

Il mercato degli alloggi a Roma

I costi zona per zona: 5 milioni al metro quadro ai Parioli, poco più di uno nella periferia popolare

Piccola, cara, ma sicura

Quanto costa comprare casa? Tanto, tantissimo, cifre inabborracciabili per chi può contare solo su uno stipendio fisso. Eppure sono tantissimi i romani che scelgono d'indebitarsi pur di avere una casa in proprietà. Forse perché nonostante tutto resta l'unico sistema per evitare il rischio di uno sfratto. Ecco una miniguia per orientarsi tra le insidie e le occasioni delle mille e una offerte romane.

CARLA CHELO

«A.A. Svendo appartamento libero, quattro camere e servizi a Montesacro a soli 67 milioni. Affarone». Ci credete? Eppure è proprio così. Ad avere la pazienza di scorrere gli annunci pubblicitari si trovano anche offerte come questa: «Due stanze e cucina più un giardino, 48 milioni». Negli oltre ottocento avvisi immobiliari pubblicati due volte a settimana sul «Messaggero» si trova davvero di tutto. Non tutte naturalmente sono offerte serie, ma le case in vendita, questo è certo, sono davvero tante e di tutti i tipi. E non c'è da stupirsi: delle oltre 110 mila case sfite delle capitali solo le briciole vengono offerte in affitto. Tutto il resto prima o poi finisce sul mercato delle vendite. Ed è proprio per la difficoltà di trovare un appartamento da affittare che ormai da diversi anni molti romani, così come avviene nel resto d'Italia, optano per il rischio di acquistare casa. Anche nella capitale le persone che abitano in appartamenti di loro proprietà sono più numerose degli affittuari. Eppure

nonostante la tendenza ormai generalizzata comprare un appartamento è per molti (soprattutto i giovani) un'aspirazione irrealizzabile. I prezzi, da qualche anno stabilizzati, restano comunque al di sopra delle possibilità di chi ha come fonte di reddito soltanto uno stipendio. Esiste allora oltre al mercato corrente la possibilità di ricorrere all'edilizia agevolata (cooperative) o di usufruire degli incentivi offerti da enti e società. Cominciamo dal mercato corrente. Nella compravendita delle case si spendono ogni anno migliaia di miliardi. Naturalmente quindi che attorno a questo scambio di denari siano sorte centinaia d'imprese. Accanto ai colossi come la Gabetti (200 mila contratti l'anno) nascono e sopravvivono centinaia d'imprese in gran parte piccole o piccolissime. Offrono case a prezzi spesso molto vantaggiosi ma in questi casi se non si vuole correre il rischio di ricevere brutte sorprese è bene farsi consigliare da qualche amico esperto o da un tecnico. «Alcuni clienti», spiega Lucetta Limentani dell'immobiliare Piperno -



Vendesi... ma a Roma comprare una casa è sempre più un'impresa finanziaria

nella speranza di risparmiare si rivolgono ai piccoli immobiliari. Uno su dieci riesce a fare l'affarone, gli altri nove di solito ci rimettono». Il mercato immobiliare subisce variazioni di prezzo di mese in mese ma ci sono parametri abbastanza chiari a cui fare riferimento che possono aiutare nella scelta. Dopo un anno di relativa crisi (nell'86 c'è stato il calo del 4% nelle vendite) nei primi tre mesi dell'87 il mercato ha avuto un costante rialzo e i prezzi sono cominciati a lievitare. Per una casa nuova o completamente ristrutturata quest'anno si può spendere in una zona periferica e popolare da un minimo di un milione e trecentocinquanta lire al metro quadro ad un massimo di un milione e ottocento mila lire. Mentre in pieno centro storico o nelle zone più esclusive si può arrivare a spendere fino a quattro milioni e trecentocinquanta lire. Le indicazioni di mercato però sono solo orientative poiché nella stessa zona i prezzi variano da edificio a edificio. Di più: nello stesso stabile una casa all'ultimo piano costa una cifra ben diversa da quella al seminterrato.

Molti esempi si trovano sul giornale: dai 500 ai 700 milioni sono le cifre richieste per un appartamento di taglio ampio dai 130 ai 250 metri quadrati nelle zone attorno a piazza Fiume, l'inizio della via Nomentana, Prati, specialmente vicino al lungotevere, e in qualche angolo del Parioli. Delle case più esclusive di Roma - sono all'Aventino, a Por-

ta Latina, di fronte al Colosseo, a Piazza di Spagna, in qualche tratto del lungotevere - è inutile cercare i prezzi sul giornale. «Questa città nasconde decine di angoli di una bellezza straordinaria», spiega il proprietario di un piccolo immobiliare - che si possono ammirare solo da quella finestra là in alto o da quella terrazza nascosta o meglio ancora da quel giardino che mai nessuno penserebbe di trovare proprio in quel punto». Per queste case le agenzie si guardano bene dallo scrivere i prezzi. A perdere un po' di tempo tra gli annunci si trovano anche decine di piccole e grandi curiosità: un palazzetto intero (250 metri quadrati) con giardino e terrazze nei pressi di S. Giovanni venduto a meno di duecento milioni. Ancora un altro palazzo (questa volta di oltre 600 metri quadrati) più un vasto giardino nei pressi di piazzale Clodio da acquistare con poco più di un miliardo. Per risparmiare davvero occorre spostarsi un po' in periferia ed essere accorti per evitare che l'appartamento che si acquista non sia di quelli «fatiscenti» che ogni tanto crollano, magari solo perché un inquilino sta rifacendo i pavimenti. Come successo l'anno passato a Centocelle.

Chi non ha molti soldi da spendere ma può aspettare qualche anno può comprare una casa in cooperativa. Stando sempre attenti a non finire in mano a falsi operatori incompenti o senza scrupoli. Il caso più famoso a Roma fu quello della cooperativa Auspicio, legata alla Dc. I soci della coop aspettavano ancora di avere indietro parte dei loro risparmi mentre la casa che sognavano non è stata neppure mai costruita. Ma ci sono anche altre possibilità per acquistare una casa a prezzi vantaggiosi. Molti enti offrono la casa «a riscatto» agli stessi inquilini. È una pratica che i governi di centro-sinistra cercarono di diffondere proprio per mitigare le rivolte sociali legate al dramma della casa nelle grandi città. A Roma poi s'è cercato con questo mezzo di

Zone	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
Centro storico							
massimo	3,200	3,500	3,500	3,600	3,700	4,000	4,330
minimo	2,500	2,800	2,800	2,900	2,900	3,200	3,464
Semicentro							
(Prati, Parioli)							
massimo	2,400	2,800	2,800	2,800	2,900	3,200	3,698
minimo	1,900	2,200	2,200	2,200	2,300	2,300	2,658
Semicentro							
(Colombo, Eur)							
massimo	1,900	2,200	2,200	2,200	2,300	2,300	2,658
minimo	1,600	1,800	1,800	1,800	1,800	1,900	2,196
Periferia residenziale							
(Cassia, Flaminia)							
massimo	1,900	2,000	2,000	2,100	2,100	2,300	2,658
minimo	1,500	1,600	1,600	1,700	1,700	1,800	2,080
Periferia, residenze economiche							
(Tiburtino, Tuscolano)							
massimo	1,100	1,300	1,400	1,400	1,500	1,600	1,811
minimo	0,900	1,000	1,100	1,100	1,100	1,200	1,359

compensare gli abitanti dei quartieri realizzati dai grandi speculatori e al di fuori da ogni norma ambientale e di sicurezza. Così alla Magliana oltre 3000 case sotto il livello del fiume sono state offerte agli inquilini o agli occupanti a prezzi vantaggiosissimi e usufrutto di mutui fino al 5% d'interesse. Oggi grazie anche alla crisi in Campidoglio è tutto fermo. Anche parte del patrimonio dei fratelli Caltagirone, acquistati anni addietro dal Comune, è stato poi offerto agli inquilini, riuniti in cooperativa

Dò una casa a te...

Può capitare, cercando casa, di finire in una specie di lunga catena di S. Antonio. Ecco ciò che è successo a Giorgio Rinaldi: arrivato tre anni fa da Milano. Aveva comprato un appartamento di sessanta metri quadrati a S. Giovanni. Tutto bene finché non ha deciso di avere un bambino. La casa allora è diventata troppo piccola ed è cominciata la ricerca della casa nuova. Dopo avere visitato una decina d'appartamenti Giorgio e la moglie trovano quello che fa per loro. Devono solo aggiungere la differenza di prezzo tra la casa vecchia e la nuova. Tutto a posto allora? Neanche per sogno. È proprio adesso che comincia l'«infernale» «incastro». Per comprare la casa Giorgio deve vendere la sua e avrebbe anche trovato un acquirente solo che quest'ultimo a sua volta deve prima vendere il suo appartamento a una persona che lo comprerebbe vendendo il suo e via di seguito fino a che l'ultimo della catena non è riuscito a piazzare la sua casa.

Campidoglio Programma: incontro Pci-Psi-Psdi

La trasferta di Signorillo a Palermo (il sindaco è andato a discutere della «magioranza anomala» palermitana alla festa nazionale dell'Amicizia) ha interrotto per un giorno l'estenuante trattativa per il governo del Campidoglio. La giornata di ieri è servita così ai cinque partiti per mettere a punto la distribuzione degli incarichi tra le diverse correnti interne. Oggi infatti parte la «grande spartizione»: alla fine di una riunione fiume uscirà la mappa dei nuovi assessori (ma in gran parte saranno gli stessi del vecchio pentapartito) e dei presidenti delle Usl e delle aziende comunali.

La mattinata riserva però un fuori-programma a sorpresa. Una delegazione del Pci incontrerà, alle 11 nella sede della federazione socialdemocratica, i dirigenti del Psi e del Psdi. Un punto unico all'ordine del giorno: il programma per il Comune. «Sia noi che i due partiti socialisti», dice Franco Prisco capogruppo del Pci - «abbiamo sentito l'esigenza di un confronto. Il Pci è il massimo partito d'opposizione e da tempo ha presentato una sua proposta programmatica: sentiremo quali sono invece i loro approdi e quali le ragioni politiche di questa nuova alleanza». I comunisti metteranno al centro soprattutto tre grandi emergenze: il funzionamento del consiglio comunale, la paralisi delle circoscrizioni e la disastrosa situazione finanziaria del Comune.

La «sala rossa» del Campidoglio ospiterà invece nel pomeriggio il terzo round dell'incontro Dc-laici: è il giorno della questione più spinosa, la spartizione degli assessorati. In serata un ennesimo vertice dovrebbe esaminare insieme la nuova mappa del potere sia della Regione che del Comune. La partita non è ancora chiusa e dal Psi arrivano segnali d'allarme rivolti alla Dc: «Se la Democrazia cristiana rivendica esclusivamente la poltrona di sindaco - ha dichiarato il vicesegretario del Psi, Lello Spagnoli - senza tenere in nessun conto programma e funzionalità della giunta i risultati negativi saranno molto probabili».

Provincia Approvato il nuovo programma

Sviluppo economico e tutela dell'ambiente, rinnovamento istituzionale, crescita della quantità e della qualità dei servizi, trasparenza dell'azione amministrativa. Sono i punti cardine del programma della nuova giunta che governa la Provincia. Il consiglio lo ha approvato ieri con 24 voti favorevoli, 15 contrari e 3 astenuti. Hanno votato a favore i gruppi del Pci, del Psi, i Verdi e la Sinistra per l'autogestione; contro la Dc e il movimento sociale; astenuti i liberali e i repubblicani.

«Il prossimo obiettivo - ha detto il presidente dell'assemblea, la comunista Maria Antonietta Sartori - è l'approvazione in tempi rapidi del bilancio 1987: sarà un'occasione per consultare gli amministratori locali, ma soprattutto un momento per un più generale confronto sulle linee programmatiche che l'amministrazione provinciale intende portare avanti. Tutto in un'idea di riqualificazione della spesa e di migliore utilizzazione delle risorse finanziarie e umane - ha detto ancora Sartori -». In questo senso siamo impegnati ad inserire i giovani in cantieri di lavoro per opere socialmente utili, ad impiegare i lavoratori in cassa integrazione, ad intervenire per le aziende in crisi, ad aiutare i Comuni nel recupero dei centri storici e delle botteghe artigiane». Per il Pci Carlo Proietti è intervenuto dicendo che «il Psi è convinto di poter far meglio con questa giunta di quanto non sia stato possibile fare con il pentapartito». Per Todini (Psdi) «Già questo programma, definito nei tempi e modi di attuazione, è una grande e positiva novità rispetto all'esperienza di pentapartito». Il consigliere Caponi (sinistra per l'autogestione) e l'assessore all'ambiente (De Luca) hanno sottolineato come la nuova giunta stia già dando prove concrete di capacità di governo. Il capogruppo Dc, Guido Moretti ha promesso un'opposizione «ferma ma costruttiva». Pri e Pli hanno riaffermato la loro disponibilità ad un impegno senza pregiudiziali. Per il capogruppo del Pci Lopez «la convergenza è stata possibile grazie ad un programma vero centrato su precisi obiettivi».

Inchiesta sugli usi civici Sindaci della provincia a rapporto dal pretore per cave e case abusive

Qual è la situazione dei terreni demaniali della provincia romana? Quel terreno, difesa della legge Galasso, sono realmente a disposizione della collettività. Nella maggior parte dei casi, nel Lazio così non è, ed il pretore Adalberto Albamonte, della quinta sezione penale, che ha aperto l'inchiesta quattro mesi fa, partendo dal degrado nel centro storico, ha ordinato una serie di accertamenti. Così ieri ha ascoltato come testimoni il presidente della Regione Lazio ed i sindaci di Roma (Invece di Signorillo c'era l'assessore Cicco), Ardea, Pomezia, Mentana, Monterotondo, Formello, Mazzano Romano, Campagnano Romano e Magliana Romano. Per ogni realtà comunale è stata riassunta la situazione delle

zone gravate da usi civici che, seppure sottoposte a vincolo di immutabilità totale, spesso sono state utilizzate per la costruzione di lottizzazioni, cave e strade. Non sempre abusivamente. Talvolta tali aree sono incomprensibilmente diventate costruibili negli stessi piani regolari e al posto di verde e boschi. Sono cresciute case con tanto di licenze edilizie. Il magistrato ha avviato indagini giudiziarie per identificare le aree immediatamente recuperabili, per impedire ulteriori abusi. Inoltre Adalberto Albamonte dovrà stabilire se si configurano ipotesi di reato per le violazioni delle norme urbanistiche e edilizie. Inoltre se ci sono irregolarità nelle procedure che hanno consentito la concessione di autorizzazioni per l'apertura e lo sfruttamento di cave.

Raffica di rapine contro gli anziani: uno, 82 anni resterà in ospedale per tre mesi «Dammi la pensione, vecchio»

Tantissime rapine ieri a Roma, molte delle quali a danno degli anziani che avevano appena ritirato la pensione. E i tentativi di reazione degli aggrediti hanno avuto gravi conseguenze: Biagio Vuttazzo, 82 anni, è stato ricoverato al Policlinico con 90 giorni di prognosi. È andata «meglio» a Leonida Frazzini e Domenico Lucchese, di 76 e 80 anni, che se la caveranno con 30 e 5 giorni.

GIANCARLO SUMMA

Lo hanno aggredito in due, nel portone di casa, verso le 12.30 di ieri. Mentre uno gli tappava la bocca e gli frugava nelle tasche, l'altro gli premeva una pistola sulla pancia. Trovati i soldi della pensione, uno spintonò e la caduta: «E vattene, vecchio». Il «vecchio», Biagio Vuttazzo, 82 anni, è stato ricoverato al Policlinico col femore e la

clavicola destri fratturati. Ne avrà per almeno tre mesi, sempre che alla sua età le ossa riescano a rinsaldarsi. Nelle mani dei due giovani rapinatori, il milione e mezzo che ogni due mesi Vuttazzo ritirava nell'ufficio postale di via Pantelleria, il più vicino alla sua casa in via Tonale 14, a Montesacro. Delle piccole rapine consumate ieri nella capitale, ancora un'aggressione a

danno di un anziano poco dopo le 15 in via Benaco nel quartiere Trieste. Domenico Lucchese, 80 anni, stava facendo la sua solita passeggiata pomeridiana, quando è stato aggredito e rapinato. A due giovani, un ragazzo e una ragazza, ha fatto gola l'orologio d'oro di Lucchese, uno «Zenith». Il ragazzo si è avvicinato all'anziano e glielo ha strappato dal polso. Lucchese ha provato a reagire, ma è riuscito solo a procurarsi delle contusioni, giudicate guaribili in cinque giorni. I due giovani sono fuggiti a bordo di una moto. Ad essere rapinati non sono stati soltanto gli anziani. Sempre ieri due uomini, coi volti coperti da caschi da motociclisti hanno preso di mira

un commerciante di 33 anni, Alessandro Sofì. L'uomo era appena uscito dalla Cassa di Risparmio di Roma, sulla Cassilana, e gli sono stati sottratti 17 milioni in contanti e 15 in assegni. I due rapinatori sono fuggiti a bordo di una maximoto di marca giapponese. Un'altra brutta avventura l'aveva passata, poche ore prima, Aldo Capotosti, 54 anni, addetto alle pulizie di uno stabile in via Brianza 23, al Nomentano. Mentre, intorno alle 6, stava lavando le scale, ha notato che la porta di un appartamento era accostata. È entrato a controllare e ha trovato due ladri all'opera che, visto l'intruso, lo hanno prima malmenato e poi rapinato delle poche decine di migliaia di lire che aveva.

Profughi polacchi L'ambasciatore: «Non ritornano in Polonia soltanto pochi turisti»

Rimarranno ancora per qualche giorno davanti alla basilica di San Paolo i duecento polacchi che da lunedì mattina vi hanno piantato le loro tende. Poi, dovrebbero essere dirottati al campo profughi di Capua, che in questi giorni registra il tutto esaurito. Ad assisterli, intanto, ci pensa la Usl insieme alla Caritas. «Siamo in attesa che si liberino alcune centinaia di posti a Capua», dicono negli uffici della questura - poi li manderemo lì. Speriamo che questo possa avvenire al più presto». Intanto sull'intera vicenda dei profughi, ieri mattina è intervenuto l'ambasciatore Jozef Wiewiaz. Il diplomatico ha subito protestato molto duramente per l'episodio accaduto nell'agosto scorso all'aeroporto di Fiumicino, quando a

57 polacchi è stato vietato l'ingresso in Italia, nonostante avessero già pagato il viaggio di ritorno e l'albergo. «È stata una grave discriminazione - ha detto l'ambasciatore - ci attendiamo che le autorità italiane risarciscano i cittadini polacchi». Dopo aver illustrato le nuove norme di liberazione e di sveltimento delle procedure per la concessione dei passaporti, entrate in vigore in Polonia nel luglio scorso, l'ambasciatore Jozef Wiewiaz ha concluso: «Coloro che rimangono in Italia in attesa del visto per l'America sono comunque una piccola parte degli 80 mila polacchi che ogni anno visitano l'Italia». Secondo gli ultimi dati del ministero degli Interni si tratterebbe di circa 9 mila persone che non hanno fatto ritorno al loro paese.

Blitz dei carabinieri al Prenestino Sequestrate 6.000 videocassette chiusi i negozi di noleggio

Una videoteca dall'insegna accattivante - «Cine world» - una piccola catena di negozi di foto e ottica e un giro di affari di centinaia di milioni. A rendere tutto molto fiorente erano i buoni prezzi: 6.000 videocassette pirata con la riproduzione di numerosi film ancora in programmazione o di futura proiezione nelle migliori sale cinematografiche romane. Ma «Emmanuel 5», «Il collare della vergogna», «L'amico sfigato», «La casa di Helen», «Demone» (Questi alcuni titoli offerti a 5.000 lire al giorno) sono finiti da ieri nelle mani dei car-

abinieri. L'operazione di sequestro delle 6.000 cassette è stata condotta dal reparto operativo comandato dal colonnello Roberto Conforti, e rientra nel quadro di azioni articolate che da tempo i militari conducono per contrastare il fenomeno in progressiva espansione nella capitale. Con la disinvoltura di un normale cliente che conosce le regole del gioco, ieri mattina un carabiniere si è presentato al «Cine world», una cineoteca di via del Pignone, nel quartiere Prenestino, chiedendo di noleggiare una cassetta. Roberto Argenti, il titolare del negozio, premurosa-

mente gli ha sottoposto un lungo elenco di titoli per poter soddisfare i gusti del nuovo cliente. Certamente il prezzo irrisorio, cinquemila lire per una proiezione in casa, e una lunga lista di film ancora in circolazione presso sale dove si paga settemila lire a persona avrebbe funzionato ancora una volta. Ma il novello cineamatore dopo lunghi attimi passati a spulciare la goiosa lista ha mostrato il tesseron d'ordinanza, sequestrando le videocassette pirata e chiudendo il locale. Dalla cineoteca agli altri negozi il passo è stato breve. Nella rete dei carabinieri sono finiti 8 persone, tut-

te denunciate, tra i quali Marcello Nioi, titolare del «Cine foto ottica» in via del Pilacco, vicino a via Prenestina, Walter Brandispada, e Sandro Zonetti, anch'essi titolari di altri centri vendita, infine Mario Cappellacci, impiegato al Poligrafico dello Stato, addetto al rifornimento delle cassette. Il commercio delle video pirata è in rapida ascesa. Anzi nella malavita organizzata è diventato un nuovo settore di investimento: il suo budget raggiunge vette altissime. Migliaia di miliardi all'anno un tornaconto che si affianca agli altri settori della prostituzione e della droga. □ G.L.



Le videocassette sequestrate dai carabinieri

Incidente Prima Porta un morto e un ferito

Un morto ed un ferito grave. È il bilancio di un incidente stradale avvenuto lunedì scorso in via di Santa Cornelia, a Prima Porta. La Fiat «Uno» guidata da Alessandro Mancini, 41 anni, che procedeva da Prima Porta verso Formello è uscita di strada ad una curva, per cause ancora da accertare. Mancini è morto all'istante, mentre è rimasta gravemente ferita la donna che era a bordo con lui, Caroline Delcourt, 32 anni, di origine francese ma residente a Roma. La donna è stata ricoverata in prognosi riservata all'ospedale Villa San Pietro.

Incidente Per 4 ore bloccata la A2

Quattro ore di interruzione e centinaia di auto e camion bloccati, ieri mattina, sulla corsia sud dell'Autostrada Roma-Napoli, la A2. A provocarla è stato il tamponamento tra due automezzi pesanti all'altezza del chilometro 92, in territorio del Comune di Arce. Un autocisterna targata Roma, condotta da Marino Sabatini, 33 anni, per cause ancora imprecisate, ha tamponato un autotreno di Latina carico di travi di cemento prefabbricate, guidato da Luigi Neroni, 52 anni. Sabatini è rimasto leggermente ferito, illeso è l'altro autista.