

Denaro più caro. Dopo il rialzo del tuc operato dalla Banca d'Italia, tutti gli istituti di credito italiani proseguono ad adeguare i propri tassi. Ecco le ultime novità: Credito Italiano il prime rate passa al 10%, il top rate al 17,75%. Popolare di Novara prime rate 10,25%, top rate 18,50%, scoperti di conto corrente 19,50%. Canimonte prime rate 11,75, top rate 19,25%.

Obbligazioni Mediobanca-Nikkei. Da domani i promotori della rete Dival collocheranno in esclusiva il prestito obbligazionario «Mediobanca 95-98 indicizzato alla borsa di Tokyo». Gli interessi verranno pagati semestralmente e saranno pari al 70% della variazione positiva dell'indice Nikkei 225. E comunque prevista una cedola minima ga-

il SalvaDenaro

rantita dell'1,5% e una cedola massima del 20%. Il rendimento composto su base annua è così compreso tra il 3,02% ed il 44%. Il taglio minimo è di 5 milioni.

Rc auto a rischio. Nuovo avvertimento dall'Isvap sull'attività di società non autorizzate all'attività assicurativa. Persone non identificate stanno infatti immettendo sul mercato polizze assicurative Rc auto della «Blue Financing Corporation Ltd», società non abilitata a svolgere attività assicurativa in Italia. L'Isvap ammonisce l'utenza e gli intermediari che la stipula di queste polizze comporterebbe per gli assicurati l'inesistenza della copertura assicurativa e per gli agenti la violazione di norme.

PREVIDENZA

Scuola: nuove modalità per andare in pensione

FRANCO BRIZZO

ROMA Il personale della scuola (professori amministrativi, bidelli) la cui domanda di pensione anticipata sia stata accolta entro il 28 settembre 1994, sarà collocato a riposo a partire dal prossimo settembre, ma a condizioni che non saranno uguali per tutti. Lo prevede una circolare del ministero Funzione Pubblica, che disciplina la questione.

La regola
Queste le regole fissate dalla circolare ministeriale:
1) chi al 28 settembre aveva già almeno 37 anni di servizio al proprio attivo, incasserà la pensione da subito;
2) chi alla stessa data ne aveva meno di 37, ma più di 31, riceverà la pensione soltanto a partire dal gennaio 1996 (e quindi nel periodo settembre-dicembre 1995 resterà senza stipendio e senza pensione);
3) chi sempre al 28 settembre 1994 aveva un'anzianità fino a 30 anni, riscuoterà la pensione a partire dal gennaio 1997 (e resterà senza stipendio e senza pensione dal settembre 1995 al dicembre 1996).

Le scappatoie
Per chi rientra in questi ultimi due casi, però, il ministero prevede anche delle scappatoie.
Esempio un professore che al 28.9.94 aveva 33 anni di servizio con domanda di pensione accolta e che aveva chiesto di essere collocato a riposo dal settembre 1995, per effetto della legge dovrebbe ricevere la pensione solo dal gennaio '96. Ora al prof. è ora concesso di restare in servizio fino all'agosto '96 e avere la pensione dal mese dopo. Chi desidera fare questa scelta, dovrà farlo entro il 31 marzo prossimo.
Allo stesso modo, chi al 28 settembre scorso aveva 30 anni di servizio, può chiedere di restare in servizio fino all'agosto 1997 e incassare la pensione dal settembre dello stesso anno. Chi ricorrerà alle proroghe sarà sottoposto alle attuali leggi pensionistiche, chi invece, rovescherà la domanda di pensione sarà soggetto alla riforma che il governo sta predisponendo.

Pensione anticipata
Tutti coloro che, invece non hanno presentato la domanda di pensione entro il 28 settembre 1994 ma sono in possesso dei requisiti disciplinati dalla circolare possono presentare la domanda di pensione anticipata se il blocco non sarà prorogato anche questi lavoratori potranno lasciare la scuola in anticipo sull'età pensionabile.
Va detto che la data del 28 settembre 1994 a cui vengono riferite le domande di pensione, è significativa perché quel giorno il governo varò il blocco fino a tutto il 30 giugno '95 delle pensioni anticipate pubbliche e private e a quella data si riferisce la disciplina per i futuri pensionamenti anticipati.
Il problema per la scuola è sorto perché in questo settore il collocamento a riposo (sia per vecchiaia, sia anticipata) di regola avviene in concomitanza con l'inizio dell'anno scolastico o a settembre. Di qui la necessità da parte della Funzione Pubblica di emanare una circolare per chiarire le modalità con cui professori impiegati e bidelli potranno andare anticipatamente in pensione o ricevere gli assegni retributivi.

OSSERVATORIO. A confronto investimenti immobiliari, titoli pubblici e beni durevoli



CASA & FISCO

Undici grandi comuni: ecco come rilanciare l'affitto

NOSTRO SERVIZIO

BOLOGNA. Rilanciare il mercato dell'affitto riducendo le tasse è la proposta di 11 comuni italiani che, a questo scopo, hanno preparato un documento da sottoporre al Presidente del Consiglio e al ministro delle Finanze per sollecitare la traduzione in «decreto legge». L'occasione potrebbe essere offerta da una «convention» a Roma, entro fine mese, con i sindaci le associazioni dei proprietari e degli inquilini, gli assessori alla casa delle città coinvolte e alla quale i ministri saranno invitati. Ne ha parlato ieri mattina con i giornalisti, a Bologna, l'assessore Roberto Russo, mentre altrettanto facevano i suoi omologhi a Bari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia. Il documento è per ora indicativo e potrebbe venir migliorato in corso d'opera. La filosofia però è chiara: alleggerire la pressione fiscale sulla casa per ridurre il mercato nero degli affitti. Dal 1980 al 1993 tale pressione è cresciuta del 67%, passando da 3.700 a 25 mila miliardi di lire e nel nostro paese ciò si aggrava per l'assenza di sgravi fiscali.
Il documento propone, tra l'altro, esenzioni di imposta per 5 anni per chi (persone fisiche o giuridiche) fa interventi di recupero su alloggi da affittare e riduzione dell'Iva nella compravendita di case a tale scopo destinate «premi d'affitto» cioè induzioni d'imposta per chi affitta, l'80% per un canone annuo fino a 4 milioni, 75% fino a 6,50% fino a 9 deducibilità dell'affitto del locatario con un reddito inferiore a 70 milioni attribuzione completa dell'Ici ai comuni, agevolazioni per la prima casa, trasferimenti di beni demaniali alle amministrazioni comunali, revisione del governo degli sfratti «Può apparire contraddittorio ridurre le tasse in questo momento ha detto Russo - ma in realtà si tratta di costruire un circuito virtuoso. Ciò che non viene incassato oggi entrerà in futuro quando il mercato sarà in luce. Dobbiamo passare da un atteggiamento punitivo verso i proprietari a un atteggiamento «incentivante».

Il «rebus risparmio»

Compro casa o resto in affitto?

ROMA. Comprare casa o continuare a vivere in affitto? Escludendo tutte le altre considerazioni, sotto il profilo strettamente economico cosa conviene anzi cosa rende di più? Per Mediobanca, anzi per il suo braccio operativo nel settore dei mutui immobiliari, la Micos (50% Mediobanca e 50% Sovac) non c'è dubbio a conti fatti comprare è più redditizio, purché non si venda prima di una decina d'anni o purché non si possano attendere da 3 a 5 anni per acquistare, nel caso si voglia scommettere su un mercato stabile.
Per arrivare a questa conclusione, Micos ha messo a confronto il rendimento che un ipotetico signor Rossi potrebbe ottenere dalla rivalutazione di un immobile comprato (50% contanti e 50% mutuo) e il rendimento che gli verrebbe investendo in titoli di stato il capitale non speso più via via, la differenza per lui positiva, fra l'affitto per un appartamento analogo ai livelli correnti di mercato e il costo mensile (rata mutuo tasse spese condominiali per la proprietà) per un neoproprietario.
Per i primi 10-11 anni a rendere di più sono Bot e Cct ma da questa soglia in poi i in-

vestimento immobiliare diventa nettamente più vantaggioso giungendo a 15 anni a procurare una rivalutazione del patrimonio del 15% superiore a quella cui può aspirare un inquilino per i soldi non spesi. Un punto di svolta quello dei 10 anni che coincide con la durata più diffusa e più conveniente dei mutui immobiliari, quella a 10 anni, e coincide di solito anche con la verifica, per chi se la può permettere, della possibilità di vendere la prima casa acquistata per comprare una un po' più grande o più centrale.
Se però si può attendere fra i 3 e i 5 anni per l'acquisto, naturalmente avendo disponibile il 50% della somma che si vuole spendere, il rendimento su questo capitale insieme a quello su quanto un inquilino risparmierebbe ogni mese rispetto a un proprietario con mutuo a carico, può portare a un netto incremento del capitale ovvero a comprare un appartamento migliore, sempre che il mercato immobiliare resti stabile. Ovviamente in fase di mercato calante l'attesa conviene mentre con i prezzi in ascesa è impossibile fare previsioni. Le stime della Micos sono incentrate su un ipotetico appartamento di un centinaio di metri quadrati con un valore di 250 milioni di lire se nuovo o di 200 milioni se vecchio.
Quanto alle numerose variabili della pressione fiscale all'inflazione quelle che possono significativamente variare i conti sono solo due: l'aumento della somma mutua dal 50 al 75% che sposta la convenienza della rendita immobiliare fra il 12% e il 13% anno dall'acquisto e l'aumento della rendita immobiliare da una media del 2% annuo, stimata per il calcolo generale sulla base degli ultimi 30 anni, al 3% che provoca invece un'anticipazione del sorpasso casati-titoli di stato a 8-9 anni.

Mi tengo i Bot o compro l'auto nuova?

ROMA. Il ciclone che in questi giorni si è abbattuto sulla lira naturalmente non ha risparmiato i titoli di Stato, come è dimostrato dai bollettini di guerra che quotidianamente arrivano dal mercato del futuro, i contratti a termine su Btp. Ma in concreto questo cosa significa che conseguenze ha? Nessuna, se il risparmiatore non ha bisogno di smobilizzare i suoi titoli e aspetta la scadenza naturale del prestito fatto allo Stato. Molte conseguenze, e molto spiacevoli ci sono invece se il risparmiatore ha bisogno di vendere per fare cassa.
Per esempio, chi nel gennaio del 1994 avesse deciso di aspettare a comprare un'auto nuova e di investire invece in Btp oggi per comprare la stessa macchina avrebbe bisogno di parecchi titoli in più perché i Btp originali coprirebbero solo il 70 per cento del valore dell'auto.
Insomma, al massimo potrebbe comprare un buon usato, ma niente di più.
Infatti il Btp decennale gennaio 2004, emesso nel gennaio 1994 e considerato un «benchmark», ossia un titolo significativo per esprimere la tendenza del mercato era

stato collocato al pubblico al prezzo netto di 100,85 e oggi viene scambiato sul mercato secondario a 74,90 ossia ha perso il 25,7 per cento del suo valore.
Nel gennaio 1994 una «Punto 55 S tre porte» ossia il modello base dell'ultima nata di casa Fiat, costava 15,1 milioni chiavi in mano. Oggi la stessa auto costa 16,05 milioni per effetto sia dell'aumento di listino deciso dalla casa automobilistica torinese, che ha portato il prezzo al netto dell'Iva da 11,71 a 12,47 milioni sia a causa dell'aumento dell'Iva.
Nel 1994 con 15,1 milioni si compravano Btp (scadenza gennaio 2001) per un ammontare nominale leggermente inferiore ai 15 milioni di lire; oggi quegli stessi titoli se venduti fruttano però solo 11,21 milioni al lordo delle eventuali commissioni, cioè appunto il 70 per cento del prezzo della nostra Punto. Per arrivare ai 16,05 milioni dell'auto servirebbe il 43 per cento di titoli in più.
Meglio allora tenere i titoli, incassare le cedole e farsi prestare i soldi dalla banca pagando gli interessi? Forse anche se si tratta di una soluzione costosa, il rendimento dei Btp gennaio 2001 per effetto del crollo dei prezzi, è passato dal 7,44 per cento netto al momento dell'emissione al 12,51 attuale. A parte il fatto che questo rendimento «vale» solo per chi acquista adesso a questi prezzi, bisogna anche considerare che nel frattempo, per effetto dell'aumento dei tassi farsi prestare i soldi dalla banca costa almeno il 18 per cento. E non è certo poco fare i vostri conti con molta attenzione.

Convertire i mutui in Ecu? Ecco quanto costa cambiare, banca per banca

ROMA. Di fronte al problema di migliaia di famiglie salassate si rincorrono le iniziative e i consigli. La settimana scorsa la Federconsumatori insieme con altre organizzazioni di difesa dei consumatori, hanno invitato il presidente del Consiglio a un incontro urgente per affrontare l'emergenza. Prima del settembre 1992 - specifica una nota di Federconsumatori - non si poteva prevedere che l'Italia uscisse dalla banda di oscillazione dello Sme che ha scelto, prima di quella data di finanziarsi nella moneta europea aveva ragionevolmente la garanzia che l'oscillazione massiva non poteva superare il 6%. Fra i consigli che vengono in questi giorni diffusi da più parti si propone il ricorso all'estinzione anticipata.
Ebbene si tratta di un punto estremamente delicato per gli oneri che incombono sul utente, già pesantemente gravato. Gli istituti di credito pretendono infatti il versamento di una penale in percentuale sul capitale rimasto e sul punto ogni azienda si comporta in modo

significativamente diverso. Gli oneri per l'estinzione anticipata non vengono nella maggioranza dei casi chiari e specifici in anticipo e spesso il loro ammontare si ottiene attraverso calcoli complicatissimi che il singolo utente non è in grado di svolgere.
Le spese penali. Si tratta di una delle condizioni del contratto di mutuo su cui esiste il minor livello di trasparenza e correttezza nei confronti del cliente come dimostra una recente indagine compiuta da Mondo Consumatori su 25 istituti di credito e finanziarie (vedere tab. a fianco). Facendo la doverosa precisazione che si tratta di estinzione totale e non parziale del finanziamento balza agli occhi evidente la differenza di trattamento nei confronti della clientela tra banche e finanziarie.
Queste ultime sono più care (e si sapeva) ma anche fra loro non esiste una linea comune. Gabetti Mutuicasa applica una penale oscillante fra il 7% e il 12% mentre Ucb vuole il 3,90% ma solo per i

primi 5 anni. Le banche spaziano fra lo 0,50% della Popolare di Bergamo al 2% della Popolare di Milano e dell'Ambroveneto dallo 0,25% del Credito Commerciale al 1% di Cariplo Popolare Novara San Paolo di Torino e Popolare di Lodi al 3% della Bnl.
Anche in questo caso seppure appare ammorbidita, c'è una sostanziale disparità di impostazione e quindi di risultati. L'acciamo un esempio 50.000.000 (su un finanziamento totale di 150.000.000) di residuo che si vogliono anticipare in un'unica soluzione. Se avessimo accesso un mutuo con la Popolare di Bergamo dovremmo pagare a titolo di penale 125.000 lire che di venterebbero 1.500.000 se il mutuo avessimo con la Bnl. E ancora non dovremmo niente alla Banca Cesare Ponti solo 150.000 lire al Credito Bergamasco e alla Abbey National Bank fino al 3,90% sul capitale erogato (150.000.000) quindi 5.850.000 o giù di lì.
Se banche ed erario... Ma occorre ricordare che alle penali per

ONERI PER ESTINZIONE ANTICIPATA

ISTITUTO	CONDIZIONI E SPESE
POPOLARE BERGAMO	0,50% sul residuo
ISTITUTO S. PAOLO TORINO	1% sul residuo
CREDITO BERGAMASCO	Lit. 150.000
CREDITO ROMAGNOLO	2% sul residuo
EFIBANCA	0,35% sull'importo originario per semestre o frazione
CARIPLO	1% sul residuo
ABBEY NATIONAL	3,90% sul capitale erogato
CREDITO COMMERCIALE	0,25% sul residuo
POPOLARE DI MILANO	2% sul residuo
BANCA DI ROMA	2,5% sul residuo
POPOLARE DI NOVARA	1% sul residuo
B. N. I.	max 3% sul residuo
AMBROSIANO VENETO	2% sul residuo
POPOLARE LODI	1% sul residuo
BANCA C. PONTI	nulla
UCB	3,9% solo nei primi 5 anni
GABETTI MUTUCASA	dal 7% al 12%

l'anticipato rimborso vanno aggiunti i costi per l'estinzione dell'ipoteca (e anche in questo caso le disparità sono notevoli) e ovviamente la restituzione dei capitali e degli interessi fin a quell'epoca maturati. Tutti questi oneri spesso sconosciuti all'utente pesano necessariamente sulla decisione di estinguere anticipatamente il prestito e vanno tenuti in seria considerazione. Il rimborso anticipato non può ritenersi a queste condizioni una via d'uscita economicamente accettabile mentre sarebbe possibile per il sistema bancario venirci incontro all'utente rinunciando almeno in tale evenienza a condizioni tanto onerose. Da parte sua sarebbe lecito chiedere all'Eranò di rinunciare all'imposta sostitutiva sull'eventuale nuovo finanziamento e ai notai di applicare il minimo tabellare.

Ecco il recapito del Comitato difesa mutuatari

Sono molti i lettori che telefonano o scrivono per avere informazioni su come affrontare il problema del mutui in Ecu il cui costo, a fronte del crollo della lira, è divenuto ormai insopportabile. E per questo che oggi segnaliamo il recapito del COMITATO DIFESA DEL CITTADINO (tel. 06/68.942.511 - 2-4) promosso dall'on. Vincenzo Mattina, vice-presidente del gruppo Progressista della Camera, da tempo impegnato nella battaglia di tutela dei mutuatari in Ecu. Mattina, che già dalla fine del '93 ha segnalato l'emergenza mutui Ecu, di recente si è fatto promotore assieme all'on. Giuseppe Giulietti di iniziative volte ad impegnare sia il Governo che il Parlamento. Tra le richieste avanzate: la costituzione di un fondo di solidarietà al quale attingere per rimborsare i mutui in Ecu sottoscritti prima del settembre '92, un provvedimento che introduca aggravii fiscali sui nuovi mutui e la realizzazione di un livello comunitario di un fondo di compensazione sul modello dei «montanti compensativi» già previsti per l'agricoltura.