

**auto K**  
HYUNDAI accent 1.3 - 1.5  
a partire da  
**L. 15.820.000**  
prezzo in lire chiavi in mano

# Roma

Unità Venerdì 14 luglio 1995  
Redazione  
via dei Due Macelli 23/13 00187 Roma  
tel. 06 995 284/5/6/7/8 fax 06 95 232  
I cronisti ricevono dalle ore 11 alle ore 13  
e dalle 15 alle ore 18

**auto K**  
Concessionaria  
**HYUNDAI**  
VIA QUIRINO MAJORANA, 227  
TEL. 5566666 - 5573240  
Assistenza e ricambi  
Via A. Emo, 136 Tel. 39387467/8

**CITTÀ MODERNA.** Il futuro abitativo secondo il Cresme. La popolazione cala ma crescono le famiglie

## LA CLASSIFICA DEI MUTUI

Provincia	1981	1991	1994
Torino	12	49	69
Genova	09	33	45
Milano	18	59	83
Venezia	05	28	38
Bologna	12	37	49
Firenze	11	46	66
Roma	30	105	139
Napoli	07	33	43
Bari	08	45	60
Palermo	19	51	67
Catania	10	44	56
ITALIA	10	38	52

Fonte: elaborazione CRESEME/SI su dati ISTAT (i valori vanno intesi in milioni di lire per famiglia)

## La capitale del «matton»

Casa caraissima, ma tantissimi se la sono comprata. Il risultato è che le famiglie romane sono le più indebitate d'Italia. In media, quattordici milioni «olocausti». La «febbre del mattone», dagli anni 80 in poi, al più ben dire che è costata moltissimo. Il fenomeno è stato determinato anche dal fatto che il prezzo dell'affitto era diventato inaffidabile, e comunque non conveniente per coloro che avevano una certa iniziale da investire, perché una mensilità d'affitto equivaleva grosso modo a una mensilità di mutuo. Poche invece le compravendite: cioè, le famiglie acquistano per la prima volta una abitazione, mentre al Nord è più alto il numero di chi acquista in senso migliorativo la casa di cui è già proprietario.



Nicola Addario/Photo News

# Ottantamila alloggi per il 2000

## Ma Roma avrà bisogno di case piccole e in affitto

Meno residenti, e più famiglie. Coabitazioni e disagi per motivi di reddito. Tanti tantissimi i single, soprattutto donne. Un uso non soddisfacente del patrimonio esistente. L'urgenza del recupero e di una offerta che sappia adeguarsi alla nuova complessità della domanda. Una ricerca Cresme, commissionata dal Campidoglio, disegna nell'intreccio tra edilizia, urbanistica, sociologia, i identikit della «casa del 2000».

IRNALDA GARATI

Più di un milione di case abitate ma di qui al 2005 in città servono altre 220.000 stanze circa 80.000 abitazioni. Gli appartamenti i primi per piacere ai romani e fermare l'esodo verso i comuni della cintura dovranno cambiare «faccia» in questa capitale che ha un territorio più grande di quello di Milano, Torino, Genova, Bologna, Napoli, Firenze, Palermo e Catania messe assieme. Alle case grandi costose, situate nella fascia esterna della città e in proprietà degli anni 80, si è sostituita una tendenza a case più piccole, più economiche, più urbane, in affitto. La città è stata passata ai raggi X in una ricerca che il Campidoglio ha affidato al Cresme. Se ne è parlato ieri in un seminario al quale hanno partecipato l'assessore alle politiche del territorio Domenico Cecchini e l'assessore al patrimonio Angelo Canale. È il futuro di edilizia, sembro più del recupero e tutto che le nuove, enormi operazioni espansive.

### Oltre il 2000

Che dimensione avrà la «domanda di case» tra il 1995 e il 2004? La valutazione è questa: al massimo

serviranno 261.977 stanze. Al minimo 218.030. A questo dato il Cresme è arrivato tenendo conto di diversi elementi: la domanda pregressa, cioè le necessità alle quali ancora non si era data risposta nel 1991; la nuova domanda creata da quella data a oggi e le previsioni per il prossimo decennio.

### Chi chiede una casa

Su questo punto la ricerca evidenzia una situazione apparentemente contraddittoria: la popolazione è diminuita in modo lieve ma costante dal 1981 al 1994. Il numero delle famiglie invece è cresciuto. Perché? Vediamo. La popolazione diminuisce perché è in atto un fenomeno di invecchiamento (quella che era una piramide con un ampio numero di persone giovani alla base e un limitato numero di persone anziane in cima proprio non esiste più ed è sostituita da una ben diversa figura visto che nel 1991 vi sono 402.485 persone che hanno più di 65 anni e solo 373.432 che ne hanno meno di 14) e perché diminuiscono le nascite. Ma le famiglie aumentano perché ce ne sono ormai moltissime

composte da una sola persona (+ 60,7 dal 1981 al 1991) e per l'aumento degli stranieri, residenti o non residenti. Poi c'è un certo numero di persone che ha ancora una sistemazione precaria, o è addirittura senza casa. E esistono condizioni di sovraffollamento: nel 1991 le abitazioni da considerare sovraffollate erano 166.000. Cioè sono 190.000 le persone che vivono in situazione di disagio abitativo e tra queste quasi 54.000 non dispongono nemmeno di una stanza ciascuno.

### Il patrimonio esistente

La città spiega la ricerca ricerca su se stessa. Cosa vuol dire? che il processo di terziarizzazione che aveva investito soprattutto il centro si è interrotto e anzi comincia ad invertirsi. Quindi, una parte di abitazioni che erano state sottratte alla loro originaria destinazione residenziale per diventare uffici, negozi o altro stanno ritornando in circolazione come vere e proprie «case». Complessivamente le abitazioni occupate sono 1.029.973. Quelle non occupate 134.035. Ma in realtà non sempre le abitazioni che risultano «non occupate» sono davvero vuote. Non tutte devono essere considerate dunque disponibili per l'affitto o la vendita ma attraverso l'istituto per le locazioni e la semplificazione delle procedure per i frazionamenti è possibile ottenere l'obiettivo che l'amministrazione capitolina si è proposta: reimmettere sul mercato nei prossimi anni da 30.000 a 50.000 stanze.

### Il mercato immobiliare

Le cose sono molto cambiate

nel 1981 le abitazioni in proprietà erano il 46,7% quelle in affitto il 48,6%. Nel 1991, il 60% delle case è in proprietà, contro un 35,5% appena in affitto. Insomma c'è stata una crescita notevole, più alta della media nazionale. 184.682 nuovi proprietari nel decennio. Attualmente Roma è la capitale europea in cui la casa costa di più sia per quanto riguarda l'acquisto che l'affitto. Ma negli ultimi tre anni la crisi economica, l'incertezza occupazionale, la crescita dei prezzi hanno prodotto un calo delle quotazioni.

### L'area metropolitana

Immaginiamo il nostro territorio è un corpo centrale costruito in modo molto denso, un'area non urbana compresa nei confini del comune e una «cintura» di notevole edificazione costituita dai comuni confinanti. È verso queste zone che si è rivolto l'80% della mobilità interprovinciale. Mentre la popolazione del comune di Roma è calata di oltre 65.000 unità, gli altri comuni della provincia hanno avuto un aumento di 83.240 abitanti tra il 1992 e il 1994. Cosa significa? Che c'è un mix di convenienze (accesso alla casa, costo qualità della vita) che rende la provincia concorrenziale rispetto alla capitale. In altri termini l'unica scelta possibile per gran parte della popolazione è stata quella tra le aree periferiche delle espansioni o la provincia. Un nuovo rapporto qualità prezzo in città dunque potrebbe frenare l'esodo che incrementa il pendolarismo e il consumo del suolo e che se non governato potrebbe dar luogo ad un poco equilibrato assetto metropolitano.

## Più cara di Parigi Per Sunia e Gabetti non è una novità

Roma è la più cara d'Europa? È una fotografia che avevamo presente da tempo - commenta il segretario generale del sindacato degli inquilini Sunia Luigi Pallotta - un'emergenza che non è solo di Roma ma anche di altre città. Ma Roma è anche la capitale del caro affitto con decine di migliaia di esecuzioni di sfratto e per contrastare altrettanti alloggi sfitti una situazione che non si può sopportare per molto. Per quanto riguarda il mercato dei fitti «Roma ha il primato su Milano anche rispetto all'applicazione dei patti in deroga che non hanno costruito regole per il mercato» ha aggiunto il rappresentante degli inquilini. L'assistenza da parte dei sindacati ha detto ancora Pallotta - non può calmierare il mercato» cosa possibile invece se viene modificata la legislazione sui patti in deroga in questi giorni all'esame del parlamento «con l'inserimento di una contrattazione collettiva e di una legislazione che premi i proprietari se applicano il canone di affitto stabilito dalla contrattazione collettiva, possono godere di uno sconto fiscale del 30 per cento». Nessuna meraviglia neppure da parte dell'agenzia immobiliare «Gabetti» il direttore commerciale Ivo Bruschi ritiene che il problema sia comune ad altre città italiane a Milano come a Napoli. «Certo ha rilevato Bruschi Roma ha una valenza urbanistica superiore a quasi tutte le altre città italiane. Il nostro mercato immobiliare è più caro di quello di altri Paesi europei perché il 76 per cento degli italiani è proprietario dell'immobile in cui abita per contro nelle altre nazioni la media dei proprietari oscilla dal 45 al 55 per cento». Gli italiani ha proseguito Bruschi «hanno una forte attrazione per la casa» più che nelle altre nazioni ed oggi «la vogliono anche bella». Il fatto che «i prezzi delle case esplodono» deriva da una forte domanda a fronte della quale c'è una offerta «bassa sia per qualità sia per quantità». Occorre ha suggerito il direttore commerciale di Gabetti «una politica urbanistica volta al recupero dei centri storici e alla costruzione di alloggi che risponda alla domanda».

## Si ricontano le nulle Michellini-Badaloni Il Tar ammette il ricorso del Polo

CARLO FIORINI

Cinque mesi con il fiato sospeso per il presidente della Regione Piero Badaloni. Il Tar del Lazio ha ammesso il ricorso di Alberto Michellini battuto per un soffio alle elezioni del 23 aprile scorso. Si cominceranno a controllare le 120 mila schede nulle tra le quali Michellini spera di trovare 5.300 voti. Quel pugno di voti che lo separa dall'ex giornalista del Tg 1 e al quale non si è mai rassegnato. «È una prima vittoria i giudici ritengono che il mio ricorso abbia un fondamento. Sono convinto che alla fine si scoprirà quello che ho sempre pensato che sono stati annullati migliaia di voti che erano miei» ha esultato ieri pomeriggio Alberto Michellini, appena conosciuta la decisione del Tar. È il telefonino di Piero Badaloni che stava facendo gli ultimi preparativi per la «conferenza» con i sindaci del Lazio che si terrà oggi a Formia, ha cominciato a squillare. Segreteria telefonica. Poi poche righe all'Ansa in cui il presidente dice di non sentirsi affatto un «presidente dimezzato». E minimizza: «È come aver preso atto del fatto che un bicchiere è pieno d'acqua. Si tratta poi di vedere se l'acqua è avvelenata». Ma intanto la sentenza ha avvelenato subito il clima politico alla Pisana. Fanno eccezione i toni soffi di Michellini. An e Forza Italia invece mettono in guardia il presidente della Regione. Lo invitano a non fare «scelte e promesse troppo impegnative visto che poi potrebbe non mantenerle». L'onorevole Domenico Gramazio non si risparmia e definisce Badaloni «presidente usurpatore». Insomma anche se dal punto di vista giuridico è tutto immutato e il presidente a tutti gli effetti resta il giornalista scout, le opposizioni faranno a gara per ricordare al presidente la data del 7 dicembre.

Nulla è scontato perché si tratta di 120 mila schede da controllare. Certo, schede dichiarate nulle. Ma vista l'esiguità del distacco tra i due candidati sarà un altro spoglio al fotomish come quello del 24 aprile.

È il Natale sarà amaro per uno dei due contendenti. Le ipotesi sono diverse. La prima è che finito il conteggio il risultato non cambi o cambi in misura tale da far sorpassare Badaloni da Michellini. Quindi lacrima sotto l'albero per Michellini. Se invece la conta ribaltasse il risultato ci sono due strade possibili. Che i giudici decidano di annullare le elezioni e quindi il Lazio dovrebbe tornare a votare. Oppure semplice mente di dare lo sfratto a Badaloni (e agli altri due della squadra del maggioritario) e di attribuirgli la presidenza a Michellini.

Tra qualche giorno intanto il 23 luglio il Tar spiegherà come intende procedere nella revisione delle schede e dei verbali. E secondo l'avvocato di Badaloni, Lucio Lucisano che ha già presentato un contro ricorso, bisogna attendere quella data per capire cosa hanno in testa i giudici. Sulla decisione di ieri il legale minimizza. Hanno semplicemente preso atto del fatto che il ricorso non è inammissibile ma non ha preso decisioni sul merito e nel rito. Cosa che farà entro il 23 luglio. Per quella data saranno note anche le decisioni su altri ricorsi accettati ieri dal tribunale. Due di questi chiedono il ricalcolo dei voti in base ai quali sono stati attribuiti i seggi a ciascun partito. Uno è stato presentato dal candidato del Pci Paolo Renzi. L'altro da un cittadino di Frosinone. In entrambi si chiede di ricalcolare il quorum tenendo conto anche dei voti ottenuti da quelle liste che non hanno superato lo sbarramento del 3%. Se fossero accolti il consiglio non avrebbe più 63 consiglieri ma 60 e potrebbero perdere il posto Stefano De Lillo (Forza Italia) e Domenico Tremperini (An). A loro posto entrerebbe oltre a Renzi il social democratico Vincenzo Pizzutielli. Conseguentemente il Pds perderebbe due consiglieri e Rifondazione comunista uno.

Tor Marancia, muore suicida un anziano pensionato. Da qualche mese aveva dovuto dar via il suo «amico»

# «Vi lascio, mi manca troppo il mio cane»

ELEONORA MARTELLI

Come per i pochi così per tutti. Nella solitudine gli affetti si affannano a gridare nel profondo si impingono il silenzio in modo acutissimo. E quando la solitudine arriva con i vecchi e la malattia nel momento in cui le forze vitali vanno esaurendosi anche allora non di via esce la forza dell'affetto ma soltanto l'esplicita di sopportarlo. Il poeta lo esprime a volte in modo straziante. L'uomo anziano è solo soccombente. L'erede acciuffato da Aldo R. la cui storia riporta subito con la memoria a quella di Umberto II il film di Di Sica che ha

commosso il mondo intero nella stagione d'oro del neorealismo italiano. Ricordate? Un anziano funzionario ministeriale che vive con estrema dignità la propria povertà decide di suicidarsi per non essere più di peso a nessuno. Ad attendere il passaggio del treno va con lui il suo amico che gli è rimasto l'ultimo momento scappa. E per trovarlo preso dal panico all'idea di averlo perduto per sempre, del tutto dimentico del suo più prossimo estremo Umberto D. La storia di Tor Marancia, muore suicida un anziano pensionato. Da qualche mese aveva dovuto dar via il suo «amico».

(ma senza quel lieve fiato fino che apre ad una speranza) perché anche per l'anziano e schivo signore di Tor Marancia che ieri ha trovato una morte disperatamente cercata, il legame con il suo cane era il sottile filo che lo legava ancora alla vita. Spezzatosi questo filo, fatto finito. Scusami - ha lasciato scritto ad un nipote, ma non c'è la faccio più. Il cane mi manca troppo.

Solo intanto malato Aldo R. era un ex comunista in pensione di quasi ottanta anni che tutti chiamavano «sor Aldo» viveva in un do schivo in via Rufini dove anni fa era andato ad abitare con la moglie. Dopo la sua morte era stato raggiunto dalla sorella che per un certo periodo gli aveva fatto compagnia. Fra completamente indipendenti raccontano i vicini di casa - non ha mai chiesto nulla a nessuno. E invece invece l'ha fatto resistere alla tristezza e alla nostalgia per il suo fido compagno che aveva dovuto cedere. Per il suo bene aveva scelto la soluzione che gli era sembrata la migliore. Dario al nipote Paolo. Perché lui da solo non ce la faceva più ad accudirlo. Ma al fine si è impiccato. È stato trovato in un suo appartamento dal nipote, avvertito dalla sorella del ricatto allarmato perché il «sor Aldo» non veniva ad aprire la

porta. E proprio al nipote il nonno ha dedicato il suo ultimo biglietto d'animale. Ho spiegato poi il giovane agli agenti di polizia «era per il nonno una ragione di vita. Qualche anno fa per portare il mio cane ne si era addirittura comperato un furgoncino. Poi però gli sono mancate le forze. Non ce la faceva più ad accudirlo. È stato per questa ragione che io mi sono offerto di prenderlo per evitare che fosse ceduto ad uno sconosciuto. Perché il cane del nonno aveva accettato il mio cura durante ogni giorno di mia vita. Erano mesi in cui che viveva in questo stato di depressione».

**aic** ASSOCIAZIONE ITALIANA CASA  
Dal 27 giugno al 16 luglio l'A.I.C. è presente alla  
**1ª FESTA CITTADINA DI LIBERAZIONE**  
A.I.C. UN'ESPERIENZA ASSOCIATIVA AL SERVIZIO DEI CITTADINI  
Via Meuccio Ruini, 3 - Roma - Tel. 4070321