e 3,7%).

Figura 4.3. Incidenza degli addetti all'intermediazione creditizia, assicurativa e immobiliare sul totale degli addetti al terziario, nelle città metropolitane - 2015
Valori percentuali; elaborazioni su dati Istat



4.2. FINANZA, CREDITO E MOBILIARE

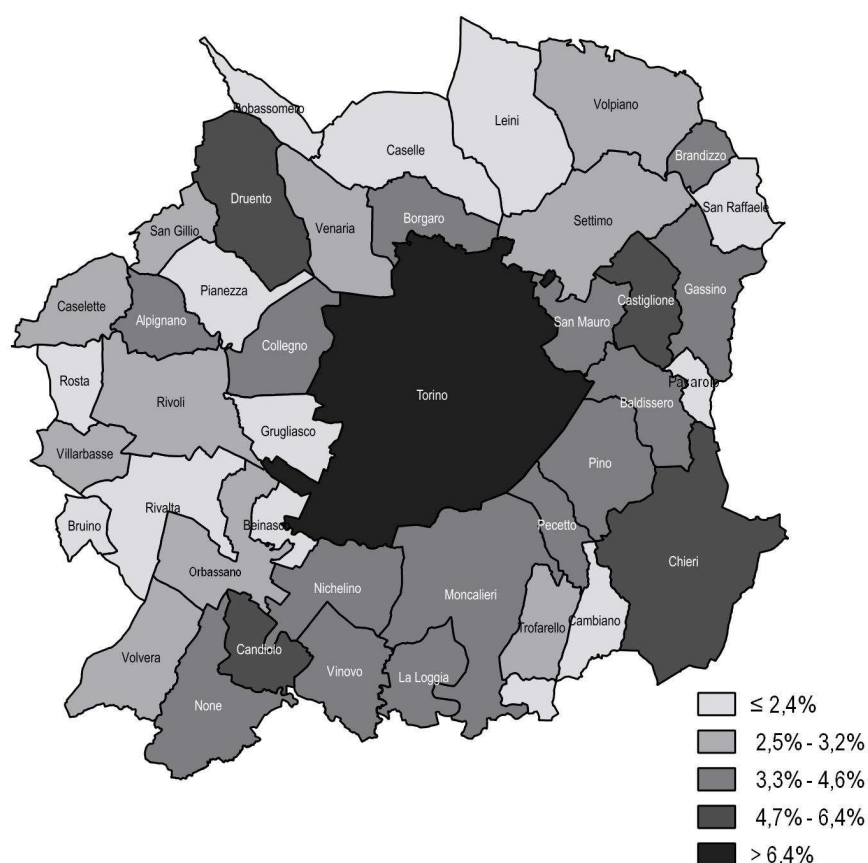
L'intermediazione finanziaria si basa sull'insieme complesso di strumenti, istituzioni e norme che, interagendo, permettono, all'interno delle economie moderne, alcuni processi fondamentali: regolazione degli scambi, accumulo dei risparmi, finanziamento degli investimenti, gestione dei rischi (Bongini et al., 2004). L'insieme di questi elementi costituisce il sistema finanziario, ovvero l'«impianto cardio-vascolare dell'organismo economia; esso rende produttivo il risparmio privato trasformandolo, tramite i mercati finanziari, in investimento in attività produttive, favorendo così la crescita dell'economia» (fonte: Consob⁶).

Come visto nel paragrafo precedente, la città metropolitana torinese risulta, nel complesso, a un livello superiore alla media nazionale per incidenza di addetti al settore finanziario; leggendo il dato a livello comunale (figura 4.4), il capoluogo (con un valore pari a 8,7%) si distanzia notevolmente dal valore medio dell'area torinese (3,4%); si nota, inoltre, come elevate concentrazioni di addetti connotino i comuni collinari e della cintura Sudest.

⁶ Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob) è l'autorità italiana per la vigilanza dei mercati finanziari, istituita con la legge 216/1974.

Figura 4.4. Incidenza degli addetti all'intermediazione finanziaria sul totale degli addetti al terziario, nell'area torinese - 2015

Valori percentuali; elaborazioni su dati Istat



Nell'era moderna, il sistema creditizio torinese ha origine all'inizio dell'Ottocento; fu infatti nel 1827 che venne istituita la Cassa di Risparmio di Torino, con lo scopo prevalente di raccolta e conservazione del risparmio delle classi meno agiate, al fine di tutelarle dalla miseria. In quel periodo si rafforzarono, inoltre, quelle istituzioni creditizie a forte vocazione assistenziale, già operanti sul territorio, tra cui la Compagnia di San Paolo.

A seguito dell'unificazione nazionale, essendo il sistema bancario torinese meglio organizzato rispetto agli altri operanti in Italia,

il capoluogo piemontese divenne anche la capitale finanziaria italiana, le sue banche si diffusero in tutto il nuovo Stato unitario (Bermond, 2004). In conseguenza della crisi che colpì il nostro Paese alla fine degli anni '80 del XIX secolo, le banche italiane furono pesantemente ridimensionate; tra quelle torinesi, sopravvissero solo la CRT e il Monte di pietà gestito dalle Opere pie di San Paolo, che, al termine della prima guerra mondiale, modificarono nuovamente la loro denominazione sociale in Istituto di San Paolo in Torino, diventando un vero e proprio istituto di credito.

Quando, tra il 1931 e il 1933, le banche vennero nuovamente colpite da un periodo di recessione, i tre principali istituti piemontesi che sopravvissero – CRT, Istituto San Paolo in Torino e Banca Popolare di Novara – contribuirono a definire la geografia creditizia piemontese che durerà poi per decenni, fino all'entrata in vigore della legge 218/1990⁷. Gli anni '90 furono decisivi per la ristrutturazione del sistema bancario, in special modo per quello torinese; nel 1993 nacque la fondazione Compagnia di San Paolo, cinque anni dopo avvenne la fusione con l'Istituto mobiliare italiano (IMI), cambiando denominazione sociale in Sanpaolo IMI, che poi, il primo gennaio del 2007, si fuse con Banca Intesa, generando Intesa Sanpaolo. Quanto all'altro storico istituto di credito torinese, nel 1991 nacque la Fondazione CRT, a seguito di fusioni con altre banche. Tra il 1993 e il CRT diede vita con UniCredito e Credito Italiano a un progetto in grado di competere a livello europeo, UniCredito Italiano, che nel 2003 si trasformò poi in UniCredit banca, con sede legale a Milano.

Tenendo conto degli istituti di credito che hanno sede legale nella città metropolitana torinese (tabella 4.1), oggi si ha la presenza di un istituto di dimensioni europee⁸, Intesa Sanpaolo, e di un insieme di intermediari finanziari di piccole e medie dimensioni altamente specializzati.

⁷ Fino ad allora gran parte degli istituti creditizi era di proprietà pubblica, ciò aveva determinato una sorta di immobilizzazione del sistema bancario. Con la legge 218/1990, conosciuta come «legge Amato», si decise di affidare la gestione delle banche a società per azioni, riconoscendo il carattere imprenditoriale dell'attività creditizia, al fine di migliorarne la competitività a livello europeo. Tale legge suddivise, inoltre, il soggetto bancario in due parti: l'ente responsabile della gestione dell'attività bancaria e la fondazione, proprietaria della banca e composta da membri eletti da istituzioni locali, il cui scopo principale è l'investimento dei proventi bancari in attività utili al territorio.

⁸ Unicredit non è menzionata nella tabella 4.1 avendo, come sottolineato, la propria sede legale a Milano.

Tabella 4.1. Banche con sede legale nella città metropolitana torinese - 2017
 Ricavi delle vendite, in migliaia di euro; fonte: Aida

	Sede legale	Ricavi vendite
Intesa Sanpaolo spa	Torino	8.089.293
Fideuram - Intesa Sanpaolo Private Banking spa ⁹	Torino	1.317.000
Santander Consumer Bank spa	Torino	252.195
FCA Bank spa	Torino	84.607
Banca del Piemonte spa	Torino	63.363
Banca Patrimoni Sella & C. spa	Torino	51.518
Banca SAI spa	Torino	31.647
Banca Reale spa	Torino	25.995
Vivibanca spa	Torino	2.940
Credito Cooperativo Rivarolo Rivara Enti territoriali locali	Rivarolo	1.080

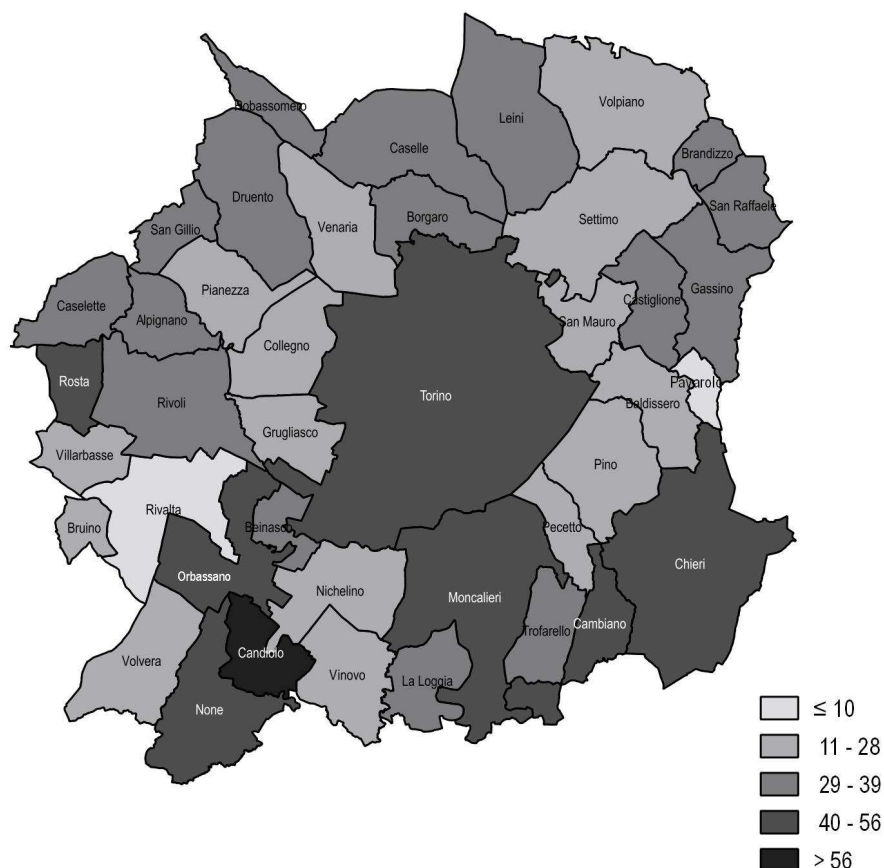
Il settore bancario italiano mantiene un livello di capillarità tra i più elevati a livello europeo, con 45 sportelli¹⁰ ogni 100.000 abitanti. Focalizzando l'analisi a livello di città metropolitane, all'inizio del 2018 il numero di sportelli operativi in quella torinese risultano essere 40 ogni 100.000 abitanti, valore cerniera tra quelli del Nord e del Sud (dove la diffusione media risulta decisamente inferiore). In tutte le aree metropolitane prosegue la contrazione del numero di sportelli bancari, volta a ridurre i costi del sistema: -25% tra il 2007 e il 2017, nell'area torinese -20,5%.

A livello comunale (figura 4.5), il maggior numero di sportelli ogni 100.000 abitanti si registra a Candiolo (89), seguito da Moncalieri (56) e None (50); nel capoluogo piemontese sono 45 sportelli.

⁹ Il gruppo Fideuram è specializzato, in particolare, nell'offerta di servizi di consulenza finanziaria e nella produzione, gestione e distribuzione di prodotti e servizi finanziari, assicurativi e bancari. A partire dal 2015 guida le attività della divisione Private banking del gruppo Intesa Sanpaolo, rivolte in particolare al segmento di clientela di fascia alta (fonte: Fideuram, Intesa Sanpaolo Private Banking, 2017).

¹⁰ Gli sportelli sono i punti operativi che svolgono direttamente con il pubblico, in tutto o in parte, l'attività della banca; comprendono anche gli sportelli stagionali e saltuari, sono esclusi invece gli uffici di rappresentanza.

Figura 4.5. Numero di sportelli bancari ogni 100.000 abitanti - 2017
Valori assoluti; elaborazioni su dati Banca d'Italia



A fronte della diminuzione di sportelli, è aumentata, nell'ultimo decennio, la diffusione dei servizi di *home banking*¹¹; in media, nelle città metropolitane italiane, si è infatti passati da una media di 28 utilizzatori ogni 100 abitanti nel 2007 a 58 nel 2017 (Banca d'Italia, 2018 a). La città metropolitana che registra la maggior

¹¹ L'*home banking* (o *e-banking*) comprende i servizi bancari orientati alla clientela privata mediante il collegamento telematico tra utente e banca per effettuare a distanza un complesso di operazioni e disporre di una serie di informazioni relative al proprio rapporto bancario.

propensione all'uso dell'home banking è Milano, con 81 clienti ogni 100 abitanti; l'area torinese si piazza in quarta posizione con 68. I meno propensi ad avvalersi della tecnologia per effettuare le operazioni bancarie sono gli abitanti delle aree metropolitane del Mezzogiorno, dove la media si attesta sui 40 clienti ogni 100 abitanti.

In generale, l'Italia rimane tra i paesi europei con scarsa propensione all'uso di servizi bancari on line, tuttavia l'innovazione tecnologica in campo finanziario (*fintech*¹²) in questi ultimi anni ha visto una rapida evoluzione, in modo particolare dal 2009 con la nascita di un nuovo prodotto, il *bitcoin* (si veda la scheda 4.1).

Analizzando la varietà tipologica di istituti del sistema, dalla figura 4.6 emerge come circa l'85% delle banche operanti nelle città metropolitane circa l'85% sia costituito da società per azioni, quindi da banche di credito cooperativo¹³ (8,9%), da banche popolari¹⁴ (4,9%) e da filiali di banche estere (0,9%).

Dei 903 sportelli localizzati sul territorio della città metropolitana torinese, ben 836, pari al 92,6%, appartengono a banche la cui forma è quella di una spa, 50 sono di banche di credito cooperativo (5,5%), 4 di banche popolari (0,4%), 13 di banche estere (1,4%).

¹² Con il termine *fintech* si indica l'innovazione finanziaria resa possibile dall'innovazione tecnologica, che può concretizzarsi in nuovi modelli di business, processi o prodotti, producendo un effetto determinante sui mercati finanziari, sulle istituzioni, o sull'offerta di servizi: l'utilizzo della tecnologia costituisce pertanto un elemento necessario per rendere possibile l'innovazione finanziaria (fonte: Banca d'Italia).

¹³ Nel 2016 è stata varata una riforma delle banche di credito cooperativo (BCC), attraverso la legge 49, la quale sancisce, tra le altre cose, che per poter operare in forma di credito cooperativo, una banca deve appartenere a un gruppo con un patrimonio netto superiore ai 200 milioni di euro e ne versare allo Stato il 20%.

¹⁴ La legge 33/2015 ha riformato le banche popolari, in particolare stabilendo che il loro attivo non può essere superiore agli 8 miliardi di euro (nel qual caso, la banca deve trasformarsi in una spa); la legge, inoltre, pone un limite di voto pari al 5% del capitale di ciascun votante (con scadenza temporale fissata da statuto), per evitare le scalate.

Scheda 4.1. Il bitcoin



Il *bitcoin* sostituirà la moneta? Il *bitcoin* (in questo caso usato come sinonimo di cripto valuta) è una moneta elettronica nata (in gergo «minata») nel 2009 che, a differenza delle valute tradizionali, non è supportata da una Banca centrale, ma utilizza un circuito di distribuzione sul web. Se il termine *Bitcoin* è indicato con la lettera maiuscola assume un significato differente, ovvero indica il programma *open source* a supporto dello scambio di moneta virtuale, basato su un database in grado di tracciare tutte le transazioni. Grazie alla rete è quindi possibile la circolazione della cripto valuta; è inoltre possibile custodirla in portafogli virtuali. Alla base delle transazioni digitali vi è una *blockchain*, ossia una rete di controllo e registrazione delle operazioni in cripto valuta. In altre parole il *bitcoin* è un numero contabilizzato sulla *blockchain*, svincolato da qualsiasi forma o possibilità di credito, come invece avviene nel caso della moneta elettronica che sottintende l'esistenza di un credito verso l'istituto emittente (un tipico esempio è rappresentato da forme di credito, ad esempio, contabilizzato su tessera magnetica, per pagare diversi tipi di servizi).

Dalla sua creazione a oggi, il bitcoin ha conosciuto una vera esplosione: nel solo 2017 si è rivalutato del 1.450%, raggiungendo a metà 2018 un valore attorno a 5.400 euro. In ogni caso, sul bitcoin le opinioni degli esperti sono contrastanti: c'è chi ritiene che questo sistema di pagamento sia destinato a rivoluzionare il mondo, mentre altri ammoniscono i consumatori contro i rischi di tali investimenti (Banca d'Italia, 2018 b). Certo è che «i bitcoin sono estremamente attraenti per chi voglia far sparire la traccia di un movimento in denaro, perché una volta arrivati nel *wallet* (portafoglio) del destinatario, nessuno può risalire al *wallet* da cui sono partiti»; inoltre, «se un proprietario di *wallet* morisse senza lasciare la sua password scritta su un testamento, i suoi risparmi potrebbero finire in una terra di nessuno»; in ultimo, «è impossibile imprestarli, perché i propri *bitcoin* possono stare solo nel proprio *wallet* e se si trasferissero nel *wallet* di un banchiere non ci sarebbe modo di ricondurli al depositante, quindi la banca del *bitcoin* non può esistere» (Russo, 2017, pp. 56-57).

Se il *bitcoin* presenta un certo grado di rischio, la situazione è diversa per il sistema tecnologico alla base. La *blockchain*, infatti, «rappresenta un processo in cui un insieme di soggetti condivide risorse informatiche (memoria, CPU, banda) al fine di costruire e aggiornare un database virtuale (la *blockchain*) pubblico (tutti possono vederlo) e decentralizzato (ogni partecipante ha una copia dei dati); le informazioni così raccolte sono considerate certe dalla comunità che condivide il processo. L'insieme delle regole informatiche (protocollo) e crittografiche genera la reciproca fiducia dei partecipanti nei dati conservati ed è potenzialmente in grado di sostituire quella assicurata da 'pubblici registri' gestiti in maniera accentrata da una 'autorità' riconosciuta dal quadro regolamentare» (fonte: Banca d'Italia).

La Swift (Society for worldwide interbank financial telecommunication), il principale fornitore mondiale di servizi di messaggistica finanziaria, ha annunciato di aver concluso la fase sperimentale del progetto *Global payments innovation*, un sistema innovativo di pagamenti internazionali basati proprio sul metodo *blockchain*. A questo progetto hanno partecipato 22 banche di varie nazioni, tra le quali anche Intesa Sanpaolo e Unicredit; i vari istituti bancari hanno sperimentato l'applicabilità del sistema di «contabilità informatica» alle transazioni finanziarie. Durante la fase sperimentale, iniziata nel gennaio 2017, le diverse banche dovevano monitorare e testare questo sistema di pagamento in totale autonomia, rispettando alcune regole standard fissate dalla Swift. I risultati sono stati esposti alla conferenza di Toronto, a ottobre 2017, durante la quale è emerso un diffuso apprezzamento per le potenzialità della *blockchain*, pur evidenziandone lo stato ancora embrionale.

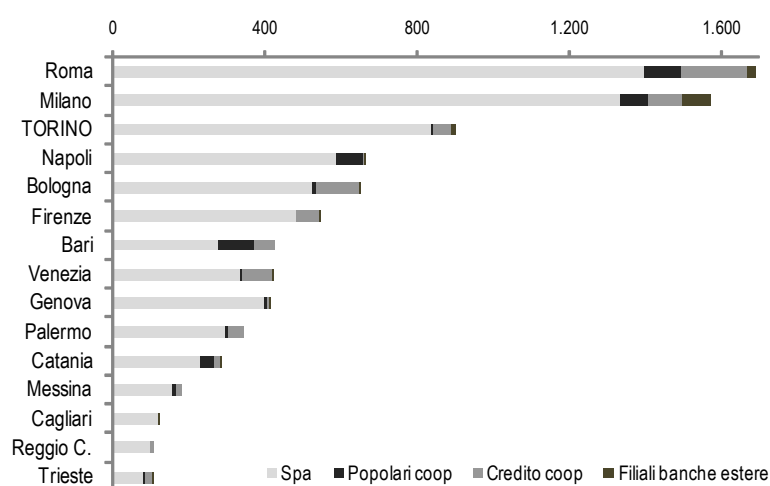
La differenza sostanziale tra tali tipologie di banche è che gli istituti di credito costituiti in forma di spa hanno come obiettivo l'incremento della ricchezza degli azionisti, attraverso la realizzazione di utili. Per contro le banche popolari e di credito cooperativo hanno limiti per quanto riguarda l'ammontare azionario e di voto di singoli soci; entrambe perseguono uno scopo mutualistico, sebbene non prevalente per le popolari. Le BCC, in particolare, «hanno lo scopo di favorire i soci e gli appartenenti alle comunità locali nelle operazioni e nei servizi di banca [promuovendo] la crescita responsabile e sostenibile del territorio nel quale operano» (fonte: Borsa Italiana).

Tali istituti, principalmente legati alle piccole e medie imprese (PMI) locali, alle quali garantiscono un sostegno finanziario attraverso l'erogazione del credito, svolgono pertanto un ruolo importante a livello territoriale. Come evidenziato nel diciottesimo *Rapporto Rota*, la città metropolitana di Torino è caratterizzata da un tessuto imprenditoriale composto al 99,9% da PMI (Debernardi, 2017), valore in linea con quelli delle altre città metropolitane

italiane. La figura 4.6 mostra, tuttavia, come nell'area torinese sia relativamente carente la presenza di banche cooperative e popolari, tradizionalmente orientate, appunto, al servizio delle piccole e medie imprese: la città metropolitana di Torino si piazza al terzultimo posto per numero di sportelli, seguita da Genova (2,9%) e da Cagliari (1,6%); valori molto distanti da Bari (33,7%), Trieste (20,6%) e Venezia (20,4%).

Figura 4.6. Numero di sportelli per tipologia di banca - 2017

Valori assoluti; elaborazioni su dati Banca d'Italia



La struttura del sistema creditizio nazionale ha subito negli ultimi anni un processo di riorganizzazione, dovuto principalmente ad accorpamenti tra istituti di credito, anche per effetto di nuove normative e delle linee di indirizzo dettate dalla Banca d'Italia finalizzate a rendere le banche concorrenziali con quelle europee.

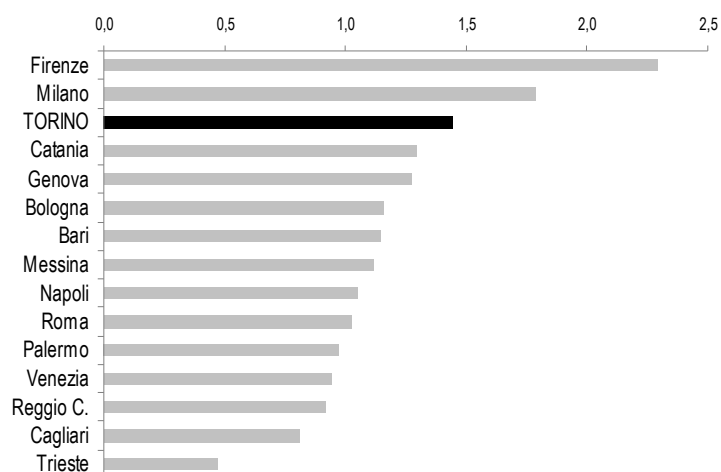
A seguito di tale ristrutturazione il peso degli sportelli delle banche maggiori nella città metropolitana torinese rappresenta oggi il 54,7% del totale sportelli; quelli appartenenti a banche grandi, costituiscono il 10,5% del totale, le banche medie coprono il 17,5% degli sportelli, quelle piccole l'11,5%, quelle minori il 5,8%¹⁵. Per dimensione delle sedi amministrative presenti nel

¹⁵ La Banca d'Italia dal 2015 classifica gli istituti di credito in: maggiori (con un attivo di bilancio superiore a 60 miliardi di euro), grandi (tra 26 e 60 miliardi),

territorio torinese, nel 2017 si contano 10 banche, di cui una maggiore, nessuna di grandi dimensioni, una di medie dimensioni, tre piccole e cinque minori (si veda anche la tabella 4.1).

Il sistema creditizio è strettamente correlato a quello economico, attraverso scambi di risorse; al fine di valutare l'efficienza funzionale del sistema, si considera il rapporto tra impieghi¹⁶ e depositi¹⁷. Valori inferiori all'unità esprimono un deflusso di risorse finanziarie verso altri territori ritenuti maggiormente attraenti, valori superiori indicano, per contro, che un'area è in grado di attirare risorse finanziarie da altri contesti territoriali (Centro di ricerca EntER, Università Bocconi, 2011). La figura 4.7 mostra

Figura 4.7. Rapporto tra impieghi e depositi - 2017
Elaborazioni su dati Banca d'Italia



medi (tra 9 e 26 miliardi), piccoli (tra 1,3 e 9 miliardi), minori (meno di 1,3 miliardi).

¹⁶ Insieme di operazioni attraverso le quali le banche concedono le risorse finanziarie che si sono procurate (fonte: *Dizionario di economia e finanza Treccani*).

¹⁷ La voce comprende i fondi versati su conti correnti, i depositi con durata prestabilita (inclusi i certificati di deposito, compresi quelli emessi per la raccolta di prestiti subordinati, i conti correnti vincolati e i depositi a risparmio vincolati) e quelli rimborsabili con preavviso (compresi i depositi a risparmio liberi e altri depositi non utilizzabili per pagamenti al dettaglio), le passività subordinate stipulate con una forma tecnica diversa dalle obbligazioni, le operazioni pronti contro termine passive (fonte: Banca d'Italia).

come la città metropolitana torinese si posizioni al terzo posto (con un indice pari a 1,44, in aumento rispetto all'1,24 del 2011), preceduta da Firenze (2,29) e da Milano (1,78). Ciò significa che le banche torinesi impiegano sul territorio maggiori risorse di quelle raccolte, risultando cioè attrattiva di risorse da altre aree.

Fin qui si è parlato dell'intermediazione bancaria; di seguito si farà un breve accenno all'intermediazione non bancaria, quella cioè messa in atto dalle società finanziarie; la differenza sostanziale tra le società finanziarie e le banche è in primo luogo data dal divieto, per le prime, di raccolta depositi presso il pubblico. Appartengono al comparto delle società finanziarie quelle che si occupano di *leasing*, *factoring* e credito al consumo¹⁸. Nella città metropolitana torinese le tre attività occupano lo 0,41% degli addetti al terziario (con una netta prevalenza di coloro che operano nel credito al consumo), valor inferiore solo a quelli registrati a Firenze (0,63%) e a Milano (0,62%).

Completa il panorama dell'intermediazione finanziaria quella mobiliare, comprensiva degli operatori deputati allo svolgimento di servizi o attività di investimento, di gestione individuale e collettiva dei patrimoni; si tratta di un comparto in cui opera un numero molto esiguo di addetti, per l'area torinese pari allo 0,1% (valore superato solo da Milano, con lo 0,5%).

In prospettiva, un nuovo possibile fronte di sviluppo è costituito dalla finanza islamica (si veda la scheda 4.2), con rilevanti potenzialità legate ai cambiamenti demografici e culturali in atto, ma soprattutto all'attrazione di investimenti dal mondo musulmano. Attualmente «la finanza islamica è presente a livello globale in 75 paesi, con un'attività totale di 1.000 miliardi di dollari e con una previsione di espansione a 3.400 miliardi entro la fine del 2018; [...] entro il 2030 i musulmani costituiranno il 27% della popolazione totale globale e in Europa saranno circa 16,4 milioni, ovvero il 9% della popolazione» (fonte: Tief).

¹⁸ Il *leasing* è un contratto attraverso il quale una società finanziaria mette a disposizione di un cliente un bene dietro pagamento di un canone; con il *factoring* una società cede i propri crediti, dietro anticipazione del ricavo netto da parte del factor. Il credito al consumo è un contratto attraverso il quale viene concesso un finanziamento a un soggetto richiedente al fine di acquistare beni o servizi.

Scheda 4.2. La finanza islamica



Nel capoluogo piemontese è attivo da alcuni anni il progetto *Turin islamic economic forum* (Tief), promosso da Comune, Università, Camera di commercio e l'associazione Assaif per lo sviluppo di strumenti alternativi e di innovazione finanziaria (Assaif). Tale progetto intende «promuovere iniziative ed eventi legati alla finanza islamica per l'integrazione e lo sviluppo economico e sociale del territorio torinese». L'obiettivo è di riuscire a intercettare investimenti dai Paesi arabi, oltre che soddisfare le esigenze della comunità musulmana (nell'area torinese vivono circa 50.000 persone di religione islamica; fonte: Tief). In Italia, però, manca un quadro normativo che permetta lo sviluppo di tale settore, benché nella scorsa legislatura fosse stata presentata in merito una proposta di legge.

La finanza islamica si basa su principi di equità e giustizia, come prescritto dalla Sharia. I punti fondamentali sono «il divieto del *ribà* (interesse), il principio della condivisione del rischio e del rendimento, il divieto di speculare (*maysir*) e di introdurre elementi di incertezza nei contratti (*ghàrar*), la proibizione dell'uso, commercio o investimento in beni o attività proibite (*haram*), il pagamento di una tassa sulla ricchezza e la distribuzione 'equa' della ricchezza (*zakàh*)» (fonte: Consob). Pertanto, il sistema economico islamico vieta prestiti con interesse, e quindi autorizza due tipi di conto corrente: il *quard*, rapporto di pura custodia senza remunerazione del denaro, e un secondo tipo (remunerativo) in cui il correntista diventa una sorta di «socio» della banca, partecipando agli utili.

Lo strumento in maggiore sviluppo in questi anni è però il *sukuk* (bond islamico), una specie di obbligazione per investire in immobili o in attività produttive. Sono vietate operazioni speculative, legate a incertezza di prezzo e di data, a prodotti e ambiti quali alcolici, carne di maiale, armi, tabacco, pornografia, scommesse, night club. Ogni benestante, infine, è tenuto a versare una «tassa», redistribuita tra i meno abbienti.

4.3. IL SETTORE DELLE ASSICURAZIONI

L'attività assicurativa torinese ha i propri natali all'inizio del XIX secolo, quando sorge la necessità di dare avvio a una forma di tutela contro il rischio di incendi di fabbricati agricoli e urbani costruiti prevalentemente in legno. Le prime assicurazioni erano nate a Londra, proprio a seguito di un devastante incendio nel 1666, ed in Francia dopo il 1815. Queste attività si diffusero presto anche in Italia, tanto che nel 1826 un gruppo di banchieri torinesi tentò di fondare un'impresa assicurativa, ma senza successo. Si dovrà attendere il 1829 per vedere la costituzione della Società Reale di assicurazione generale e mutua, associazione mutualistica a premio fisso contro i rischi di incendio. Nel 1833, poi, venne istituita la Compagnia anonima assicurativa (sempre per risarcire i danni degli incendi), che sarebbe poi diventata più tardi la Toro assicurazioni (Bermond, 2004).

Quasi un secolo più tardi, nel 1929, la Reale aggiunse il ramo vita; due anni dopo, a seguito dell'obbligo per le piccole mutue di dotarsi di fondi di garanzia pari alle altre imprese di assicurazioni, la maggior parte di queste non fu in grado di adempiere all'obbligo, fu così che la Reale acquistò i portafogli di molte piccole assicurazioni in liquidazione; diede inoltre vita, attraverso l'accorpamento di duecento piccole imprese, alla Piemontese mutua assicuratrice di rischi agricoli. Quanto all'altra impresa assicurativa torinese, la Toro, nel 1907 ampliò il suo raggio d'azione coprendo diversi rami, dal 1926 anche il ramo vita attraverso una nuova compagnia, l'Augusta assicurazioni. La Toro, negli anni '30 del XX secolo, avviò una partnership col gruppo Fiat, fino a che nel 1994 questa venne assorbita dalla Ifil (finanziaria del gruppo Fiat) e quindi ceduta alla De Agostini; dal 2013 la Toro appartiene al gruppo Generali Italia di Trieste.

Negli anni dell'industrializzazione nazionale, nacquero in Italia alcune compagnie dedite alla tutela dei rischi industriali: a Torino è questo il caso della Società assicuratrice industriale (SAI), fondata nel 1921 da Giovanni Agnelli e altri industriali, con lo scopo prevalente di assicurare i rischi di infortunio, incendio, responsabilità civile, oltre che quelli relativi ai trasporti marittimi. Nel 2002 la SAI, fusasi col gruppo assicurativo Fondiaria, ha spostato la propria sede legale da Torino a Firenze; nel 2014 ha quindi stabilito un'alleanza con la bolognese Unipol. Torino aveva, inoltre, dato i natali (nel 1928) a un'altra impresa assicurativa contro i rischi industriali, l'Unione subalpina di assicurazione che, a segui-

to di diverse operazioni, oggi appartiene al gruppo Allianz, con sede legale a Trieste.

Negli ultimi anni, a seguito del nuovo quadro normativo, si è assistito anche in Italia alla nascita di un nuovo fenomeno, quello della «bancassicurazione», in realtà nato in Francia già alla fine degli anni '80, quando gli istituti di credito iniziarono a proporre alla clientela prodotti assicurativi. Nel 2017 il mercato bancassicurativo è diventato il primo canale di vendita di polizze vita, il 70,2% di esse, infatti, viene venduto tramite sportello bancario (Ania, 2018). Il settore è allo stato attuale in continua evoluzione, sia sotto il profilo organizzativo sia nel ridisegno dei ruoli e degli obiettivi.

A giugno 2018, il gruppo Intesa Sanpaolo ha annunciato di aver deciso di «sviluppare ulteriormente il proprio canale distributivo nella prospettiva della banca assicurazione, [avvalendosi] di oltre 4.000 filiali e più di 30.000 gestori che consentirà di introdurre un nuovo modello di consulenza assicurativa, in grado di esaminare i bisogni della clientela e di suggerire i prodotti più adatti, dedicati alla protezione» (fonte: Intesa Sanpaolo). È stata, inoltre, dichiarata l'intenzione di realizzare nella città di Torino uno fra i più importanti poli assicurativi, con nuove assunzioni e un potenziamento degli investimenti in formazione. La scelta di rafforzare il legame col territorio è dovuta anche al fatto che il capoluogo piemontese vanta, appunto, una tradizione storica in ambito assicurativo. La tabella 4.2 mostra le prime 10 imprese assicurative con sede legale nella città metropolitana torinese, classificate in base ai ricavi delle vendite.

Tabella 4.2. Compagnie con sede nella città metropolitana torinese - 2017

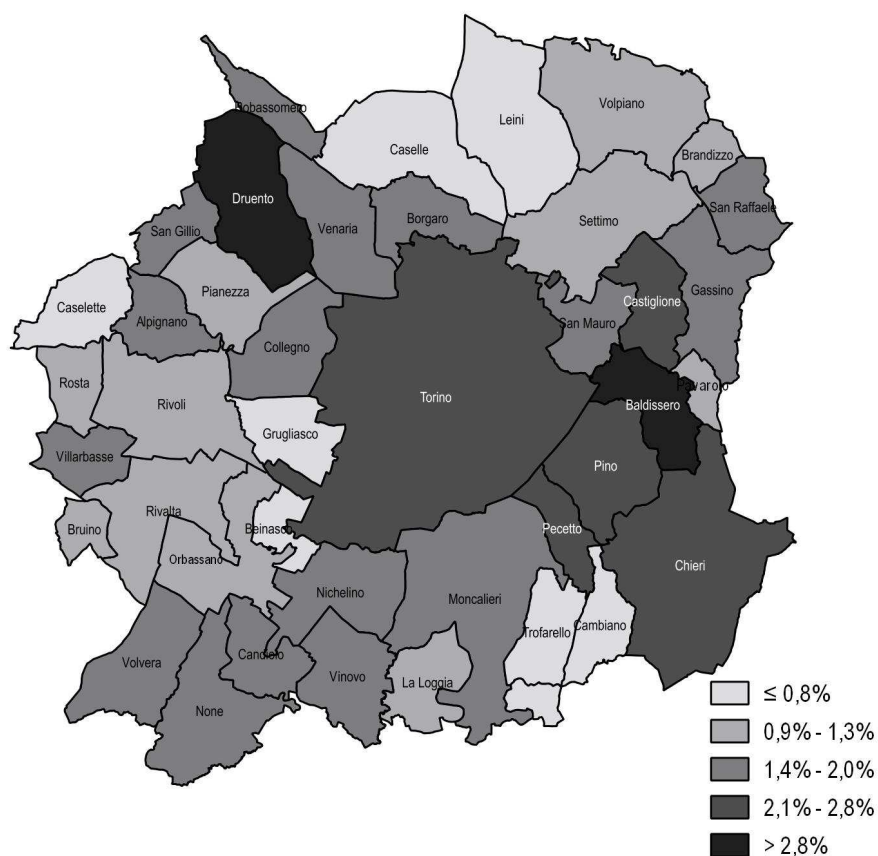
Ricavi in migliaia di euro; fonte: Aida

	Sede legale	Ricavi
Intesa Sanpaolo	Torino	10.830.326
Società reale mutua assicurazioni	Torino	2.200.775
Nobis compagnia di assicurazioni	Borgaro	155.824
Pronto assistance	Torino	124.695
BIM vita	Torino	98.563
UCA Assicurazioni spese legali e peritali	Torino	33.546
SLP Assicurazioni spese legali e peritali	Torino	1.504
Società di mutuo soccorso mutua salute	Torino	272
Warrenty management service	Orbassano	150
Società operaia di mutuo soccorso Almese	Almese	42

Secondo la graduatoria stilata dall'Ania (associazione nazionale delle imprese assicuratrici), al 31 marzo 2018 due fra le imprese assicuratrici torinesi si collocano tra le principali in Italia per raccolta premi: Intesa Sanpaolo (seconda nella classifica generale, prima nel settore vita) e Reale mutua assicurazioni (in decima posizione).

Analizzando la figura 4.8, si nota come nell'area torinese l'incidenza di addetti in compagnie assicurative sia particolarmente elevata nel capoluogo, nei comuni collinari e a Druento.

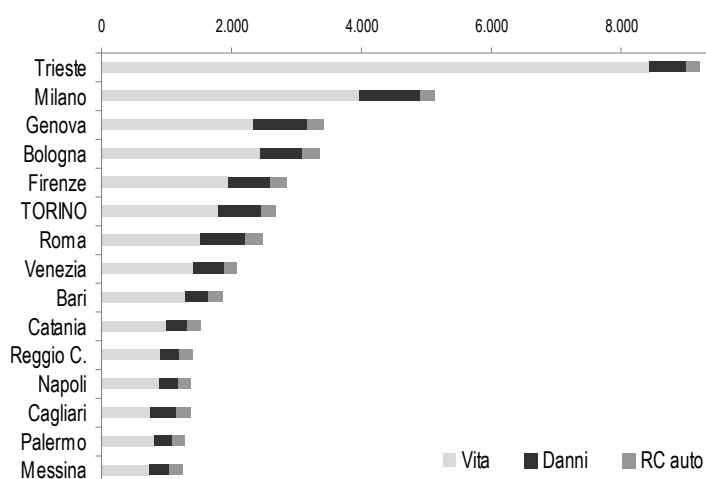
Figura 4.8. L'intermediazione assicurativa nell'area torinese - 2015
Percentuale di addetti sul totale addetti al terziario, nel comune; elaborazioni su dati Istat



In termini assoluti, la piazza torinese è uno dei poli assicurativi più rilevanti in Italia: nel 2016 occupa la terza posizione per ammontare assoluto di premi raccolti, preceduta da Roma e Milano. In termini procapite, invece, è al sesto posto (con 2.676 euro per abitante); il valore più alto si registra a Trieste (9.201 euro), seguita da Milano (5.119 euro) e Genova (3.416 euro). Paragonando questi dati con quelli del 2006, si evidenzia una crescita della raccolta premi nell'area torinese pari all'8%, valore inferiore alla media delle città metropolitane (+13,3%).

Il ramo vita è ovunque nettamente preponderante, in Italia mediamente pesa per il 68% del totale dei premi raccolti, a Torino per il 67%, con un importo medio procapite pari a 1.800 euro (Ivass, 2018); il ramo danni in media incide per il 22% (a Torino per il 24%, con un importo medio pari a 647 euro procapite); il ramo RC auto, infine, incide per il 10%, a Torino per l'8,5% (figura 4.9).

Figura 4.9. Premi assicurativi pro capite nelle città metropolitane - 2016
Euro; elaborazioni su dati Ivass (2018)

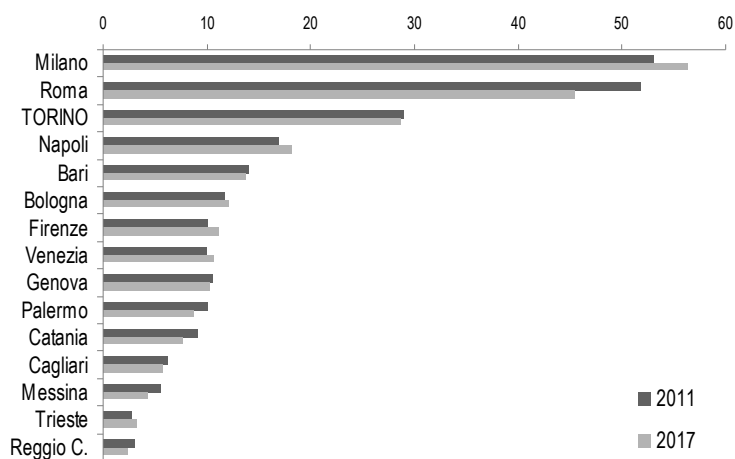


4.4. L'IMMOBILIARE IN RIPRESA

Il mercato residenziale¹⁹ registra nel 2017 un buon andamento, favorito, soprattutto, dai bassi tassi di interesse e dalla maggiore propensione del sistema bancario alla concessione di finanziamenti. La Banca d'Italia registra, rispetto all'anno 2016, una variazione positiva del 20,6% nella concessione di mutui per l'acquisto di un'abitazione. Secondo l'undicesimo *Rapporto sulla Finanza Immobiliare* (Nomisma 2018), nel 2017 si registra un aumento di circa 18 punti percentuali anche del numero di famiglie intenzionate ad acquistare casa, nel complesso pari al 10,2% dei nuclei.

La figura 4.10 mostra la graduatoria delle aree metropolitane per numero di transazioni normalizzate (NTN)²⁰ residenziali, al cui vertice è Milano (con 45.917), seguita da Roma (45.446) e, a una certa distanza, da Torino (28.692).

Figura 4.10. **Numero di transazioni normalizzate residenziali nelle città metropolitane**
Migliaia; elaborazioni su dati Agenzia dell'entrate (2018 b)



¹⁹ In questo paragrafo si analizza l'intermediazione immobiliare con riferimento fondamentale all'ambito residenziale, in quanto esso incide per il 90% del settore; all'ambito non residenziale si è fatto brevemente cenno nel paragrafo 1.4 di questo *Rapporto*.

²⁰ Come già precisato nel paragrafo 1.4, le transazioni sono «normalizzate» quando vengono pesate tenendo conto della quota percentuale di proprietà oggetto della transazione immobiliare.

Dopo il 2007, con la crisi globale, anche il settore immobiliare ha vissuto un periodo di forte contrazione; ancora nel periodo 2011-2017²¹ si registra nelle città metropolitane italiane una variazione negativa del numero medio di transazioni (-4,4%), a Torino -0,7%; variazioni positive, invece, si registrano a Firenze (+9,7%), Napoli (+7,6%), Venezia (+6,4%), Milano (+6,1%) e Bologna (+3,2%). La superficie media delle abitazioni vendute nel 2017 è, a livello italiano pari a 105,8 metri quadri, con un incremento rispetto all'anno precedente del 5,3%. Le residenze hanno una superficie mediamente inferiore nei capoluoghi, rispetto al resto della città metropolitana (rispettivamente 98,6 contro 110 metri quadri). Nell'area torinese la taglia media delle abitazioni trattate è pari a 85 metri quadri per il capoluogo (solo il capoluogo lombardo registra un valor inferiore: 84) e a 108 fuori città. Si stima che il 20% delle abitazioni acquistate sia di nuova costruzione, mentre il restante 80% comprenda edifici già esistenti.

Negli ultimi anni, i prezzi medi sono in calo in tutte le città metropolitane (a Torino -24% tra 2011 e 2016), eccetto Milano, Bari e Messina (figura 4.11). Acquistare casa risulta più oneroso nella città metropolitana milanese, con una media di 2.738 euro/mq, all'estremo opposto è Reggio Calabria (726 euro/mq). Abitare nella metropoli piemontese costa in media 1.226 euro/mq, con una notevole differenza se si sceglie il capoluogo (2.087 euro/mq) o il resto della città metropolitana (1.165 euro/mq).

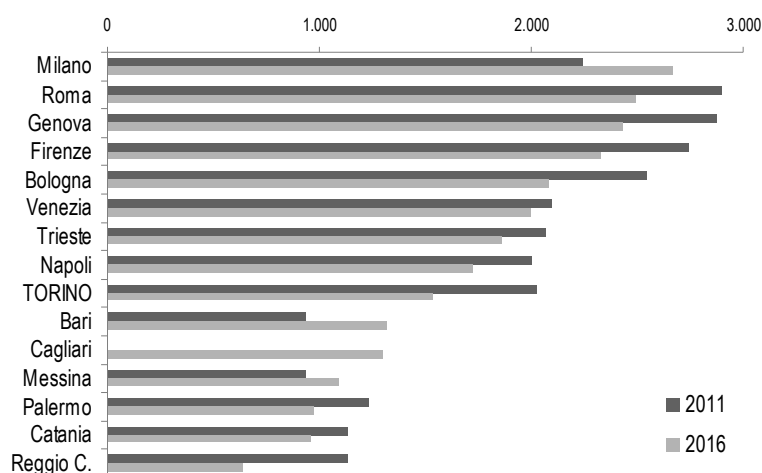
Nonostante, come detto, tra le famiglie italiane stia tornando un certo interesse per l'acquisto di una casa (Nomisma, 2018), il 35,5% di esse non vi riesce, a causa delle proprie scarse disponibilità economiche e per l'impossibilità di accedere a un mutuo. A Torino, rispetto ad altre città, è relativamente agevole comprare un alloggio, come evidenzia l'indicatore che stima il numero medio di anni necessari per acquistare un'abitazione, dato dal prodotto dei metri quadri medi compravenduti per i valori medi al metro quadro, diviso per il reddito medio procapite²² (fonte: www.borsinoimmobiliare.it). Nel capoluogo piemontese tale indicatore risulta pari a 9,3 anni; un valore inferiore tra le città me-

²¹ I dati 2017 sono provvisori. Fino a qualche tempo fa l'Agenzia delle entrate faceva riferimento esclusivamente ai dati delle trascrizioni notarili, adesso include anche quelli di archivi catastali e di registro. Le serie di dati, ricostruite finora dal 2011 al 2016, per il 2017 sono in fase di completamento.

²² Ovviamente tale indice va letto con una certa cautela, in quanto si suppone che tutto il reddito sia impiegato per l'acquisto dell'abitazione, cosa impossibile.

tropolitanamente si registra solo a Reggio Calabria (7,7), mentre in tutte le maggiori metropoli – specie settentrionali – l'indicatore è più elevato: a Bologna pari a 11 anni, a Milano 11,9, a Venezia 13,1, a Genova 13,2, a Firenze 14,8, a Roma 14,9, a Napoli 20 anni. Il basso valore dell'indice registrato nell'area torinese dipende da prezzi degli alloggi mediamente contenuti e da un numero di compravendite tra i più bassi d'Italia.

Figura 4.11. Andamento dei prezzi delle compravendite residenziali
Euro/mq; elaborazioni su dati Agenzia entrate (2018 b); 2011 non disponibile per Cagliari

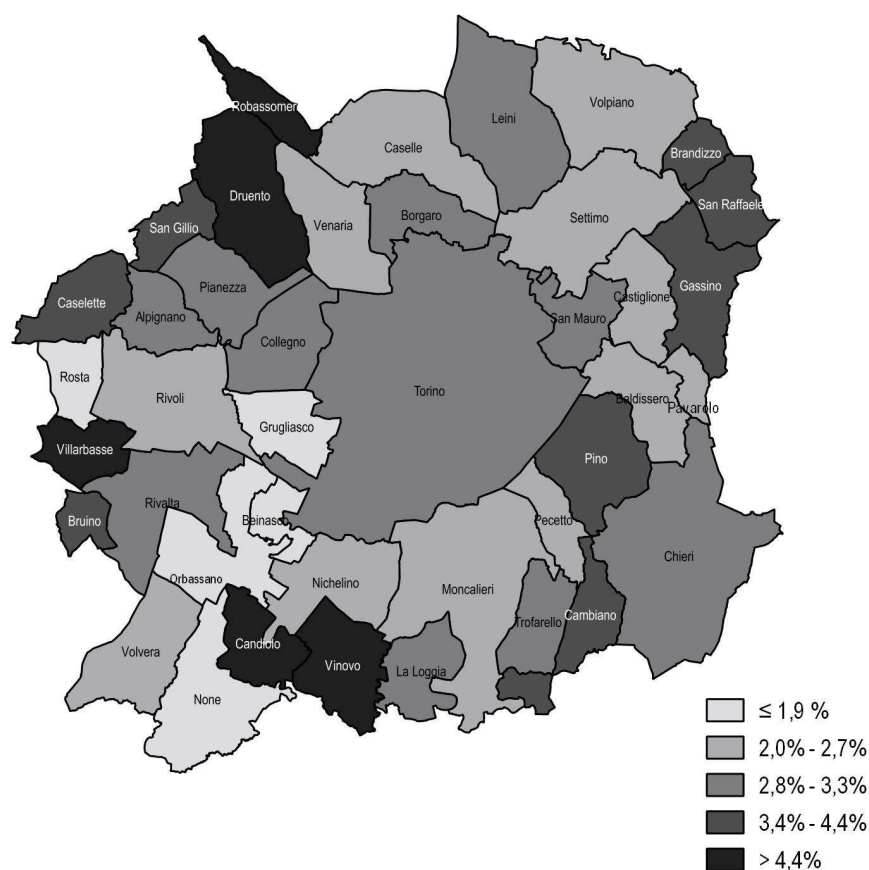


Come anticipato all'inizio di questo capitolo, la città metropolitana torinese si posiziona al terzo posto, preceduta da Firenze e Venezia, per incidenza di addetti al settore immobiliare. Tra i singoli comuni dell'area torinese (figura 4.12), essi sono principalmente concentrati a Candiolo (dove incidono per il 5,6% degli addetti al terziario), a Vinovo (5,1%), a Druento e a Robassomero (entrambi con il 4,7%); nel capoluogo tale valore è pari al 3,3%.

È possibile stimare quali siano le provvigioni ipotetiche di ciascun addetto alle agenzie immobiliari. Infatti, avendo a disposizione il numero di transazioni normalizzate (fonte: Agenzia delle entrate), e sapendo che la percentuale di compravendite avvenute tramite agenzie immobiliari si attesta al 58,6% del totale (fonte: Tecnoborsa), è possibile ottenere il numero puntuale delle compravendite intermedie; moltiplicando poi tale valore per il

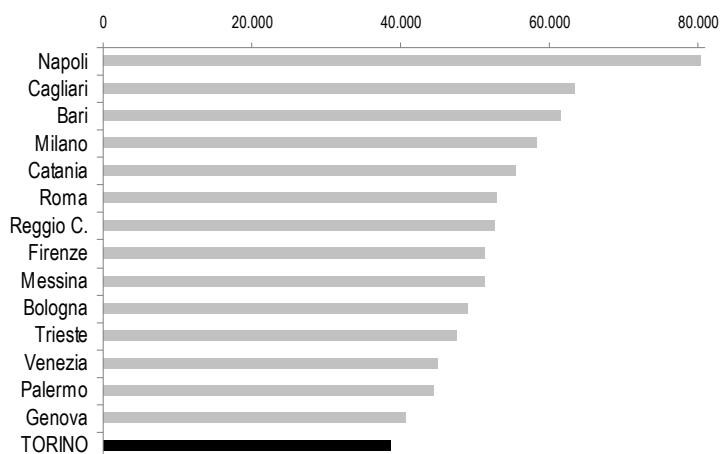
numero medio di metri quadri di ogni compravendita e quindi per il valore medio al metro quadro del venduto (entrambi dati dell'Agenzia delle Entrate), si ricava il valore complessivo delle compravendite avvenute tramite agenzie immobiliari. Considerando che la provvigione spettante al mediatore (pur variabile a seconda di fattori quali complessità della trattativa, usanze e concorrenza), si può stimare in un 4% (fonte: www.money.it), si ricava il «fatturato» lordo complessivo della categoria, che, diviso per il numero di addetti (fonte: Istat) permette infine di stimare i guadagni medi degli operatori immobiliari.

Figura 4.12. Addetti al settore dell'intermediazione immobiliare - 2015
Percentuale di addetti sul totale addetti al terziario, nel comune; elaborazioni su dati Istat



Come mostra la figura 4.13 il guadagno maggiore si registra tra gli addetti della città metropolitana di Napoli, seguiti da quelli di Cagliari e Bari, dove sia le NTN sia i valori al metro quadro sono bassi, ma la media della superficie venduta per ogni transazione è superiore al valore nazionale; inoltre, a «dividersi la torta» sono pochi addetti. Torino, per contro, risulta un'area caratterizzata dal più basso guadagno per addetto, pari a 38.717 euro lordi all'anno; ciò è dovuto principalmente ai bassi prezzi degli immobili e, soprattutto, all'esigua metratura delle abitazioni transate.

Figura 4.13. Provvigioni medie per addetto, nel settore immobiliare residenziale - 2017
Euro; elaborazioni su dati di fonti varie



IN SINTESI

- Torino è la terza città metropolitana per numero di imprese attive nell'intermediazione creditizia, assicurativa e immobiliare, preceduta da Roma e Milano; il tasso di crescita, però, risulta sotto la media nazionale
- Per percentuale di addetti all'intermediazione finanziaria e immobiliare la città metropolitana torinese è in terza posizione, preceduta Milano e da Trieste: seconda (dopo Milano) per addetti occupati nel settore creditizio, terza nel settore immobiliare (preceduta da Firenze e Venezia)
- Il sistema creditizio della città metropolitana torinese è formato da un istituto di dimensioni europee – Intesa Sanpaolo – e da un insieme di intermediari finanziari di piccole e medie dimensioni altamente specializzati
- Continua la contrazione del numero di sportelli bancari (in linea con le medie delle altre metropoli italiane), mentre continua a crescere il numero di clienti che usano l'e-banking
- Torino è al terzo posto nella graduatoria fra le metropoli italiane nel rapporto tra impieghi e depositi, indice della capacità di attrarre risorse in un'area: a fronte di 1 euro raccolto dal sistema creditizio, vengono impiegati in loco 1,44 euro, valore in aumento negli ultimi anni
- In ambito assicurativo la metropoli piemontese si posiziona al sesto posto tra le metropoli italiane quanto a raccolta di premi procapite
- Il mercato immobiliare residenziale a Torino dà segnali di ripresa per numero di transazioni, registrando il terzo valore più alto tra le metropoli italiane
- I prezzi medi per unità di superficie (a Torino più bassi che in molte altre metropoli) risultano in calo, specie nei comuni della cintura metropolitana
- L'indice di accessibilità alla casa è per le famiglie torinesi uno dei più alti, mentre il tasso di profitto per le agenzie immobiliari risulta il più basso d'Italia

