

Si costruiscono meno alloggi ma il mercato immobiliare continua a tirare senza problemi. Lievitano i costi per le abitazioni dei centri storici: a Milano raggiunti i 15 milioni a metro quadro

Case, prezzi alle stelle eppure vanno a ruba

Tira ancora il mercato della casa, specialmente nelle zone centrali delle grandi città. A Milano anche 15 milioni a mq. e a Roma 12. Alla ricerca della qualità, l'onda lunga del mattone sta investendo i centri di provincia: incrementi del 57% a Perugia, del 46,2% a Padova. Impennate del 134% a Taormina. Tra gli acquirenti, in testa famiglie mature e giovani. Il 30% paga in contanti. Tutto danaro pulito? Chissà...

CLAUDIO NOTARI

ROMA. In Italia si costruiscono meno case, ma il mercato continua ugualmente a tirare. Si vende soprattutto il patrimonio esistente. Gli alloggi ristrutturati e non, costituiscono ormai l'85% delle compravendite, mentre le case nuove rappresentano solo il 12,2%. L'offerta di abitazione cresce nelle zone più pregiate, i centri storici e le aree centrali. Si cerca un immobile di qualità, ma si guarda anche all'estetica dell'edificio, ai parametri funzionali del quartiere e persino agli elementi di arredamento. E in diversi casi non si bada a spese. Per un appartamento al centro di Milano, ad esempio, c'è chi arriva a pagare quindici milioni al metro quadro, e quelli che comprano in contanti raggiungono quasi un terzo degli acquirenti.

mo rapporto sulla situazione sociale del paese nel 1991 - quel processo di passaggio dall'emergenza all'opulenza iniziato negli anni scorsi con la ricerca della qualità della casa. Ma questo vero e proprio «edonismo immobiliare» che non può essere soddisfatto prontamente dal mercato italiano ha fatto rivoltare i centri storici e, soprattutto, lievitare i prezzi a valori inimmaginabili fino a qualche anno fa. Infatti, nelle grandi città, con poche eccezioni, i prezzi, specialmente nei centri storici crescono ancora. A Milano rispetto all'anno precedente sono aumentati del 23,9%. A Roma, dove il valore massimo si attesta, attorno ai dodici milioni al mq, l'incremento è simile a quello del capoluogo lombardo: 23,8%.

Prezzi più contenuti si registrano a Napoli con 7,5 milioni al mq, a Firenze con 6,5

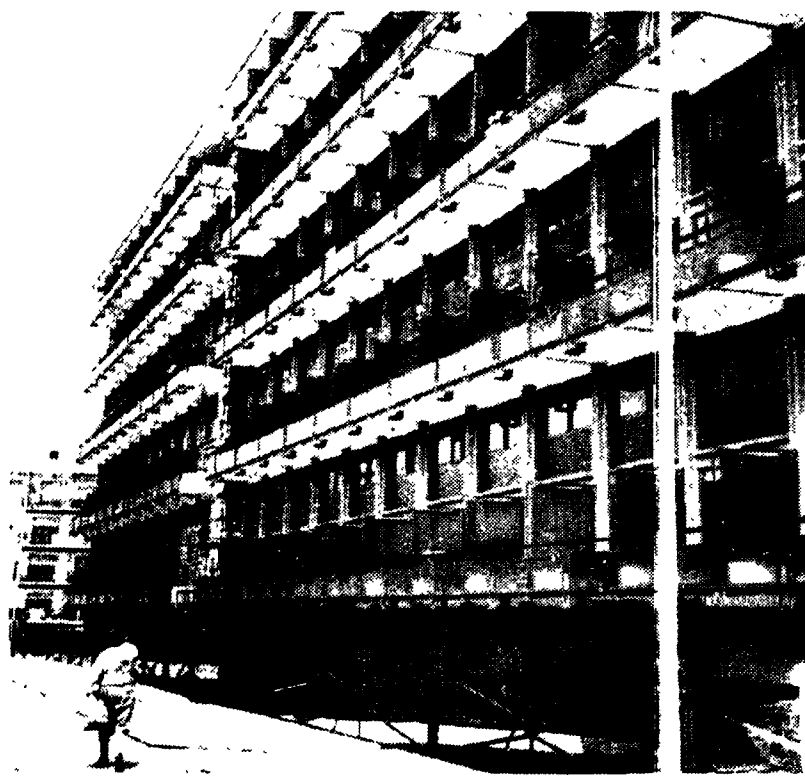
Chi compra, come compra		
	1990	1° semestre 1991
Tipologia acquirenti		
Famiglie mature	45,3	46,3
Giovani coppie	38,4	41,0
Single	9,9	6,7
Imprese	4,3	3,3
Altra tipologia	2,1	2,7
Totale	100,0	100,0
Modalità pagamento		
Contanti/mutuo	69,9	64,0
Contanti	18,1	29,7
Contanti/permuta	10,3	5,5
Altro	1,7	0,8
Totale	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, Casa Monitor, 1991

milioni, a Bologna con 6 milioni.

Si allarga la forbice delle quotazioni tra il centro e le zone periferiche, che in alcuni casi fanno registrare addirittura un calo rispetto ai prezzi dell'anno scorso. A Roma e a Milano, allo stesso prezzo di un appartamento centrale è possibile comprarne un altro di doppia grandezza nei quartieri intermedi e, addirittura quadruplo, nelle zone periferiche.

A Roma rispetto all'anno scorso (abbiamo visto il fenomeno nel centro storico), i prezzi nelle zone semicentrali sono passati da 2.600-4 milioni 100mila lire a 4 milioni e mezzo con un incremento del 13,4%, mentre in periferia sono scesi del 3,6%; a Milano dall'impennata nel centro storico si è passati al 2% nel semicentro e, addirittura a meno 3,2 in periferia. A Firenze la punta massima



al centro supera il 34%, nelle zone semicentrali il 16% e in periferia il 4,5%.

L'onda lunga proveniente dalle grandi città, ora sta investendo i centri medi. Nelle zone centrali di Perugia gli incrementi dei prezzi sono arrivati al 57,9%, a Padova il salto è stato del 46,2%, del 42% a Trieste, del 34,8% a Modena, del 30,9% a Parma.

Ma l'eterno fascino del mattone che ha indotto all'affannosa rincorsa delle località turistiche che fino all'anno scorso facevano registrare dei prezzi più ridotti, ha portato a picchi vertiginosi le quotazioni a Taormina che sono passate da 2-2 milioni 700mila lire al mq a 5-6 milioni, con un 134%; a Courmayeur da 4-8 milioni a 9-11 milioni (+66,6%); a Madonna di Campiglio da 3-5 milioni a 5-7 milioni (+50%); a Santa Margherita da 3,5-6 milioni a 7-10 milioni (+78,9%);

a Sanremo da 2,6-4 milioni a 3-6,5 milioni (+43,9%); a Forte dei Marmi da 2,5-5,5 milioni a 5-7 milioni (+71,4%); a Porto Cervo da 3-9 milioni a 5,5-10 milioni (+29,2%).

Quali sono le scelte degli italiani? La parte del leone (supera il 50%) spetta agli alloggi ristrutturati. Seguono gli alloggi vecchi da recuperare (32,5%). Gli appartamenti nuovi riguardano appena il 12,2%.

Chi sono gli acquirenti? Le famiglie mature che rastrellano il 46,3% degli immobili; i giovani coppie sono il 41%, mentre si riducono leggermente le dimensioni dei «single» che scendono dal 9,9% al 6,7%.

Come vengono pagati gli acquisti? Si registra un forte aumento della percentuale di coloro che pagano l'abitazione in contanti. Si tratta del 29,7%, più di un terzo rispetto

all'anno scorso. Vuol dire che chi compra una casa sta diventando ricco? In molti casi, probabilmente, si tratta di investimenti non proprio cristallini (riciclaggio di denaro sporco), ma l'ipotesi consistente non è però sorretta da cifre appropriate. Il 64% degli acquirenti integra il pagamento in contanti con uno o più mutui, mentre il 5,5% effettua l'acquisto contestualmente alla vendita di un altro immobile.

Quanto ci si impiega per ottenere una casa in proprietà? I tempi di collocazione sul mercato degli immobili sono abbastanza rapidi: oscillano tra i due mesi per gli alloggi più economici (fino a 200 milioni) e i cinque mesi per quelli il cui prezzo supera i 600 milioni. Nelle grandi città i tempi sono ancora più contenuti (tra uno e tre mesi).

Publicata dal Csm la sentenza sul caso Cordova-Giudiceandrea

«Ma il procuratore non ha i poteri di un monarca»

ANTONIO CIPRIANI

ROMA. Può un procuratore capo togliere un'inchiesta a suo sostituto solo perché vuole, ad ogni costo, archivarla? La domanda se la pongono i componenti della sezione disciplinare del Consiglio superiore della magistratura, nella motivazione della sentenza con la quale è stata assolta da ogni addebito Maria Cordova, il sostituto procuratore entrata in conflitto con il capo del suo ufficio Ugo Giudiceandrea. Una motivazione importante che ribadisce alcune regole fondamentali del funzionamento della giustizia, nel momento in cui proprio argomenti dei rapporti gerarchici all'interno della magistratura Cossiga aveva posto alcuni dei cinque veti alla discussione del plenum del Csm.

E proprio uno degli argomenti di cui Cossiga non ha voluto che il Csm discutesse riguarda proprio il contrasto sorto tra Cordova e Giudiceandrea per la gestione dell'inchiesta sul traffico d'armi tra Italia e Libia. Un'inchiesta nata in sordina, cresciuta nel corso dei mesi e che il sostituto voleva mandare avanti, dopo aver evidenziato alcune responsabilità politiche ad altissimo livello (Andreotti, Tanassi, Matteotti) e che invece il suo capo ha voluto, con un gesto d'impeto, archiviare.

Le motivazioni della sentenza sono state pubblicate proprio in questi giorni. In quarantasette pagine, la storia dei carichi armati venduti alla Libia tra il 1972 e il 1974, viene rivista in ogni piega. E viene analizzata con precisione la vicenda del braccio di ferro tra Giudiceandrea e la Cordova. Con il risultato che il giudizio nei confronti dell'«inculpata» diventa nella sentenza positivo, mentre appare pessimo il giudizio espresso nei confronti del procuratore capo. Scrivono i componenti del Csm: «Il capo (Giudiceandrea, ndr) dunque, rispetto a un processo importante, divenuto importantissimo per il coinvolgimento di ministri, fa valere la sua autorevolezza, il suo prestigio tende a minimizzare convinto che la sostituta saprà adeguarsi». Poi la Cordova non si adeguerà, e Giudiceandrea perderà la pazienza compiendo - sostiene il Csm - anche errori tecnici.

Ma l'occasione della motivazione serve anche per ribadire alcuni punti precisi sui rapporti tra capi e sostituti designati. Infatti non abbraccia solamente la storia della Libia, ma sembra riferirsi anche ad un altro caso clamoroso, vietato ugualmente da Cossiga: quello segnalato dal sostituto procuratore generale Sibilio sul mancato ricorso della procura generale contro il proscioglimento dei componenti di una loggia massonica bolognese. La motivazione si sofferma a lungo, dunque, sulla questione generale della dipendenza gerarchica all'interno della magistratura. Sostiene che una risposta alle velleità del ministro di Grazia e giustizia Martelli e del presidente Cossiga che spingono per gerarchizzare fortemente la magistratura, ravvicinando il più possibile i vertici del potere giudiziario a quelli dell'esecutivo.

Valanga di scioperi nei giorni che precedono la sospensione delle agitazioni per le festività di fine anno. Problemi per chi viaggerà in treno e in aereo. Lunedì «nero» nelle città: bus e metro fermi per tre ore

Trasporti, settimana di caos prima della tregua

Si avvicina la tregua sindacale per le feste di fine anno ed ecco il solito caos nei trasporti fino al 17 dicembre. Compresi bus e metro. Lunedì prossimo le città saranno paralizzate da tre ore di sciopero di Cgil Cisl Uil contro la Finanziaria. Per il resto, ogni giorno i vari Cobas renderanno difficile usare il treno o l'aereo. Ma oggi e domani tutti i voli sono garantiti, assicurano Alitalia e Ati.

RAUL WITTENBERG

ROMA. Inizia una settimana di passione per i trasporti, tormentata da una micro-conflictualità diffusa fino a quando, mercoledì 18, non scatterà la tregua sindacale destinata a durare fino al 7 gennaio compreso. Tra rincorse salariali, autopromozione di gruppi che si ribellano alle confederazioni, rinnovi contrattuali e tagli della Finanziaria, la sventagliata degli scioperi annunciati pone serie preoccupazioni a chi prima della sagra natalizia intende viaggiare in treno, in aereo o prendere semplicemente l'autobus lunedì prossimo. Vediamo subito il calendario delle agitazioni.

La rincorsa alle 220mila lire al mese ottenute un paio di mesi fa dai macchinisti è ormai alla base delle agitazioni degli



altri settori del lavoro ferroviario. Ad esempio, l'Unione capistazione (gruppo vicino ai Cobas) che blocca i suoi nella notte tra mercoledì 11 alle 21 e giovedì 12 alle 6. Uno dei loro esponenti, Pasquale Modesti, sostiene però che quella salariale è una rivendicazione secondaria rispetto a quella di generalizzare l'inquadramento dei «berretti rossi»

nell'area quadri; generalizzazione che non è condivisa dai Cobas che comunque non boicottano lo sciopero dei colleghi. Dovrebbero essere giudicati i temi meriti e i treni letto, tranne i servizi minimi (due convogli Nord-Sud ed Est-Ovest, garanzia dell'arrivo scatta lo sciopero durante il percorso). Ma non basta. Dal 21 di lunedì 16 alla stessa

ora di martedì 17 tocca ai Cobas del personale viaggiante, forti del successo dello sciopero di venerdì scorso quando gran parte del trasporto ferroviario è caduto nel caos. Eppure due giorni prima i confederati e l'autonoma Fisas avevano raggiunto con l'Ente un accordo che garantiva percorsi di carriera, la promessa non quantificata di incentivi econo-

mici sul modello macchinisti e prerogative professionali. Le Fis sperano che la divulgazione di questo accordo fra i lavoratori eviti il ripetersi di un'altra giornata nera. Chiudono la serie i ferrovieri della Fisas addetti al settore santano, anche loro lunedì 16 e martedì 17 dalle 21 alle 21.

Aerei. I Cobas chiamano steward e hostess di Roma e Napoli a fermarsi per 48 ore da oggi martedì alle 6, a giovedì 12 per il rinnovo del contratto di lavoro degli assistenti di volo. Alitalia e Agi garantiscono che tutti i voli programmati si svolgeranno anche perché il ministro dei Trasporti Carlo Bernini ha preannunciato il personale necessario ad assicurare il servizio. Difficile prevedere l'esito dell'agitazione, visto che il negoziato è in corso e i sindacati confederali e autonomi più rappresentativi hanno condannato lo sciopero e garantiscono con i loro iscritti oltre il 40% dell'equipaggio per far partire l'aereo, il che renderebbe inutile la precezione. Invece sarà impossibile volare sabato 14 dalle 8 alle 9,55 perché gli statali di Civiltà bloccheranno per un paio d'ore tutti gli aeroporti. Non solo, ma le Rappresentan-

ze di Base del personale di terra hanno proclamato uno sciopero di 24 ore sia venerdì 13, sia lunedì 16. I sindacati di categoria Cgil Cisl Uil lavorano per convincerli ad una revoca, avendo ottenuto dall'Alitalia che qualunque dimissione di società non sarà un atto unilaterale.

Bus e metro. Meglio rinunciare allo shopping natalizio lunedì 16 mattina dalle 9 alle 12, le città italiane saranno paralizzate dalla protesta degli autotrasportatori Cgil Cisl Uil contro la Finanziaria che ha tagliato i finanziamenti al trasporto locale rendendo impossibile il rinnovo del prossimo contratto di lavoro. Addirittura le aziende private minacciano di non applicare neppure quello vigente.

Insomma, un quadro drammatico. Ad esempio, lunedì prossimo si dovrebbero fermare contemporaneamente bus, treni e aerei. Il Movimento federativo democratico con Giustino Trinchia denuncia la «sfida alla tolleranza e alla pazienza dei cittadini» da parte «soprattutto dei sindacati autonomi» con lo «stravolgimento dell'uso dello sciopero», e chiede al governo di intervenire «in modo drastico» per impedire l'ondata di scioperi nei trasporti.

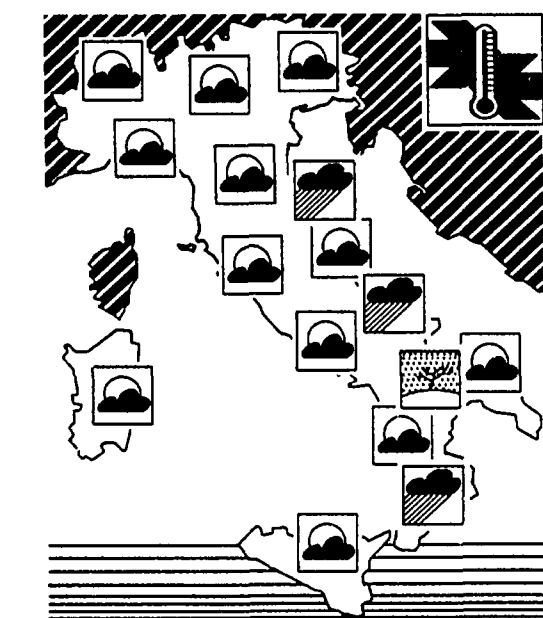
Caso De Megni. Nessun lavoro per la moglie del rapitore

Sanremo. Sentenza «alla svedese» per 6 stupri

NUORO. La moglie di Antonio Staffa, il carere del piccolo Augusto De Megni, non è stata assunta da nessuna agenzia di pulizie di Nuoro. Lo ha affermato il difensore di Staffa, precisando che «se anche le avessero offerto quel lavoro - ha detto l'avvocato Antonio Busia - non avrebbe potuto accettarlo». Il legale ha infatti spiegato che per raggiungere Nuoro la donna dovrebbe alzarsi alle quattro del mattino e fare uso di un mezzo privato, non essendoci, a quell'ora, un'autobus in servizio. «La retribuzione - ha aggiunto - sarebbe stata appena sufficiente per far fronte alle spese».

SANREMO. Il Parlamento di Svezia è interessato a conoscere il dispositivo della sentenza di condanna ad otto anni di carcere e a cinque anni e sei mesi di due venticinquenni gli impenseri Sergio Albante e Claudio Meneghelo. I due hanno confessato di avere violentato, fra settembre 1990 e aprile 1991, cinque turiste svedesi e due canadesi. L'offerta di un passaggio in auto e poi la violenza in luoghi deserti dell'entroterra. Oltre alla pena definitiva (il Meneghelo è agli arresti domiciliari) il presidente del tribunale di Sanremo ha anche fissato in 100 milioni di lire i danni per ciascuna delle giovani stuprate. Nel 1988 l'allora ministro socialdemocratico svedese alla Giustizia, Laila Freivalds, approntò un disegno di legge prevedente il risarcimento, anche in danaro, per le vittime di violenza sessuale. La proposta dovrebbe essere varata nel '92 e si pensa di recepire anche parte del dispositivo della sentenza del tribunale Sanremo: cento milioni di lire e somma superiore a quella prevista dal disegno di legge svedese. Al processo, soltanto quattro delle vittime hanno seguito il dibattito. «Non torneremo mai più in Italia», hanno dichiarato. □G.L.

CHE TEMPO FA



	SERENO		VARIABILE
	COPERTO		PIOGGIA
	TEMPORALE		NEBBIA
	NEVE		MAREMOSSO

IL TEMPO IN ITALIA: la nostra penisola continua ad essere intrappolata entro una morsa di gelo in quanto l'alta pressione che ancora insiste sul Mediterraneo centrale convoglia aria fredda di origine artica attraverso i quadranti nord-orientali. Il tempo rimarrà orientato fra il variabile e il perturbato. Le temperature ancora gelide con valori molto al di sotto di quelli normali della stagione. TEMPO PREVISTO: sulle regioni nord-occidentali, sul Golfo Ligure, sulla fascia tirrenica centrale e la Sardegna nuvolosità variabile alternata a schiarite anche ampie. Sul settore nord-orientale e lungo la fascia adriatica cielo a tratti nuvoloso con possibilità di precipitazioni nevose a carattere intermittente anche a quote basse. Sulle regioni meridionali cielo da nuvoloso a coperto con piogge e nevicate sui rilievi appenninici. VENTI: moderati provenienti da nord-est. MARI: tutti mossi; agitati al largo i bacini orientali. DOMANI: ancora una giornata fredda con un tipo di tempo orientato verso la variabilità. Le schiarite saranno più ampie al Nord e sulla fascia tirrenica mentre la nuvolosità sarà più consistente al Sud e lungo la fascia adriatica.

TEMPERATURE IN ITALIA			
Bolzano	-7 4	L'Aquila	-4 -2
Verona	-4 2	Roma Urbe	np 6
Trieste	-1 2	Roma Fiumic.	1 7
Venezia	0 2	Campobasso	-6 -4
Milano	-3 1	Bari	-1 4
Torino	-9 -2	Napoli	2 4
Cuneo	-7 -2	Potenza	-7 -4
Genova	1 3	S. M. Leuca	-2 1
Bologna	-5 3	Reggio C.	3 8
Firenze	-6 9	Messina	5 10
Pisa	-1 6	Palermo	6 10
Ancona	1 3	Catania	4 10
Perugia	-2 4	Alghero	7 12
Pescara	1 3	Cagliari	2 13

TEMPERATURE ALL'ESTERO			
Amsterdam	1 4	Londra	6 7
Atene	5 14	Madrid	5 15
Berlino	-5 2	Mosca	n p n p
Bruxelles	-1 2	New York	4 9
Copenaghen	5 6	Parigi	0 1
Ginevra	n p n p	Stoccolma	1 3
Helsinki	-1 1	Varsavia	-1 0
Lisbona	8 16	Vienna	n p n p

ItaliaRadio

Programmi

Ore 8.30 **C'era una volta l'Urss.** In diretta da Mosca Sergio Sergi.

Ore 9.10 **«I miei primi trent'anni».** La nuova cinquantennale.

Ore 9.30 **«L'Europa che verrà».** Il vertice di Maastricht. L'opinione di G. Giacomo Migone.

Ore 10.10 **«Il caso Cosoliga».** La Dc si agita. Con P. Franchi, C. Fotia e E. Roggi.

Ore 11.10 **«La Saga del Kennedy».** Conversando con G. Bisachi.

Ore 11.30 **Blocco dei prezzi e salari per sei mesi: una proposta a tempo... scadute.** Con Giuliano Cazzola e Raffaele Moresse.

Ore 16.10 **«Dialogo».** con Marco Solari.

TELEFONI 06/6791412 - 06/6796539

L'Unità

Tariffe di abbonamento

	Annua	Semestrale
Italia		
7 numeri	L. 295.000	L. 165.000
6 numeri	L. 250.000	L. 146.000
Estero		
7 numeri	L. 592.000	L. 298.000
6 numeri	L. 508.000	L. 255.000

Per abbonarsi versamento sul c.p.n. 29972007 intestato all'Unità SPA, via dei Taurini, 19 - 00185 Roma oppure versando l'importo presso gli uffici propagandistici delle Sezioni e Federazioni del Pds.

Tariffe pubblicitarie

A mod. (min. 39 x 40)

Commerciale f.ennale L. 400.000

Commerciale festivo L. 515.000

Finestrella 1° pagina f.ennale L. 3.300.000

Finestrella 1° pagina festiva L. 4.500.000

Manchette di testata L. 1.800.000

Redazionali L. 700.000

Finanz. Legali - Concess. - Aste - Appalti

Ferretti L. 590.000 Festivi L. 670.000

Aparola Neurologie L. 4.500

Partecip. Lutto L. 7.500

Economici L. 2.200

Concessionarie per la pubblicità

SIPRA, via Bertola 34, Torino, tel. 011/57531

SPI, via Manzoni 37, Milano, tel. 02/63131

Stampa in fac simile

Teletampa Romana, Roma, via della Magliana, 285 Nq, Milano - via Cino da Pistoia, 10

Ses spa, Messina - via Taormina, 15/c