

Il tormento degli italiani? Un tetto sotto cui poter dormire, insomma la casa. Lo conferma un rapporto del Centro studi investimenti sociali che sarà diffuso a ottobre

Con le nuove leggi e le nuove tasse volute dal governo sarà sempre più difficile trovare un alloggio. Il mercato nei primi sei mesi del '92 e la situazione a Milano e Roma

«Aumentano gli esclusi dalla casa»

Per il Censis sarà questo il grande «dramma» dell'autunno

La casa sarà il grande assillo d'autunno degli italiani. Lo sostiene il Censis in un'indagine che analizza l'andamento del mercato nei primi sei mesi dell'anno e tiene conto dei recenti provvedimenti governativi, dalla patrimoniale all'imposta comunale del 1993, al «nuovo» equo canone. La tesi di fondo del Centro studi investimenti sociali è riassunta nel titolo della ricerca: «Aumentano gli esclusi dalla casa».

NOSTRO SERVIZIO

ROMA. Il sogno di avere un'abitazione propria - ma talvolta anche di averla in affitto - è destinato a svanire o per lo meno a diventare ancor più problematico, per l'avversa congiuntura.

Tre sgradi fatti nuovi accresceranno, al rientro dalle ferie, le attuali difficoltà e preoccupazioni: 1) con gli inasprimenti fiscali - che riguardano proprietari ed affittuari - giungeranno agli inquilini, in settembre, le richieste d'aumento per le «deroghe» all'equo canone; 2) «ragioni d'ordine recessivo» accresceranno le difficoltà ad accedere all'acquisto della prima casa; 3) la «generalizzazione della crisi economica» renderà tutto più difficile. La negativa previsione nasce dal-

la ricerca che il Censis ha condotto nelle grandi città italiane durante il primo semestre dell'anno.

Da questa indagine - che il Censis presenterà in ottobre e della quale si anticipano i dati salienti - è emersa innanzitutto una contrazione degli scambi constatata dal 56,5% degli intervistati mentre il 34,8 ha segnalato la stazionarietà e solo l'8,7% un incremento.

Comprano i «maturo». Ad animare il mercato fra gennaio e giugno sono state, soprattutto, le «famiglie mature» che hanno effettuato il 55,9% degli acquisti (46,3% nel primo semestre del '91). Le giovani coppie, che in precedenza contenevano il primato

agli acquirenti più anziani, hanno fatto invece registrare una netta flessione assicurandosi solo il 24,9% degli appartamenti venduti. Al terzo posto fra i compratori figurano i «single» (10,1%), con un netto aumento sul '91 (6,7%), forse legato alle separazioni coniugali. Significativo anche l'aumento della quota di acquisto delle imprese, passata dal 3,3 al 5,6%.

Prezzi Milano.

Gli stralianti prezzi raggiunti nei centri storici (15 milioni al mq. a Milano), hanno subito per la prima volta una sensibile flessione. Nella metropoli lombarda c'è stato, nel primo semestre, un livellamento su 8,0-14,0 milioni al mq. contro il 6,8-15 che divaricava la forbice fra quotazioni minime e massime. Per il «semicentro» si è verificata una sostanziale stabilità attestata dal livello di 3,8-8,0 milioni al mq. del primo semestre '91 e del corrispondente 4,0-8,0 di quest'anno. La periferia milanese si è invece distinta per una certa flessione dei prezzi minimi (da 2,5 a 2,0 milioni al mq.) e per un deciso aumento di

quelli massimi (da 3,0 a 4,5 milioni al mq.).

Prezzi Roma.

La pessima qualità della vita nel centro storico capitolino è certo all'origine della più decisa contrazione dei prezzi degli appartamenti, diminuiti, nel periodo considerato, da 5,7-12 milioni al mq. a 5,5-9,6. Per contro sono aumentati i prezzi del semicentro (da 3,1-4,5 a 3,7-6,0) e della periferia (da 2,3-3,1 a 2,4-3,6).

Affitti.

Nonostante gli esorbitanti prezzi milanesi, prendere in affitto un'abitazione costa generalmente più a Roma che nel capoluogo lombardo. Infatti, ad eccezione del centro storico (3 milioni al mese a Milano e 2,7 a Roma, per 100 mq) gli affitti medi mensili determinati dal Censis sono di 1.850.000 lire per le aree semicentrali di Roma e di 1.800.000 per quelle di Milano. Nelle aree periferiche, invece, si chiedono affitti mensili (sempre per 100 mq.) di 1.150.000 lire a Roma e di 1 milione a Milano.

Europa.

La formula della libera determinazione del canone di af-

fitto è adottata dalla maggioranza dei partners europei. Lo fa rilevare il Censis a conclusione di un esame comparato delle normative vigenti per il contratto di locazione. La legge del mercato prevale in Belgio, parzialmente in Danimarca, in Irlanda, in Portogallo, nel Regno Unito e in Spagna. Il canone è invece fissato per legge in Germania, parzialmente in Grecia e in Olanda. La durata del contratto - da 2 a 6 anni - è determinata per legge nella maggioranza dei casi.

Mercato.

La differenza con l'Europa nasce però, ancora una volta, dalla difficoltà di emanare leggi razionali e di applicarle «equamente». Così l'equo canone ha impedito di riavere la casa a proprietari di un solo appartamento ma ha consentito a grandi costruttori di mettere sul lastrico persone bisognose. Ne sono derivate situazioni drammatiche e, talvolta, tragiche. La «liberalizzazione selvaggia» del canone, estesa alle grandi città italiane - ove la gran parte dei cittadini attivi è costretta a risiedere - si rivelerà un rimedio peggiore del male.



File al catasto di Roma

I dati Istat assegnano al Mezzogiorno un «buco» di 9300 miliardi, secondo l'Isve invece è solo di 800

Il deficit commerciale? Sud senza colpe

L'Isve contesta i dati Istat: sul deficit della bilancia commerciale il Mezzogiorno non ha colpe. I dati ufficiali parlano di un «buco» di 9300 miliardi su un totale di 16mila, ma un pool di esperti ha dimostrato che il saldo passivo del Sud è ben inferiore. Infatti «il Mezzogiorno si carica di una quota di importazioni attribuibile a consumi del resto del paese, mentre il suo export è sottostimato di almeno 4.000 miliardi».

MIMMO PELAGALLI

ROMA. Secondo l'Istat, il deficit della bilancia commerciale italiana nel 1991 si è attestato a 16mila miliardi. Difetto determinato quasi al 60% dalle regioni meridionali con ben 9300 miliardi. Ma un pool di esperti, guidati dal professor Alfredo Testi, ha dimostrato che il saldo passivo del Sud è ben inferiore alle cifre ufficiali, aggirandosi intorno agli 800 miliardi.

Il dato è emerso a Napoli in occasione della presentazione del primo rapporto dell'Istituto di studi per lo sviluppo economico (Isve) su «Il mezzogiorno nel processo di internazionalizzazione, primo atto concreto del progetto Sprinter (Sostegno alla proiezione internazionale delle imprese meridionali) in seno al quale si è recentemente costituito l'Ocem (Osservatorio commercio estero del meridione)».

«Il Mezzogiorno - secondo il professor Testi - si carica di una quota di importazioni attribuibile a consumi intermedi o finali del resto del paese. Ciò vale soprattutto per i prodotti petroliferi, che a causa delle bollette doganali imputate alla provincia di sbarco, sovradimensionano le importazioni meridionali di almeno 4.500 miliardi. L'export meridionale è invece sottostimato di almeno 4.000 miliardi». «Per via delle suborniture che le piccole e medie imprese del Sud praticano in favore delle grandi imprese settentrionali - sottolinea Testi - che in termini di valore aggiunto risultano esportatrici anche di ciò che al Sud si limitano a comprare».

Ma non è tutto. Molte delle piccole e medie imprese del Sud che cercano di affacciarsi sui mercati internazionali finiscono per rivolgersi a trader del Centro-Nord. Così i pomodori dell'industria conserviera meridionale, tanto per fare un esempio, risultano in partenza da Milano, e vengono calcolati come parte dell'export del Centro-Nord. Il Sud che emerge dal rapporto Isve ha una struttura esportativa debole, priva di quei servizi reali che sono gli occhi dell'offerta.

La forte polarizzazione intorno a produzioni energetiche e di mezzi di trasporto, che vede favorite le grandi

imprese nell'utilizzo della legislazione d'incentivo all'export, lascia intorno a sé il deserto. Un deserto nel quale, i medi e piccoli imprenditori del Sud vagano come cammelli alla ricerca di un'oasi. È questa l'immagine che può trarre dalle risposte che hanno inserito 500 imprenditori nel questionario sottoposto dal pool del progetto Sprinter.

In termini di destinazione economica dei beni, il 75% delle esportazioni meridionali è composto da materie prime lavorate e beni di consumo finale, con una forte asimmetria rispetto ai valori rilevabili per il Centro-Nord (70% delle esportazioni risulta determinato da beni finali di consumo e beni finali di investimento). Dal punto di vista territoriale si conferma un Sud dallo sviluppo a macchia di leopardo. Bari e Chieti sono le province che esportano di più, ma anche l'ex Brianza del Sud, Caserta, torna a farsi vedere.

La destinazione geografica delle esportazioni meridionali tende invece a riciclare quella del resto del Paese: quasi il 60% verso la Cee, il 10% verso paesi Efta e una quota consistente, il 18%, verso i paesi in via di sviluppo, specie dell'Africa mediterranea e dell'Asia.

Per i ricercatori dell'Isve occorre cercare nuovi mercati, anche con un occhio all'Est, all'Albania per esempio, alla quale hanno dedicato un intero capitolo del rapporto. «Bisogna guardare alle potenzialità energetiche in termini di vantaggi comparati che quel paese offre», ha detto Testi. Ma sul tappeto restano i problemi di sempre e la cronica mancanza di cultura imprenditoriale del Sud, questo il senso di alcuni degli interventi al dibattito seguito alla presentazione del rapporto. In particolare Marcello Inghiesi, presidente dell'Ice, ha voluto segnalare come «nella penisola salentina c'è la più alta concentrazione di cravatte, tutte produzioni in subfornitura per il Nord. Ci sono andato su invito di 21 imprenditori locali: volevano esportare in proprio, ma nessuno di loro era a capo di una Spa».

Cinque storie da cinque diverse regioni d'Italia, una sola conclusione: la vita nei campi è sempre più grama. Vale sia per l'allevatore della Pianura Padana che per il pastore maremmano o per chi opera nel Mezzogiorno

Agricoltura: tanto lavoro e sempre meno reddito

Giuseppe Binacchi fa l'allevatore a Mantova, Giuseppe Mazzini produce frutta e verdura nel Grossetano, Domenico Bruni ha sviluppato la pastorizia in Maremma, Carmela Suriano e Giovanbattista Cirignotta hanno le loro aziende nel Sud. Cinque agricoltori, cinque regioni diverse. E per tutti difficoltà sempre crescenti per continuare a trarre un reddito da un lavoro che si fa sempre più precario.

BRUNO ENRIOTTI

MILANO. C'è un dato comune che unisce questi agricoltori che pure operano in realtà tanto diverse: quest'anno tutti riceveranno dalla loro azienda un reddito inferiore a quello già molto ridotto dell'annata precedente. La costante diminuzione del reddito dell'imprenditore agricolo è ormai da tempo una tendenza che non accenna a diminuire.

L'azienda di Giuseppe Binacchi è abbastanza ampia: una cinquantina di ettari, di cui 30 in proprietà e il resto in affitto. Siamo nel Mantovano, una delle zone privilegiate per l'agricoltura, che rientra nell'area di produzione del parmigiano-reggiano, dove da sempre agricoltura ha significato benessere. Oggi la crisi investe soprattutto latte e formaggio.

«Il prezzo del latte - dice Giuseppe Binacchi - è di 60mila lire al quintale, ma il pagamento avviene con un anno e mezzo di ritardo. Così il ricavo effettivo si aggira sulle 50-52 mila lire al quintale. Per pareggiare i conti dovrei produrre di più, ma le quote imposte dalla Cee me lo impediscono. Anzi sono costretto a ridurre produzione, scendendo dai 5500 quintali di quest'anno a 4500. Quello delle quote del latte è uno dei paradossi più clamorosi dell'agricoltura europea. Nell'Europa comunitaria si produce troppo latte e per questo la Cee ha fissato delle quote che non possono essere superate pena una forte ammenda. Questo vale sia per i paesi che producono molto latte - come la Germania e la Francia ad esempio che sono



forti esportatori - sia per l'Italia che non è autosufficiente e deve importare il 40% del suo fabbisogno di latte. Per questo il mantovano Giuseppe Binacchi deve ridurre la sua produzione abbattendo le mucche se non vuol essere costretto a pagare alla Cee, per ogni quintale di latte che supera la quota fissa-

ta un'ammenda di ben 5 mila lire. «Per far quadrare il bilancio - dice - ho dovuto ridurre il personale: l'anno scorso avevo due salariati, ora ne ho uno solo. Io e mio figlio lavoriamo di più e guadagniamo di meno».

Con la quota latte deve fare i conti anche Domenico Bruni, allevatore di Manciano, in pro-

vincia di Grosseto. La sua è però una zootecnia differenziata: 250 pecore e una sessantina di mucche. Le capacità produttive della sua azienda gli consentirebbero di aumentare di circa il 30% la quantità di latte, ma le direttive comunitarie lo vietano. «L'unica forma di allevamento che almeno per ora ci garantisce una certa resa - afferma - è quello delle pecore, di cui vendiamo il latte e la carne mentre la lana non ha mercato. C'è la possibilità concreta che si sia costretti a chiudere la stalla dei bovini per dedicare tutta la nostra attività - la mia, quella di mio fratello, delle nostre mogli e dei nostri genitori - soltanto alla pastorizia».

Sempre nel Grossetano c'è l'azienda di Giuseppe Mazzini, una quarantina di ettari di cui circa la metà in proprietà. Mazzini ci lavora con tutta la famiglia e 4-5 avventi nella stagione del raccolto. Le produzioni principali sono ortofrutti e grano duro. Per tutte c'è una crisi di sovrapproduzione.

«Il grano duro - dice Mazzini - viene pagato al coltivatore 35 mila lire al quintale, mentre all'estero il suo prezzo si aggira sulle 20 mila lire. Di anno in anno il livello del prezzo italiano tende ad avvicinarsi a quello

europeo e quindi noi finiamo con l'essere fuori mercato. Per quanto riguarda i prodotti ortofruttili ci sono stati degli anni buoni, ma un'annata come questa per noi è stata un disastro e il nostro reddito ha subito un vero e proprio tracollo». Per fronteggiare la concorrenza estera nella produzione di frutta e verdura è necessario un continuo rinnovamento tecnologico e quindi forti investimenti. Ce ne parla Carmela Suriano, una dinamica imprenditrice agricola di Policoro, in provincia di Matera.

«Prendiamo un prodotto particolare, come le fragole - dice con enfasi -. L'anno scorso riuscivamo a venderle a 3000 lire al chilo, oggi ce le pagano appena la metà. La concorrenza viene dalla Spagna, che è favorita non solo per ragioni climatiche, ma anche perché attraverso forti investimenti è riuscita a ridurre i costi di produzione e ad anticipare la raccolta in modo da essere presente sul mercato europeo fin da gennaio-febbraio, mentre le nostre fragole maturano solo in aprile. Per far fronte a questa concorrenza occorrono investimenti e assistenza tecnica. In Italia però la legge sul credito agrario è vecchia di 7

anni ed è del tutto inadeguata alle esigenze di una agricoltura moderna. Per quanto riguarda l'assistenza tecnica, almeno qui nel Mezzogiorno, non esiste assolutamente e noi agricoltori ci dobbiamo fare tutto da soli». Con la concorrenza spagnola e olandese deve fare i conti anche Giovanbattista Cirignotta che possiede un piccolo podere a Vittoria, in provincia di Ragusa. Meno di un ettaro ma che fino a qualche anno gli consentiva di vivere tranquillamente col suo lavoro e quello della moglie. «Ora - sostiene - non è più possibile. Coltivo peperoni, pomodori e altri ortaggi, ma i prezzi continuano a scendere, mentre aumentano ogni anno i prezzi dei prodotti che dobbiamo acquistare, come concimi, fitofarmaci, imballaggi. I pomodori che l'anno scorso vendevamo a 1500 lire al chilo oggi valgono meno di 150 lire e non vale neppure più la pena di raccoglierci. Lo stesso avviene per i peperoni che sono scesi in un anno da 3500 a 700 lire. Sono quindici anni che con mia moglie continuo questo podere. Ma se continua così sono costretti a smettere. Per noi piccoli agricoltori ci resta solo una alternativa: o disoccupati o delinquenti».

Stefania, impiegata... in affitto

ROMA. «Tutti ci hanno detto bene di te, hai svolto il lavoro con professionalità, ma ora abbiamo delle difficoltà. Eventualmente, ti richiameremo». Cinquecentomilaire come il mese precedente, una stretta di mano, il sorriso sulle labbra e via. Chiusa la porta dell'ufficio di via Kepler, Stefania è di nuovo senza lavoro. Era nel conto, nessuno le aveva promesso l'assunzione o un contratto, ma lei ci aveva sperato, del resto le avevano dato incarichi importanti.

Una sfruttata come tante. Come tanti giovani alla ricerca di un lavoro. Dietro le coperture dei contratti di formazione, o di consulenza, o delle prestazioni occasionali. La storia di Stefania, istruttrice informatica in giro per l'Italia «affittata» a una società che «l'affitta» all'Inail. Per un milione lordo al mese, e poi per 500 mila lire. Ma qualcuno ci ha guadagnato. Chi? E chi può controllarlo?

FERNANDA ALVARO

«A dicembre la psicologa della Regione che segue i corsi mi informa che la Consorsud, una società informatica, cerca un istruttore per tre mesi. Mi presento al colloquio dove mi viene prospettata l'ipotesi di lavorare per un mese a Roma, a imparare un programma che nei due mesi successivi avrei dovuto insegnare agli impiegati dell'Inail». Due mesi in giro per l'Italia: una settimana a Milano, la successiva a Catania, la terza a Perugia e l'altra a Reggio Calabria. Stefania, naturalmente è disponibile. «Dopo il colloquio mi richiamano e mi dicono che dovrò avere

un altro incontro con la società presso la quale andrò a lavorare. Insomma era come se fossi in prestito». Anche questo colloquio va bene e il 6 gennaio Stefania comincia a lavorare. Stipendio un milione lordo, contratto di consulenza, prestazione occasionale. A marzo il primo viaggio a Milano. Parte con la febbre a 40, ma deve partire, non può presentare un certificato medico.

Il sei marzo il «giro d'Italia» finisce, ma la giovane istruttrice informatica che ha insegnato impiegati, medici e ispettori dell'Istituto nazionale assicurazioni infortuni sul lavoro a

gestire con il computer procedure d'ufficio e archivi. È troppo brava, lo dicono. «Mi chiedono di restare - continua - 500 mila lire al mese per imparare un nuovo programma da, eventualmente, insegnare». E anche per mezzo milione al mese, 8 ore al giorno, lei accetta. «Mi facevano fare anche una specie di corso per linguaggi di programmazione che durava un'ora, quella del pranzo - dice - Poi mi hanno mandata anche per una settimana all'Agip». E siamo a giugno, qualche giorno di inattività completa e quindi il colloquio finale. L'anti rinnegamenti, tante lodi, e il benvenuto.

La Regione Lazio «controlla» per caso la società a cui indirizza i propri corsisti? Quanto ha pagato l'Inail per i corsi di formazione dei propri impiegati? Quanto ha pagato la società che ha ottenuto in affitto Stefania per avere un istruttore informatico? Stefania, ora, fa la segretaria in un nuovo ufficio. Questi «nuovi» le sembrano persone per bene.

Il caso della Metaponto-Potenza-Battipaglia. Iniziativa del Pds Capoluogo isolato, linee a singhiozzo. In Basilicata le ferrovie più disastrose

RAUL WITTENBERG

ROMA. Se le ferrovie del mezzogiorno sono mairidotte, quelle della Basilicata sono a pezzi. Proprio a pezzi, nel senso che un pezzo funziona e l'altro no nei quasi duecento chilometri della principale linea, la Metaponto-Potenza-Battipaglia. Intanto Matera resta l'unico capoluogo provinciale d'Italia privo di collegamento ferroviario, la Potenza-Foggia ansima, mentre le linee secondarie Appulo-lucane gestite in concessione con il loro scartamento ridotto ricordano gli sbuffanti treni ottocenteschi dei film western. Quale il futuro del trasporto ferroviario lucano, quando tutte le energie della Spa appena varata sembrano dedicate al centro-nord e all'Alta velocità? E dire che fra qualche anno da quelle parti ci sarà una grossa domanda di mobilità collettiva,

quando sarà operativo lo stabilimento Fiat di S.Nicola di Melfi.

La questione è stata affrontata da due parlamentari del Pds, Mario Lettieri e Vozza, che hanno rivolto una interrogazione in proposito al ministro dei Trasporti. La piaga principale è la citata Metaponto-Potenza-Battipaglia, sottoposta a lavori di elettrificazione e ammodernamento dal lontano 1984. Nelle tratte in cui si lavora il treno non può passare, quindi occorrono i bus sostitutivi: un affare notevole per le aziende di autolinee. Solo che le opere dovevano durare tre anni, dicono gli interroganti, e nel 1992 siamo ancora a «caro amico». Di anni ne sono trascorsi otto, sempre saltando da un treno a un autobus, orari incerti, disagi grandi. A Potenza tutti dicono che sulle ferro-

vie lucane gli unici a guadagnare sono i titolari delle autolinee sostitutive.

Toccherà al ministro rispondere alle varie domande dei due parlamentari (ad esempio, la proposta di collegamenti sostitutivi rapidi di Potenza con Salerno e Napoli); e noi abbiamo voluto verificare direttamente con l'Ente questo spaccato delle ferrovie meridionali, spesso guardate come rami secchi. Non sembra fra questi la Metaponto-Battipaglia, essendo le Fs tutt'ora decise a potenziarla per avere una linea moderna (seppur monobinario) da Taranto al nord campano passando per Potenza. La ritengono «strategica» nella traversata fra i due mari (Jonio e basso Tirreno) a disposizione dei viaggiatori; ma anche delle merci, servendo gli interporti di Napoli e i centri intermodali di Bari e Brindisi. Dal 30 gennaio, ricor-

pronto il progetto (esecutivo), dipende ancora una volta dalla prossima legge finanziaria. Dateci i soldi, dicono le Fs, e noi faremo. Invece per la Potenza-Foggia non è previsto il raddoppio auspicato dai due deputati della Quercia. Forse il potenziamento. L'unico raddoppio previsto nel Sud, è l'altra trasversale Caserta-Benevento-Foggia.

Insomma, per la Basilicata c'è poco. Il vero grande intervento di ammodernamento nel Mezzogiorno è quello sulla Taranto-Reggio Calabria, che pur rimane a binario unico. L'elettrificazione in parte è una realtà, e il controllo centralizzato del traffico richiederà meno personale nelle stazioni, quindi grossi risparmi di gestione, insieme alla maggiore velocità delle corse che permettono treni più frequenti, ad un livello di sicurezza ben più elevato.