

IL MERCATO DELLA CASA. Calano i canoni di locazione. Il Sunia: «Ancora troppo alti»



Tasse e agenzie Quanto si spende prima di entrare

Vivere in una casa d'affitto costerà forse meno che negli anni del «mattoncino d'oro», certo è che lo stesso avvio di un contratto di locazione, «entrare» in un alloggio, comporta oneri in qualche caso non indifferenti. A meno che non si riesca ad affittare direttamente da un piccolo proprietario privato, l'agenzia si prenderà - secondo le tariffe del Caam, il collegio degli agenti immobiliari - fino a dieci per cento sul canone annuo sia dell'inquilino che del proprietario, compenso cui va aggiunta l'iva del 19 per cento. In genere vengono chiesti tre mesi di affitto anticipato, più il corrispettivo di altri tre mesi a titolo di cauzione. Quest'ultima viene versata su un

libretto bancario al portatore che dovrebbe essere reso all'inquilino, con tanto di interessi maturati, al termine della locazione. Poi c'è l'imposta di registro: il due per mille sul canone annuo per gli appartamenti vuoti, il tre per mille per quelli arredati. I bolli per la registrazione dei contratti in deroga costano la bellezza di quarantamila lire a foglio: in genere se ne fanno tre copie. Quindi il contratto, se stipulato con i partiti in deroga, deve essere controfirmato di fronte ai sindacati inquilini. L'operazione è teoricamente gratuita, in realtà è necessario associarsi al sindacato. La tessera Sunia costa centodiecimila lire, quella del Sicut novantacinquemila, quella dell'Uniat settantamila. Questi sono gli unici sindacati inquilini che partecipano alla contrattazione nazionale, ma altre sigle, più o meno affidabili, possono praticare prezzi diversi.

Costa meno un appartamento nel centro storico

MARCO CREMONESI

■ Quanto costa una casa in affitto a Milano? Stando ai dati forniti dai Servizi statistici del Comune, nel '95 rispetto all'anno precedente la spesa per l'alloggio è aumentata del 9,68 per cento, una bella impennata. Eppure, consultando il listino dei canoni pubblicato dalla Borsa immobiliare di Milano presso la Camera di commercio, troviamo - sorpresa! - che gli affitti sono diminuiti, dato confermato anche dal Cesis che, già nell'agosto scorso parlava di una diminuzione del canone per cento metri quadri nel centro storico da due milioni e ottocentomila a due milioni al mese. Come mai la differenza di valutazione del Comune? Una prima spiegazione la fornisce il Servizio statistico stesso: in primo luogo, nel campione di case esaminato si sconta ancora in maniera significativa il passaggio dall'affitto in equo canone a quello con i patti in deroga (introdotti da una legge del '92, hanno fatto quasi scomparire i contratti «uso forestiera», crollati dal '92 ad oggi al dieci per cento del totale, ndr). E soprattutto, l'au-

mento segnalato non riguarda i soli canoni d'affitto, ma tutto quel complesso di spese che compongono - e caricano vistosamente - il costo finale dell'alloggio: e quindi riscaldamento, smaltimento rifiuti, tasse varie (anche sul passo carraio), compenso all'amministratore e al custode dello stabile, pulizie, manutenzioni varie. Per quanto riguarda queste ultime, esistono patti stipulati tra sindacati inquilini, associazioni della proprietà e degli amministratori che elencano dettagliatamente le varie manutenzioni possibili, con l'indicazione se siano a carico dei proprietari o degli inquilini: non consultare tali elenchi potrebbe dare luogo ad amare sorprese.

È impossibile sostenere che i canoni non siano diminuiti - spiega Vittorio Vercesi dell'immobiliare omonima - i patti in deroga hanno sbloccato il mercato in maniera vistosa. Quello che forse si può dire è che va diminuendo la forbice tra affitti in centro e quelli nelle altre zone, probabilmente perché nessuno vuole pagare oltre certe cifre. Ne risulta che l'affitto è pochissimo

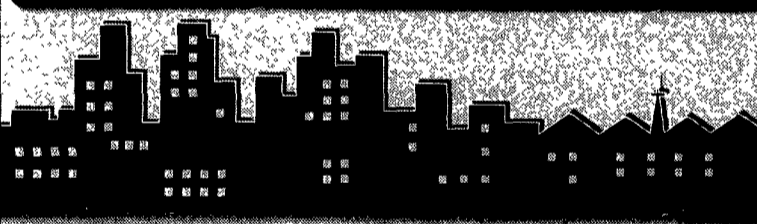
remunerativo. Faccio un esempio: sessanta metri in zona Pagano, dove il costo al metro quadro è di 5 milioni, vengono affittati a 900mila lire al mese. Fatti i conti al lordo delle tasse e dei vari oneri, l'alloggio rende il quattro per cento l'anno. Che il mercato degli affitti sia in movimento, anche se il dato non ha pretese di scientificità, emerge anche dalla lettura di «Secondo mano», il giornale di inserzioni gratuite. Secondo una responsabile della testata, Adele Ebranati, «ogni giorno pubblichiamo circa 190 offerte di locazione a fronte di meno di 160 richieste».

Secondo Ivan Mambri, il segretario provinciale del maggiore dei sindacati inquilini, il Sunia, le cose vanno un po' diversamente da quanto affermato dagli immobiliari: «Sui nuovi contratti non c'è alcun ribasso, semmai se ne può parlare per i rinnovi. Ma il punto è che comunque gli affitti in città rimangono troppo alti per ampie fasce della popolazione». Per i contratti rinnovati, il Sunia indicativamente parla di 134mila lire per metro quadro annue in centro, 90mila per gli altri quartieri con punte sopra le centomila lire per le zone

GLI AFFITTI A MILANO

I prezzi si intendono per appartamenti di tipologia media, in buone condizioni; i valori sono espressi in migliaia di lire, riferiti a mq. commerciali. Per gli immobili residenziali di qualità inseriti in zone di pregio, anche se periferiche, i prezzi rilevati possono subire un incremento fino ad un massimo del 50%.

	Mono locali arredati Canone mensile a corpo	Mono locali non arredati Canone mensile a corpo	Due locali arredati Canone mensile a corpo	Due locali non arredati Canone mensile a corpo	Terzo locale arredato Canone mensile a corpo
Centro Storico					
Centro Storico	1.400/1.400	900/1.300	500/500	100/200	400/400
Settore Nord					
Cerchia Bastioni	900/1.200	700/1.000	130/230	110/170	230/400
Cerchia Circoscrizionale	800/900	500/600	100/150	100/150	100/150
Periferia	500/750	400/600	90/130	90/120	120/200
Settore Est					
Cerchia Bastioni	800/1.200	750/1.000	140/230	130/190	200/400
Cerchia Circoscrizionale	700/800	500/600	90/150	100/150	100/150
Periferia	500/750	400/600	100/130	90/120	120/200
Settore Sud					
Cerchia Bastioni	750/1.100	700/900	130/210	120/170	270/470
Cerchia Circoscrizionale	600/700	500/600	100/150	100/150	100/150
Periferia	500/700	400/600	90/130	90/110	130/200
Settore Ovest					
Cerchia Bastioni	850/1.300	800/1.050	140/230	130/190	200/400
Cerchia Circoscrizionale	700/800	500/600	100/150	100/150	100/150
Periferia	500/750	400/600	90/130	90/110	120/200



Fiera, Ticinese, Città studi. Il sindacato inquilino sottolinea che più l'appartamento è piccolo, più cresce - fino al cinquanta per cento - il costo al metro quadro. Risultato: i contratti a meno di cinque milioni all'anno sono il 25 per cento di quelli stipulati, quelli tra i cinque e i dieci milioni sono il 45 per cento, quelli tra i dieci e i quindici milioni

sono il venti per cento, il resto riguarda canoni superiori. Morale: per il Sunia il costo medio per abitare a Milano si aggira tra le 700 e le 900mila lire al mese. «E questi prezzi si rievano a spuntare solo con le grandi proprietà immobiliari - spiega Mambri - mentre chi affitta solo uno o due appartamenti chiede quello che vuole. Per questo noi

stiamo promuovendo una raccolta di firme per una legge d'iniziativa popolare che punta a superare i patti in deroga. La nostra proposta prevede sgravi fiscali consistenti per chi affitta, e la possibilità concreta di contrattazione sui canoni delle organizzazioni sindacali, e non la sola assistenza alla firma dei contratti come adesso».

I due ragazzi assassinati davanti alla discoteca davano fastidio Uccisi per dare l'esempio allo spaccio «indipendente»

■ Rocco Lo Faro e Jonny Roselli, si atteggiavano a piccoli boss, come altri loro coetanei. E potrebbero avere pagato con la vita la loro spavalderia per essere d'esempio anche per gli altri. Qualche organizzazione che controlla lo spaccio di stupefacenti, potrebbe esserne stata infastidita e avrebbe deciso di eliminarli davanti alla discoteca «Scream» per lanciare un messaggio ad altri piccoli spacciatori. Al momento è questa la chiave di lettura più accreditata dagli investigatori che indagano sull'omicidio dei due ragazzi uccisi la notte tra il 23 e il 24 febbraio a Milano, in via Moscova, poco lontano dalla caserma dei carabinieri. Rocco Lo Faro, 19 anni, si vantava di essere un Morabito, anche se non vedeva da 15 anni il padre naturale, il boss della 'ndrangheta

Santo Pasquale Morabito. Assieme a Jonny Roselli, 20 anni, secondo quanto hanno ricostruito i carabinieri della sezione omicidi del nucleo operativo di Milano, spacciava ecstasy. Le indagini dei militari si stanno allargando anche allo spaccio di cocaina in alcune discoteche del centro di Milano.

Ciò che hanno raccolto gli inquirenti fino ad ora non farebbe pensare che i due fossero inseriti in organizzazioni che smerciano sostanze stupefacenti.

Per quanto riguarda le modalità dell'esecuzione i militari hanno stabilito che a sparare sono state due persone, con una mitraglietta e una pistola 7,65. Probabilmente un terzo complice li attendeva a bordo di un'auto. Una Fiat uno di colore verde era stata vista allontanarsi dal luogo dell'esecuzione ma non è stata ritrovata.

I due ragazzi assassinati erano stati attirati fuori dalla discoteca con un tranello, probabilmente da un amico o da un finto acquirente di sostanze stupefacenti. Nello slip di Roselli erano state trovate infatti sette pastiglie di ecstasy. Poco probabile invece, secondo gli investigatori, che siano stati chiamati con un altoparlante.

I funerali dei due saranno celebrati domani al cimitero di Lambrate: alle 10.30 quello di Rocco Lo Faro e alle 14 quello di Jonny Roselli. Oggi è stata eseguita l'autopsia dei due ragazzi mentre nei prossimi giorni, dopo l'esame tossicologico, si saprà se essi avevano assunto sostanze stupefacenti. Al momento i carabinieri escludono che ci siano collegamenti tra il duplice omicidio di via Moscova e quello scoperto martedì mattina a Cinisello Balsamo.

Per i giudici che hanno assolto il medico è lecito non osservare i decreti ministeriali

Dava morfina invece di metadone Ha fatto bene se era la cura migliore

GIAMPIERO ROSSI

■ Quando si tratta di strappare una persona dalla schiavitù della droga, un medico conta più di un ministro e la scienza conta più di un decreto ministeriale. Quindi, se ritiene, il dottore può anche disobbedire al ministro della sanità. Lo scrivono i giudici della settima sezione penale del tribunale di Milano (lo stesso collegio che giudica Silvio Berlusconi e la Guardia di finanza) nella sentenza che assolve Alessandro Zara, il medico trentanovenne che era finito sotto processo perché aveva somministrato 645 flaconi di morfina ai 38 tossicodipendenti che ha avuto in cura tra il 1990 e il 1992.

Secondo il giudice Francesco Carrigella, che ha redatto la sentenza dell'8 febbraio scorso, il dottor Zara non è colpevole di «spac-

cio di droga» perché nella sua scelta di somministrare morfina non c'è alcun dolo. Due gli argomenti principali utilizzati dal tribunale per motivare il giudizio di non colpevolezza del medico: da una parte l'accertamento del fatto che si sia trattato di una vera terapia con dosi a scalare, dall'altra un ragionamento squisitamente giuridico sulla possibilità - per un medico - di non osservare rigorosamente i dettami del ministro della sanità in materia di cure per la disintossicazione dalla droga. Il decreto ministeriale numero 445 del 1990, infatti, vieta l'uso terapeutico della morfina per i tossicodipendenti in crisi di astinenza e impone il ricorso allo sciroppo di metadone. Ma secondo i giudici presieduti da Carlo Crivelli, «il tossicodipendente è un

ammalato e la guarigione non può che coincidere con la disassuefazione». Detto questo «si deve ritenere legittima, in quanto terapeutica e orientata, la prescrizione di sostanze stupefacenti a scalare (cioè con la progressiva riduzione delle dosi somministrate, ndr) onde favorire la disintossicazione del paziente».

I giudici, inoltre, spiegano che nel tempo i diversi decreti ministeriali che hanno regolamentato questo tema hanno di volta in volta affermato principi diversi. Quindi questo fatto, oltre a «evidenziare l'opinabilità delle relative valutazioni, testimonia dell'illogicità dell'attribuzione alla normativa ministeriale, in via di sostituzione coattiva alla scienza medica e alla coscienza professionale del singolo medico, del compito di stabilire in via assoluta la valenza terapeutica

o meno di una determinata prescrizione». In parole povere, il ministro non decida a priori la cura che il medico deve adottare per i suoi pazienti. «La definizione del concetto di terapeuticità va valutata in concreto», scrivono i giudici, in base ai risultati e all'esperienza della scienza medica, «indipendentemente dalla conformità alle prescrizioni ministeriali».

Tornando al caso del dottor Zara, il processo ha dimostrato che il medico ha agito esclusivamente a scopo terapeutico, riducendo le dosi somministrate da quattro a due grammi nel giro di un anno per ciascun paziente. I giovani tossicodipendenti arrivavano nel suo ambulatorio in crisi di astinenza e lui li aiutava a liberarsi con questa terapia: quindi non ha spacciato droga ma ha curato dei «malati» di droga.

Nei Pru della Serri Troppo poca l'edilizia sovvenzionata

■ «Serri, sii saggia, non sprecare l'opportunità offerta dai Programmi di riqualificazione urbana». Il monito all'assessore all'urbanistica di Palazzo Marino Elisabetta Serri, è di Massimo Almagioni, rappresentante del Coordinamento associazioni del territorio (Cat). I Programmi - in gergo Pru - che già approvati dalla Giunta dovrebbero approdare nei prossimi giorni in consiglio comunale, secondo Almagioni «confondono il rilancio economico con l'apertura di nuovi cantieri. Perché cinque dei progetti che stanno per ricevere il via libera in Comune sono imponenti, completamente legati dal territorio in cui saranno realizzati, prevedono una quantità di edilizia sovvenzionata spesso ben al di sotto di quanto indicato in una delibera dello stesso Comune, e soprattutto sprecono l'opportunità offerta dal riutilizzo delle aree dismesse».

I Pru sono stati introdotti da una legge nazionale del 1993 con l'obiettivo prioritario di riqualificazione delle periferie in funzione del rilancio dell'edilizia residenziale pubblica. Ma nei cinque principali Programmi che approderanno in consiglio comunale la percentuale di volumi che saranno destinati all'edilizia sovvenzionata è decisamente scarsa: il 4,6 per cento a Quarto Oggiaro, il 7,5 per cento nell'area ex Maserati, il 10 per cento in via Lorenteggio, il 12,5 per cento nell'insediamento che dovrebbe sorgere sull'area Om, il 15 per cento su quella Tibb. «Lo statuto comunale - sostiene Almagioni - nei casi di interventi di interesse pubblico, prevede la consultazione dei cittadini in assemblea pubblica. Se questa non sarà convocata, noi chiederemo al Coreco di bocciare le delibere approvate. Stessa cosa faremo se non sarà rispettata la quota del 25 per cento di edilizia sovvenzionata stabilita dallo stesso Comune».

Ma quello che alle associazioni del Cat sembra stare più a cuore è una più attenta valutazione del contesto in cui i mega-progetti andranno a inserirsi, «spaziati lì senza un quadro di riferimento generale né connessioni con il sistema della mobilità e dei trasporti. E quando, grazie alle vendite di parte del patrimonio immobiliare dello Iacp ci saranno finalmente le risorse per realizzare nuove case popolari, in città letteralmente non ci sarà più posto per nuovi stabili e si dovrà andare a costruire chissà dove» conclude, indignato, Almagioni. La proposta è quindi di approvare solo i Pru più urgenti e comunque solo quelli in cui siano rispettate le volumetrie previste per le case popolari. Il resto, dovrebbe essere rimandato ad una più attenta pianificazione, approfittando «dell'imponente mole» di lavoro e studio sulle aree dismesse realizzate nelle università e dalle associazioni dei cittadini.