

# Economia e lavoro

Via libera del Governo al nuovo decreto  
Per gli inquilini, agevolazioni, garanzie e sconti

## Case pubbliche, parte la vendita

Gli enti previdenziali dovranno vendere 190.000 alloggi del loro patrimonio immobiliare. In prima istanza agli inquilini a un prezzo di circa un terzo inferiore a quello di mercato se si tratta di case non di lusso con mutui di 20-25 anni se il reddito familiare è medio-basso ad un tasso dell'8,5% ben inferiore a quello bancario. In seconda istanza, il patrimonio potrà essere venduto solo a fondi immobiliari. Il Consiglio dei ministri ha varato il decreto definitivo.

RAUL WITTENBERG

ROMA. Si chiude la vicenda delle case degli enti previdenziali aperta con grande clamore dallo scandalo di Affittopoli alla fine della scorsa estate. Il Consiglio dei ministri ha approvato in via definitiva il decreto legislativo che regola la dismissione del patrimonio immobiliare da parte di Inps, Inpdap, Inail, Inpdai e Ispesma. Invece non c'è stato l'atteso decreto sul 10% per le pensioni e i lavoratori parasubordinati. Il decreto che la settimana prossima sarà all'esame del Consiglio di Stato. In sostanza gli enti dovranno liberarsi dei loro immobili tranne quelli adibiti allo svolgimento delle loro attività e quelli necessari alla costituzione della riserva matematica. Dovranno cioè venderli: si tratta di circa 90.000 case in prima istanza agli inquilini se si tratta di abitazioni ovvero a fondi immobiliari.

### Acquisto agevolato

L'inquilino con un reddito medio-basso (fino a 60 milioni l'anno) potrà acquistare la casa con un anticipo di ridotta entità ad un prezzo di circa un terzo inferiore a quello di mercato con un mutuo di 20-25 anni ad un tasso d'interesse agevolato dell'8,5% contro il 14% che normalmente chiedono le banche per la prima casa. Se però l'inquilino non può comprare l'alloggio sarà acquistato dal fondo immobiliare a condizione però di lasciarlo a chi abita per dieci anni. La vendita agevolata non vale per i fondi immobiliari e non riguarda gli immobili di lusso e di uso non abitativo perché il prezzo riferito ai valori catastali sarà considerato solo come base minima d'asta.

Nel decreto passato alla firma del Capo dello Stato si ritrova gran parte delle proposte delle commissioni parlamentari tenute al parere di conformità alla delega ricevuta dal governo sulla materia dalla legge di riforma della previdenza. Proposte suggerite soprattutto dai sindacati degli inquilini che per il appunto si sono dichiarati soddisfatti del nuovo testo. Satisfatti il Sunia che vede recepite le sue quat-

### Vertenza Sanità: Protestano Cimò e Anaa 10mila in piazza

Manifestazione perfettamente riuscita con oltre 10 mila medici, veterinari e farmacisti pubblici in fiaccolata per le vie di Roma per protestare contro il mancato rinnovo del contratto fermo da cinque anni. Satisfatti gli organizzatori Carlo Sizia ed Enrico Bollero, segretari nazionali di Cimò e Anaa, i due principali sindacati dei medici ospedalieri. «A questo punto della vertenza - ha affermato Sizia - la categoria deve ispirare le azioni di lotta sindacale attraverso il rifiuto, a partire dal prossimo 15 marzo, delle prestazioni di pronto soccorso e di guardia ed il rifiuto del lavoro straordinario». Polemici con l'iniziativa dei sindacati autonomi della sanità che rifiutano il contratto e la trattativa con l'Arance, e soprattutto, con le compiacenze politiche elettorali del ministro della Sanità prof. Guzzanti e del coordinatore degli assessori regionali alla Sanità prof. Braghetto i sindacati confederali del settore che hanno confermato per il prossimo 7 marzo lo sciopero generale della Sanità.

bili. Via libera anche dalle agenzie immobiliari per l'interesse che si crea intorno all'investimento immobiliare.

Considerato che gli enti previdenziali potranno effettuare investimenti immobiliari affidando la gestione del patrimonio a società specializzate e che le dismissioni saranno scagionate in sette anni il ministro dell'Agricoltura Tiziano Treu ha precisato come si dovrà formare il prezzo. Si fa riferimento al coefficiente catastale che verrà accresciuto con un moltiplicatore. Se l'immobile è di lusso (A1) o non è abitativo il coefficiente sarà moltiplicato per 150 e il prezzo risultante sarà base d'asta. Se l'immobile è abitativo non di lusso (A2, A3, A4, A5) il coefficiente sarà moltiplicato per 100. L'inquilino titolare della prelazione all'acquisto che non sia convinto del prezzo attribuito può chiedere una perizia all'Ufficio tecnico o erante.

### Come si fa il prezzo

La tutela dei redditi medio bassi avviene con la lunga rateizzazione dei mutui anche in base alle dimensioni della casa. Con un reddito familiare fino a 36 milioni annui e un'abitazione fino a 120 mq (maggiorata del 10% per ogni componente della famiglia a partire dal terzo) si paga in 25 anni con un mutuo all'8,5%. Per redditi tra i 36 e i 60 milioni la rateizzazione è di 20 anni. Oltre questi redditi si paga in 15 anni. La differenza fra il tasso migliore di mercato e quello agevolato sarà a carico di un fondo speciale costituito dagli enti previdenziali. L'acquisto di un appartamento non di lusso di 5 vani (90-100 mq) mediamente rifinito (seconda classe) - spiegano gli addetti ai lavori - ha una rendita catastale di circa 75 milioni. Se si moltiplica per 100 fa un prezzo di 75 milioni. E così anche in base alla legge del 1988 ma da questo prezzo normalmente si parte per arrivare a 120 milioni il prezzo di mercato. Invece gli enti saranno vincolati a praticare il prezzo di partenza e così l'inquilino potrà acquistare a un prezzo di circa un terzo a quello di mercato. 75 milioni invece di 120 con un reddito di 36 milioni pagati in 25 anni ad un tasso agevolato.

Per ciò che riguarda la politica degli affitti il ministro Treu ha detto che Sunia specifica attenzione e sta posta sulla trasparenza e sulla pubblicità dei criteri per la stipula dei contratti di locazione degli alloggi con adeguata considerazione della condizione socio-economica degli affittuari.



Pallotta: «Le nostre richieste di modifica sono state accolte»

## Il Sunia: «Questa volta hanno vinto gli inquilini»

«Questa è una grande vittoria per gli inquilini». C'è grande soddisfazione nel Sunia per il decreto sulla vendita degli alloggi degli Enti previdenziali. Secondo il segretario generale Luigi Pallotta «così si è evitata la più grande vendita frazionata del secolo. E le nostre richieste di modifica, dalla unificazione del metodo di valutazione del prezzo di vendita alla concessione dei mutui, ai criteri di trasparenza nelle assegnazioni, sono state accolte».

NOSTRO SERVIZIO

ROMA. Il decreto legislativo sulla vendita delle case di proprietà dei diversi Enti previdenziali è una grande vittoria per gli inquilini. E quanto dice con notevole soddisfazione il segretario generale del Sunia Luigi Pallotta.

Il Sunia, dunque, aveva avanzato una serie di richieste di modifica. Il Consiglio dei ministri ha recepito quattro modifiche sostanziali. La prima che per noi era irrinunciabile è quella che elimina ogni possibilità di vendita frazionata. La seconda è quella dell'unificazione del metodo di valutazione del prezzo di vendita.

Questo garantirà, a vostro parere, prezzi equi? Almeno in parte. Il rapporto tra le richieste che c'erano nella precedente formulazione e quelle delle rendite catastali sono un po' balze

ma dovendo scegliere un metodo che permettesse un calcolo semplice questo ci pare il migliore. E poi non dimentichiamo che inizialmente erano previsti tre metodi differenti la stessa unificazione è una garanzia.

Ma c'erano altri punti di cui avete chiesto con forza l'introduzione? Sì. E anche in questo caso sono stati accolti. Si tratta della chiara individuazione dei finanziamenti per la concessione dei mutui agevolati la cui durata viene portata a ventisei anni per gli inquilini a basso reddito. Ed infine la definizione di precisi criteri di trasparenza e rigore nelle assegnazioni e nella gestione degli immobili. Ora si tratta di verificare come si fanno i piani di vendita e che tutto avvenga nella massima trasparenza e chiarezza.

### Se un inquilino non vuole o non può comprare? Può continuare ad abitare nel suo appartamento?

Sì ed anche per un periodo abbastanza lungo. Gli alloggi non potranno essere venduti a chi è inquilino non compra quindi saranno conferiti ai fondi immobiliari sottoposti ad una clausola di salvaguardia che impone di non smobilizzare il patrimonio prima di dieci anni. E una clausola importante. E noi speriamo che i fondi diventino anche uno strumento di rilancio del mercato dell'affitto.

### C'è poi da approfondire il risultato ottenuto sui mutui agevolati. Che pensi della formulazione finale?

A me pare davvero buona. Tassi all'8,5% nell'arco di ventisei anni mi paiono una grande cosa considerando anche che gli inquilini acquirenti è tenuto a versare solo il 10% dell'importo e che il mutuo copre il restante 90%. In più si chiarisce che il finanziamento avviene attraverso la costituzione di un Fondo unico fra tutti gli Enti costituito dai rispettivi accantonamenti. E alla fine c'è un altro risultato finalmente delineato: criteri chiari e trasparenti nelle assegnazioni degli alloggi. Pubblicizzazione delle case che si sfidano le domande su un unico modello di priorità agli anziani alle giovani coppie e agli sfollati. Una cosa più

È «Ready to go»

## Tim, carta prepagata per il Gsm

NOSTRO SERVIZIO

ROMA. Ancora novità per gli utenti dei telefoni portatili: ancora un nuovo servizio a nuova soluzione. Da lunedì 19 febbraio infatti scenderà alla rete nazionale la carta prepagata Ready to go. La prima carta prepagata per il Gsm di Tim diventerà una novità. Ma cosa è Ready to go? Si tratta di una carta intelligente da inserire nel cellulare dotata di un microchip contenente tutti i dati del cliente e già attiva per le comunicazioni con il Gsm in Italia. Con la carta sarà possibile fare e ricevere chiamate all'interno del territorio nazionale. Il pacchetto Ready to go contiene la Sim card con numero telefonico abbinato due codici di sicurezza la guida al servizio ed i moduli per l'abbonamento definitivo. La prima commercializzazione avverrà in Lombardia per proseguire poi nel resto del Paese. La carta potrà essere acquistata presso i circa 350 dealers autorizzati di Tim e nei quattro negozi del Telefono della Lombardia.

Il suo costo è di 100 mila lire comprensive dei costi commerciali e con una disponibilità di traffico pari a 50.000 lire. La carta ha validità tre mesi. Volendo il cliente può sottoscrivere un abbonamento definitivo mantenendo il numero telefonico scelto e recuperando un bonus di 42 mila lire. Il periodo residuo del traffico. Nel momento di utilizzo della carta sarà possibile usufruire di tutti i servizi aggiuntivi presenti sulla rete Gsm (avviso di chiamata e chiamata tenuta in attesa trasferimento e segreteria telefonica centralizzata).

Telefonare con Ready to go costerà dal lunedì al venerdì da mezzanotte alle 7.30 e dalle 20.30 alle 24.24 lire + iva al minuto mentre dalle 7.30 alle 20.30 e dalle 24.24 lire + iva al minuto. Sabato domenica ed i festivi costerà 224 lire + iva al minuto. A disposizione dei clienti ci sarà un numero verde per tutte le informazioni sulla carta (167 011777). La novità di Ready to go consiste nel poterla utilizzare attraverso il codice personale di sicurezza in qualunque telefono Gsm oltre al proprio. L'addebito viene riferito alla Sim card e non all'apparecchio.

Annunciando il lancio del prodotto il direttore commerciale di Tim Roberto Pellegrini ha detto che il servizio di carta prepagata apre la strada a nuovi segmenti di mercato rendendo disponibile il servizio Gsm anche ad una clientela più giovane che si accosta per la prima volta al mondo del diomobile.

## Consumatori, iniziativa Ue. Il commissario Bonino presenta una direttiva sulle produzioni straniere

BRUXELLES. Il cittadino europeo che si senta danneggiato da un acquisto potrà chiamare in causa l'azienda produttrice attraverso una procedura semplificata. Questa procedura verrà intesa di sicuro al cittadino che intende far valere le proprie ragioni nei confronti di un produttore residente in un altro Stato. La novità è contenuta in un piano d'azione proposto ieri dal commissario per le Politiche dei consumatori Emma Bonino che contempla l'introduzione nel campo delle controversie individuali di un modulo del tipo di quelli che già si utilizzano in caso di incidente tra automobili. Il sistema dovrebbe (se la proposta) avrà successo potrà entrare in vigore alla fine del 1997 funzionare più o meno così. Il consumatore scriverà sul modulo le proprie osservazioni sul bene acquistato (denuncia i difetti oltre a

precisare la data, il luogo e le condizioni di acquisto e poi lo invia all'azienda con l'assistenza di un legale o di un'associazione di consumatori. Specificando se vuole un rimborso o la sostituzione del prodotto.

Il destinatario del formulario, cioè l'azienda, avrà due settimane di tempo per replicare sul retro del medesimo formulario accettata le condizioni della controparte respingendo la richiesta. Nel caso di rifiuto dell'istanza il consumatore non avrà altra scelta che far ricorso all'autorità giudiziaria secondo le procedure normali e i lunghi tempi della giustizia (almeno per quanto riguarda l'Italia). Però il modulo con lo scambio di proposte con il produttore potrà servire come primo documento della causa civile.

Sc. Ser

L'assemblea del 26 febbraio forse rinvierà l'intero consiglio d'amministrazione

## Gemina, Pesenti si dimette

DARIO VENEGONI

MILANO. Giampiero Pesenti non ci sarà. L'assemblea della Gemina che si riunirà in seconda convocazione il prossimo 26 febbraio dovrà provvedere con ogni probabilità a rinnovare l'intero consiglio di amministrazione essendo il vecchio consiglio dimissionario. Il vecchio consiglio è stato sciolto allo scandalo dei buchi scoperti nei conti di alcune controllate (Rcs e Gemina Capital Markets soprattutto).

### Assemblea il 26

Pesenti si sottrarrà in questo modo all'imbarazzo di presentarsi di fronte agli azionisti in veste di presidente. Si sa però di ogni potere reale dopo che la responsabilità della gestione è passata alla trioka composta dal vicepresidente Manfredi Manfredi dall'amministratore delegato Francesco Varcasia e dal consigliere Eugenio Coppola di Canzano ex presidente della Generali. Con ogni probabilità Giampiero Pesenti annuncerà le proprie dimissioni dall'incarico nel corso della riunione del consiglio di amministrazione che precederà l'assemblea della Gemina. Le sue dimissioni ai quali si aggungeranno stando a quanto si dice a Milano quelle del vicepresidente senza incarichi Francesco Paolo Mattoli (l'uomo che ha gestito in tutti questi anni il rapporto tra Gemina e il suo maggiore azionista la Fiat) potrebbero aprire la strada a un cambio generale in assemblea dell'intero consiglio.

Dal vertice uscito dalla precedente assemblea infatti si sono già dimessi in mesi scorsi con diverse motivazioni dopo che era esplosa lo scandalo dei bilanci il direttore generale Felice Vitali e i consiglieri Sergio Cecuzzi e Stefano Meloni. Le nuove dimissioni potrebbero essere a norma di statuto l'obbligo di eleggere un nuovo consiglio essendo decaduto il precedente do-

minati (e non è un modo di dire essendo quei documenti al centro di una inchiesta della magistratura). Dando prova di notevole fair play Giampiero Pesenti e altri il 5 febbraio scorso si ritirarono pubblicamente la mano e il presidente della Fiat Gianni Agnelli in occasione di una manifestazione al Lingotto. Un gesto di distacco dopo i contrasti dei mesi scorsi. Fu proprio Agnelli a chiedere a Pesenti di assumere la presidenza di quello che allora era il «solito buco» del la finanza italiana.



Giampiero Pesenti

Baruffe in salotto. Ma fu anche l'ifi della famiglia Agnelli a rifilare alla Gemina il bilancio della fabbrica. I cui bilanci reali si sono dimostrati in seguito una fonte presso che inesauribile di perdite miliardarie. Il rinvio della Gemina si dice a Milano sarà solo il primo passo. Si parla molto di uno scioglimento della Rcs fonte di tanti guai in vista di un rilancio del progetto di fusione con l'Eni.

MERCATI	
<b>BORSA</b>	
MIB	1.026 -0
MIBTEL	9.554 -1,24
MIB30	14.066 -1,61
<b>IL SETTORE CHE SALE DI PIU'</b>	
IND. DIV.	2,87
<b>IL SETTORE CHE SCENDE DI PIU'</b>	
BANCHE	-1,07
<b>TITOLO MIGLIORE</b>	
BON. SIELE. RNC. W.	14,25
<b>TITOLO PEGGIORE</b>	
SOPAF. IV.	-8,06
<b>LIRA</b>	
DOLLARO	1.395,42 -4,27
MARCO	1.082,20 -1,44
YEN	15.073 -0,08
STERLINA	2.445,03 -0,56
FRANCO FR.	314,26 -0,16
FRANCO SV.	1327,04 -5,36
<b>FONDI IND. VAR. A. L. N.</b>	
AZIONAR. ITALIANI	-0,60
AZIONAR. ESTERI	0,33
BILANCIA. TAL. AN.	-0,52
B. LANG. IAT. ESTER.	0,03
OBBL. CAZ. ITALIANI	-0,61
OBBL. GAZ. ESTERI	0,08
<b>ROT. BIL. N. L. N.</b>	
3 MES.	5,94
6 MES.	8,31
1 ANNO	8,36