

**INCHIESTA** Un milione al metro in meno nelle zone pregiate ma la crisi riguarda tutta la città e durerà fino al '96 È ormai lontana l'ubriacatura degli ultimi anni ottanta Una giornata alla Borsa Immobiliare tra affittarsi e vendesi

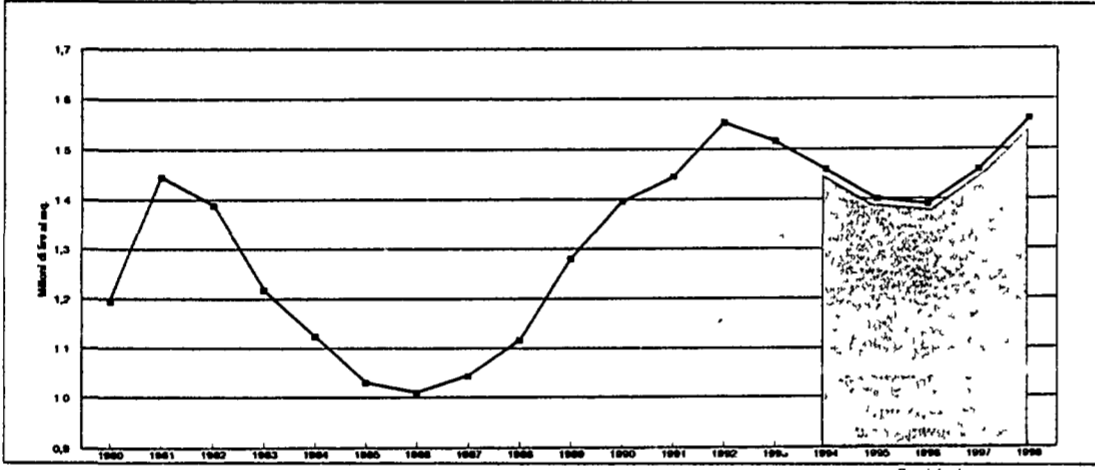
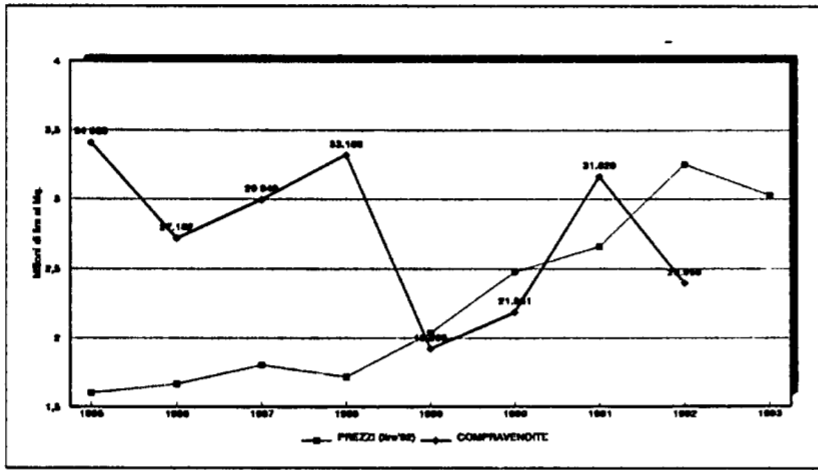
# La casa come un Bot ma il mercato va giù

Langue per eccesso di passata ingordigia il mercato romano dell'immobile. La crisi durerà fino al '96. Mercato pigro e testardo, nato dai risparmi di impiegati e commercianti. Conquistato da banche e uffici e dal nuovo terziario. Affittarsi, affittarsi: annunci a decine disegnano la mappa delle esclusioni, preferite le studentesse non desiderati gli stranieri. Agenti veri e veri abusivi.

**NADIA TARANTINI**

Langue per eccesso di passata ingordigia il mercato romano dell'immobile. L'anno scorso volevo vendere la mia casa, ereditata dalla famiglia. Mi ero fatta il conto che spostandomi un po' verso la periferia avrei potuto scambiare le tre camere con un appartamento con terrazzo, o giardino. Volevo ottenere al massimo 350 milioni, mi sembrava un prezzo notevole. Tutte le agenzie immobiliari che ho interpellato, però, sono state irremovibili 500, al minimo 450 milioni. Mi dicevano che volevo svendere Cedetti e la conseguenza è che dopo un anno ancora non ho realizzato il mio progetto, ora offro la mia casa a 300 milioni, e non sono sicura di riuscire a venderla. L.M., 40 anni, ha accumulato esperienze frustranti da scrivere un libro e raggiunto la conclusione che il mercato immobiliare romano è fatto di banditi, per lo più. «Momento di disonestà ci sono, gli sprovveduti, certamente anche i truffatori. Da non confondere con gli agenti immobiliari veri». Per Alberto Capanna, presidente del comitato di listino della Borsa Immobiliare, sono venuti tutti i 103 agenti iscritti alla Borsa, e moltissimi altri dei 2.000 uffici. Che cosa è successo? «Sono 10.000 veri e abusivi che battono il mercato della capitale? Non si sa. Per delusi e timorosi un consiglio scientifico: «Rivolgetevi con fiducia alle associazioni degli agenti immobiliari professionali, la Faiap e l'Alaam». Telefonate, seguite il vostro caso. Denunciate se necessario».

Nel grafico del Cresme, a fianco le compravendite e i prezzi a Roma, tra il 1985 e il 1993, nelle «aree medio-economiche». In basso il «ciclo immobiliare» in Italia, dal 1980 al 1998 in alto, l'interno della Borsa (foto Alberto Pais).



scendono altrettanto, perché la casa è un bene che può avere anche un prezzo da colpo di fulmine. Il prezzo di una passione che nasce all'aprire quella porta, come se ci si fosse già stati, un ambiente che subito sentiamo comodo, come uno scatenato da altri preparato per le nostre fantasie. Avendo i soldi, dal colpo di fulmine può nascere un contratto felice per un proprietario altrettanto - seppure più prosaicamente - sognatore Maurizio Mascetti, 22 anni di professione, considera i prezzi dei fidejussori immobiliari i veri assassini del mercato. «Si è creato a Roma, negli ultimi anni, un falso mercato immobiliare basato sui sogni, sulle aspirazioni di chi, leggendo il giornale, confrontava la sua casa con quella del vicino. I prezzi reali, diffusi, erano molto più bassi di quanto apparessero. Mercato pigro e testardo, creato all'origine dal risparmio dei ministrali, poi alimentato dai commercianti, Roma è diventata un caso acuto di una malattia genetica italiana, il cui sintomo è una specie di paralisi». Mascetti sintetizza così: «Sono un risparmiatore, non un capitalista, quell'appar-

mento è la mia riserva finanziaria». È più caro quando il denaro diventa più prezioso, può stare lì se non conviene, si può mettere da parte per tempi migliori. È, soprattutto, oggetto di scambio preferibile e non necessario. «Chi cerca casa a Roma, al settanta per cento, è qualcuno che possiede una casa e vuole cambiare». «Porta Portese», la voce del privato, di colui o colei che affigge il cartello «escluso agenzie» sul portone riflette sogni aspirazioni e valori dei possessori del «risparmio» da due tre quattro vani. Adesso ha accolto più degli altri giornali la nuova, copiosa offerta di case in affitto. «Anziana cerca signorina», «Altamente preferita studentessa», «No stranieri» delineano la griglia selettiva che esclude al 90% le famiglie o i singoli che cercano una vera casa, dove abitare per un tempo commisurabile al prezzo di un trasloco. Su 100 offerte, 14 sono destinate a «non residenti», 28 a «studentesse o studenti» (stragrande vantaggio per le prime), 43 riguardano appartamenti «arredati» (da spartire all'incirca a metà tra studenti e «forestieri» con solida ditta alle

spalle per firmare il contratto). È sempre quel famoso «risparmiatore in case» di Mascetti a comandare il mercato romano. Diffidente del «patto in deroga» e degli affitti alti, se non può considerare l'investimento sempre disponibile. «Il grosso della città costruita è un mercato della famiglia», conferma Lorenzo Bellini del Cresme (centro ricerche economiche sociologiche mercato edilizio). Ma il ciclo immobiliare poco c'entra con i batticuori, le passioni e le antipatie, i soggettivi «sì» e le frenate xenofobe. «È un ciclo sempre uguale». Cinque sei anni su, altrettanti giù. Adesso per vedere l'alba bisogna aspettare il 1998. Ci sono solo due forze in questo mare non governato dalla luna, astro femminile e creativo i prezzi e le compravendite. Alte e basse maree si oppongono (scendono i prezzi, salgono le compravendite e viceversa), poi s'intrecciano come in attesa di una nuova curva del ciclo. Come è successo a Roma tra il 1989 e il 1990, quando i prezzi hanno continuato a salire nonostante la discesa dei contratti «85-88» i prezzi scendono, c'è una

grande corsa all'acquisto da parte delle famiglie. Quando l'ondata si è fermata, i prezzi erano ripartiti alla grande, pronti alla domanda di chi compra case per investire». Banche, uffici, servizi alle imprese. Il boom dei prezzi, negli ultimi cinque anni, nasce nel centro di Roma e si diffonde per cerchi insieme alla nuova città terziana. Come a Milano, diversamente da tutti gli altri centri urbani italiani. Qui è ancora un motore che macina appartamenti e palazzi, creando un immediato riflesso. «Chi vuole più affittare a un privato un appartamento che un ufficio prenderà a dieci, venti milioni al mese». La top (per dei non, quartieri e zone di Roma designa la mappa di questo nuovo continente. Rioni sale Colonna e scende Trastevere Ludovici «batte» Trevi. Quartiere primo Pinciano secondo Parioli, ultimi Eur e Aurelio. Zona la Rai porta in alto Grottarossa, in calo i fasti de La Pisana scesa all'ottavo posto Eulonia incescente. «Vedremo cosa succederà ora che per la prima volta è in crisi il commercio e il terziario», dice Bellini. Già.



## Strada per strada l'altalena delle quotazioni

**TOP TEN.** Testa a testa i nomi della politica e degli affari nei prezzi di vendita a metro quadro rilevati dal listino di Borsa (immobiliare) al 29 settembre. Campo Marzio: dai 5 milioni e mezzo ai 9 e 800mila, Campitelli da 5.800.000 a 9 milioni. Colonna da 5 a 8 milioni e mezzo, Ponte da 5 a 8. «Magnifici dieci» dei quartieri (da un massimo di 7.500.000 a un minimo di due milioni ottocentomila): Pinciano, Parioli, Tor di Quinto Salario Flaminio, Trieste, Della Vittoria, Nomentano, Eur, Aurelio. Sale Fonte Ostense al primo posto nelle «zone» (da 3 a 4 milioni) seguita da Casal Palocco. Terza la Grottarossa dei nuovi impianti Rai. E poi, nell'ordine, Isola Farnese, La Giustiniana, Tomba di Nerone, Val Melaina, La Pisana, La Storta. Torino decima, offre le sue case da 2.400.000 a tre milioni e sette. **IL CICLO.** Nel 1980, le abitazioni delle zone «medio-economiche» (media italiana) costavano un milione e duecentomila a metro quadro. Nel 1986 il prezzo era sceso a 1 milione e un milione e seicentomila lire. Per tornare a quel livello, calcola il Cresme, ci vorranno cinque anni, il livello più basso sarà 1 milione e trecentomila. Ma a Roma questo ciclo diventa più drammatico, perché si parte da un valore iniziale simile e si arriva alla «cima» di tre milioni trecentomila tra il 1991 e il 1992. Attualmente la valutazione del Cresme è di un prezzo di 3 milioni a metro quadro. Ancora più clamorosa la differenza Roma-resto d'Italia se si considerano le «aree semi-centrali di pregio» dove si è concentrata la terziarizzazione degli anni Ottanta. Gli altri grandi centri urbani partono da meno di 1 milione (1978) e arrivano a scarsi 3 milioni (1993). Roma parte da 3 milioni e raggiunge i 5 milioni e 800mila. **AFFITTANSI.** Screening degli appartamenti da affittare in un qualsiasi mercoledì di Borsa (immobiliare). Prezzo massimo 1.300.000 al mese, aumentabile del 20%. Totale disponibile 14 appartamenti. Sette sono «arredati», uno «arredato parzialmente». Quattro sono fuori Roma. Due soltanto sono realmente liberi e di taglia decente per vivere in più di una persona, uno solo reca l'opzione «patti in deroga». La telefonata all'agenzia evidenzia che il proprietario ci ha già ripensato, l'altro è stato affittato immediatamente. Il computer ha pescato 56 mq a 1.200.000 al mese (Ostense), 25 mq a 800.000 (Giancolense), 50 mq a 1.000 (Trieste), 50 mq a 1.400.000 (Pinciano).

## La truffa nascosta dietro un affitto

«Affittarsi casa adiacente piazza Navona lire un milione e mezzo al mese. Così diceva l'annuncio su Porta Portese. Telefonando all'agenzia e mi dicevano di affittare, poi in deroga, anni quattro più quattro rinnovabili. Una pacchia, penso io. E come fiduciosa all'appuntamento in via della Chiesa Nuova». Serena D. trent'anni un anno la stava per sposarsi e cercava casa. Una ricerca che in via della Chiesa Nuova è diventata una specie di incubo. Una fissazione, un thriller. «C'erano delle sere, dopo che tutto si era concluso che ho pensato di andargli sotto casa con un crick e dargli un sacco di botte. Mettergli la paura di uscire, a quello». Quello l'agente immobiliare e (forse) il proprietario medesimo dell'appartamento. O, ancora, un militante. A distanza di dodici mesi, Serena D. non ha ancora risolto il giallo. Ecco la sua storia.

«Non aveva niente a che vedere con una casa, finestre spalancate, stato di abbandono, pezzi di soffitto crollato, roba dell'inquinamento precedente che per fare finta dicevano che era stato Paolo Flores d'Arcais. Mi faceva vedere che lo pronunciavano alla francese, d'ar so? Però molto grande, antica, con dei particolari che incantavano, come una piccola casa salaforte nel muro come minimo dell'800. Mi invogliò, dico la prenderò. Subito mi fanno presente che dovevo dare 50 milioni al momento di entrare, oltre a pagare tutta la ri-

## Cacciatore di mura cercasi

**Come ti è venuta l'idea di fare «acquistatore» per una grande agenzia immobiliare?** In quel momento volevo cambiare tutta la mia vita. I 24 anni «informatiche professionali» in uno studio di consulenza per giovani in cerca di lavoro o del migliore percorso di studio, ha vissuto una breve stagione di esaltazione per un mestiere che le è apparso prestigioso e ricco di promesse concrete.

**Come è cominciata?** Nel modo più classico, scorrendo le proposte di lavoro. Ho notato che tutte le agenzie immobiliari cercavano personale e ne ho selezionate due le più grandi.

**Ha scelto, o sei stata scelta?** Dietro la prima, molto diffusa, c'è un franchising, danno il marchio ad agenti normali, puoi capitare in uno studio megagalattico o prendere una sola A. Me è capitata la sola.

**Qual era la motivazione immediata. Il richiamo?** Quello della seconda, dove mi sono fermata. Avevano una pubblicità che mi aveva colpito molto più o meno diceva «sei dinamico? hai voglia di crescere? vuoi fare un lavoro che dia piena libertà? Tal dei tali cerca personale con una testa Corcaiano una persona che era il massimo», solo ad andare lì mi sono sentita valorizzata.

**Dopo che è successo?** C'è stato un primo colloquio su appuntamento. Ed eravamo tanti. Un agente così cercava di spaventarci, diceva «un lavoraccio. Se non scappavi e era il secondo colloquio. Questo era un agente che mi ha ricevuto in una bellissima stanza ogni tanto s'intrompeva per rispondere a telefonate che davano l'idea del suo tenore di vita. Un po' spaventava, un po' lusingava. Era come se dicesse: sei già una di noi un pochettino.

**Com'era il lavoro, sapevi subito cosa avresti fatto?** C'è stato uno stage, e il secondo giorno è arrivato anche lui, il signor Tal dei Tali, il proprietario. Tiratissimo l'immagine del successo. Ci hanno fatto anche provare le domande e le risposte, il compito era acquisire avere una zona e dove mettere sotto i portieri, i negozianti, trovare gli appartamenti e poi convincere i proprietari ad affidarli a noi.

**È quello che ti ha spaventato, che ti ha fatto decidere di non andare?** No. No. Quando mi hanno scelta ero felicissima, una su cinque maschi. E infatti era questo, l'ho capito pensando: ben bene e rinunciando proprio l'ultimo giorno non è un lavoro per una donna, mica perché è troppo faticoso. No, perché non c'è libertà, non c'è un orario dove mettere un tempo per sé.

COMITATO PER  
**RUTELLI**  
SINDACO

**MARTEDÌ 19 OTTOBRE ORE 21.30**  
**AL PALLADIUM**  
Piazza Bartolomeo Romano, 8 (Garbatella)  
ingresso lire 15.000

**UNA CITTÀ DA CAMBIARE**  
Serata per  
**Francesco Rutelli**  
con Serena Dandini, Fabio Fazio  
insieme a:  
Antonio Albanese, Giobbe, Enzo Iachetti, Stefano Masciarelli, Disegni e Caviglia, Rodolfo Laganà, Vorrei la pelle nera  
e con Gianni Ippoliti insieme a:  
Il Signor Clemente, la custode Serafini,  
Il geometra A. Costantini, l'artigiano V. Aprea  
regia della serata:  
**Franza di Rosa**

00192 ROMA - PIAZZA DELLA LIBERTÀ, 4 - TEL. (06) 36000312-3

**MERCOLEDÌ 20 OTTOBRE - ORE 16**  
presso la Direzione del Pds  
Via Botteghe Oscure, 4

**ATTIVO REGIONALE SANITÀ**  
Misure sulla Sanità nella Finanziaria 1994  
proposte ed iniziative del Pds

Introduce: **SILVIO NATOLI** responsabile regionale Sanità

Partecipa: **ANTONELLO FALOMI** segretario regionale Pds

Conclude: **GRAZIA LABATE** responsabile nazionale Sanità

Sono invitati gli iscritti e i simpatizzanti che operano nel mondo della Sanità, i movimenti per i diritti del cittadino, i rappresentanti del Pds nelle istituzioni, i rappresentanti dei sindacati e delle associazioni professionali.

**unione regionale Pds Lazio**

**SOLIDARIETÀ E DIRITTI**  
**GLI «STRANIERI» E IL CAMPIDOGGIO**  
Confronto aperto fra i cittadini stranieri, le associazioni antirazziste e del volontariato, le forze politiche e i candidati a Sindaco di Roma

**LUNEDÌ 18 OTTOBRE 1993**  
presso il «Villaggio globale»  
(Ex-Campo Boario, Lungotevere Testaccio)

**Ore 17-20 dibattito**  
Stimoleranno il confronto, a partire dalle proposte contenute nella «Bozza programmatica per una metropoli multietnica e solidale», Massimo Ghirelli (conduttore di *Non solonero*) e Roberto De Angelis (antropologo)

**INTERVERRANNO:**  
**CARMELO CARUSO, RENATO NICOLINI, FRANCESCO RUTELLI**

**DALLE ORE 20 CENA A SOTTOSCRIZIONE**  
offerta dagli immigrati (il ricavato andrà a finanziare iniziative contro il razzismo)

La «Bozza programmatica» è sottoscritta da: Arci Roma-Lazio, Arcisolidarietà, Assoc. Nord-Sud, Assoc. Rom Rasin Sejid, Caritas diocesana di Roma, Casa dei diritti sociali, Cgil Lazio, Cisl, Comitato difesa della Costituzione, Comunità di Capodarte, Coordinamento romano immigrati, Federazione donne evangeliche, Italia-razzismo, Neroansolo, Opera nomadi, Sanzaconfine, Sos razzismo, Uil Roma e Lazio, Unione inquilini, «Unirsi», Villaggio globale

**Con il Pds per una svolta politica e morale a Roma e in Italia**

**MASSIMO D'ALEMA**  
capogruppo Pds Camera dei deputati

**GOFFREDO BETTINI**  
capolista Pds Comune di Roma

Partecipano alla inaugurazione della sezione

**PDS TOR TRE TESTE**

**Martedì 19 ottobre alle ore 19**  
in via della Cicala, 3 (davanti bar Jolly)  
tel. 2286108

**INTRODUCE:**  
**Francesco VOLPICELLI**  
segretario Pds sez. Tor Tre Teste

**PRESENZIA:**  
**MASSIMO POMPILI**  
coordinatore Pds VII Circoscrizione  
Candidato al Comune di Roma