

## Nomisma: nel '99 torna a crescere il mercato degli immobili

**ROMA** Un '99 di svolta positiva per il mercato immobiliare italiano, che riprende slancio con prezzi in crescita e investimenti in espansione, confermando l'inversione di tendenza cominciata nel '97. Secondo Gualtiero Tamburini, di Nomisma, che ha presentato ieri a Bologna il rapporto dell'Osservatorio Immobiliare di fine anno, la crescita è avvenuta all'insegna della qualità. Infatti, più che nuove abitazioni, riguarda case, uffici e negozi sottoposti a lavori di ristrutturazione. Nel '99 i prezzi medi di compravendita sono aumentati del 7-8% sull'anno precedente, con una dinamica più ac-

centuata a Roma e Milano (+10%). Prezzi che comunque restano ancora inferiori del 20% circa a quelli del '92, anno in cui raggiunsero il valore nominale massimo. Ad alimentare il ritorno degli investitori e degli utilizzatori, secondo Nomisma è stato l'effetto combinato della tendenza alla riduzione dei tassi di interesse sui prestiti a medio-lungo termine e rendimenti più competitivi degli immobili (in media, circa il 6%) con condizioni più favorevoli per il mercato dell'affitto. Segni della fase espansiva del mercato - ha sottolineato Tamburini - vengono anche dal boom dei mutui registrato nel '99 (+70-

80%) e dalle performance dei titoli immobiliari in Borsa, superiori del 30% alla media, con banche d'affari italiane e straniere e anche fondi tra gli investitori.

Per il 2000 le previsioni sono positive: «Siamo usciti da una fase di declino e ci sono aspettative di crescita», ha detto ancora Tamburini. Per quanto riguarda le grandi città, considerando il prezzo massimo di compravendita in lire/metro quadro per una casa nuova o ristrutturata in centro, la più cara è Milano, seguita da Venezia, Bologna, Roma, Firenze, Napoli, Padova, Torino, Genova, Bari, Cagliari, Palermo e Catania.

## Sviluppo Italia, oggi Palazzo Chigi decide Emendamento Ds per un finanziamento da 100 miliardi. Sindacati polemici

**ROMA** Sviluppo Italia cambia portandosi appresso polemiche per «un anno perduto», da parte sindacale e progetti di ampliamento con l'emendamento Ds alla Finanziaria che le assegna 100 miliardi e la competenza sui Contratti di programma. Il Consiglio dei ministri di oggi esaminerà un decreto che riunificherà le due società operative (Investire Italia e Progetto Italia) nate dal progetto originario in un'unica holding. Sviluppo Italia Spa, appunto. Dopo tanti mesi di polemiche sul suo mancato decollo, è stato nei giorni scorsi lo stesso ministro del Tesoro Giuliano Amato ad ammettere, durante un'audi-

zione, che la società non aveva funzionato bene e che si poteva quindi pensare ad un suo corretto sul piano giuridico. Resta comunque valida la missione. Il Governo ha quindi studiato un correttivo per semplificare le future attività. La modifica, secondo le intenzioni dell'esecutivo, dovrà snellire la base operativa societaria attraverso l'unificazione di tutta la struttura in un'unica società al posto delle due sub-holding preesistenti. All'interno della nuova azienda, saranno comunque presenti due diversi rami di attività, ma non si tratterà più di due società con assetti giuridici autonomi. I due rami

saranno guidati da due amministratori delegati - l'attuale amministratore unico di Progetto Italia, Carlo Borgomeo e quello di Investire Italia, Dario Cossutta - cui verrebbero conferite dal Consiglio di amministrazione di Sviluppo Italia Spa le deleghe operative per agire a 360 gradi. Per il 2 dicembre, intanto, è convocata un'assemblea, al cui ordine del giorno è previsto l'ampliamento del numero dei componenti del consiglio di amministrazione e la nomina di due nuovi amministratori.

I sindacati, intanto, bocciano l'esperienza di Sviluppo Italia e sulla questione martedì incontreranno il

vice premier Mattarella e il ministro del Tesoro Amato. «Il nostro giudizio - dice Walter Cerfeda, segretario confederale della Cgil - è pesante e negativo, ma non è colpa delle persone, bensì del decreto che hanno dovuto gestire». E i Ds, Isia Sales e Salvatore Cheri, presentano un emendamento alla Finanziaria per assegnare alla società 100 miliardi e trasferire la competenza sui Contratti di programma. In questo modo, affermano i parlamentari, la società «potrebbe accompagnare fino in fondo le imprese che investono nel Sud e non limitarsi, come oggi, a indicare gli incentivi a disposizione».

## Casa, 2 milioni di sconto sull'acquisto. Meno tasse sulla compravendita. Stangata Irap per le banche

### Sconti fiscali per chi consolida gli stabili

Anche il Fisco contribuirà al consolidamento del patrimonio edilizio italiano. Gli incentivi sulle ristrutturazioni potranno essere utilizzati anche per gli interventi di consolidamento degli stabili e le spese sostenute per la documentazione che servirà a compilare il «libretto degli immobili», nel quale saranno indicate le certificazioni sulla sicurezza statica dei fabbricati. E arriva anche una detrazione ad hoc per i cittadini che accenderanno un mutuo per finanziare gli interventi di consolidamento statico degli edifici. Le norme sono contenute in un emendamento alle Finanze che il governo ha espressamente previsto per rispondere «anche alle esigenze emergenti dalla recente tragedia determinata dal crollo di Foggi». Rientrano nello sconto, quindi, anche i proprietari di immobili lesionati da terremoti e altri eventi. Accanto agli incentivi, che il testo prevede solo per l'anno 2000, è previsto l'arrivo di una ulteriore detrazione sui mutui. Difatto sarà concessa una detrazione del 19% sugli interessi passivi sugli oneri accessori pagati per i mutui finalizzati alla realizzazione di lavoro di consolidamento di edifici. Come per le altre spese detraibili relative a mutui immobiliari, anche quella per il consolidamento statico delle case avrà un tetto fissato dalle Finanze a 5 milioni.

**ROMA** Circa due milioni di tasse in meno: è questo l'ammontare dello «sconto» fiscale del quale beneficeranno coloro che acquisteranno una casa a partire da gennaio. È questo, infatti, il valore della riduzione dell'imposta di registro prevista dall'emendamento che il governo ha presentato ieri alla Finanziaria, considerando che in media per l'acquisto di un appartamento il valore catastale denunciato ai fini fiscali si aggira sui 200 milioni. Più difficile è invece calcolare l'impatto della riduzione di un quarto dell'Invim, l'imposta che viene pagata dal venditore sull'incremento patrimoniale registrato dalla casa fino al 1992. In questo caso, infatti, bisogna valutare l'ammontare dell'incremento per il quale sono previste aliquote crescenti: se l'appartamento ha registrato un aumento di valori catastali inferiore al 20% pagava oggi un'aliquota del 5%, che di fatto si ridurrà al 3,75%. Lo sconto sull'imposta sulle compravendite riguarda i fabbricati e le pertinenze (box e cantine); per le «prime case» l'imposta di registro scende dal 4 al 3%, scende dall'8 al 7% per gli altri fabbricati e resta immutata per i terreni agricoli e le aree edificabili. L'Invim, invece, viene ridotta del 25% solo per le abitazioni e le pertinenze, lasciando quindi fuori uffici e negozi.

Vediamo qualche esempio. Per una casa che vale 200 milioni, lo sconto sull'imposta di registro è di 2 milioni, e abatterà del 20-25% il carico fiscale per l'acquisto di una prima casa. Rimane immutata a 500.000 lire l'imposta ipotecaria e catastale, mentre scende da 8 a 6 milioni l'imposta di registro. Per l'Invim, ipotizzando un aumento di valore di 20 milioni, il venditore paga oggi un milione e da gennaio 750.000 lire. Se la casa vale invece 500 milioni, l'acquirente risparmia di più: lo sconto



sale a 5 milioni. Per una prima casa oggi si pagano 20.500.000 lire, da gennaio 15.500.000 lire. Per l'Invim, se l'adeguamento di valore è stato di 100 milioni il venditore versa oggi 5 milioni e dal 2000 pagherà 3.750.000 lire. Positivo il giudizio di Confedilizia, l'associazione dei grandi proprietari immobiliari, che pure chiede «uno sforzo in più».

Ma sono molte le novità contenute nei 45 emendamenti predisposti dal governo (i testi sono però ancora suscettibili di modifiche, e restano aperte alcune questioni minori).

**Sanatoria commerciali.** La norma risolve un problema emerso con l'applicazione degli studi di settore, cioè degli strumenti utilizzati per risalire ai ri-

cavi di commercianti, artigiani, piccole imprese.

**Pensionati.** Cresce di 70mila lire la detrazione per i pensionati al minimo e quella introdotta al Senato per i pensionati ultrasessantacinquenni.

**Ristrutturazioni case.** Viene prorogata di un anno (ma scende dal 41 al 36%) la detrazione per le ristrutturazioni. Contemporaneamente scende del 10% l'Iva solo sui lavori edili di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'aliquota al 10% si applica anche sui materiali di «valore irrilevante» - come mattoni, calce, ecc - fino a raggiungere il valore delle prestazioni di ristrutturazione.

**Assistenza.** L'Iva scende al 10% anche per l'assistenza a anziani, adulti inabili, tossicodipendenti, malati di Aids, minori disadattati e handicappati psichici.

**Banche e assicurazioni.** Arriva una stangata da 900 miliardi sull'Irap per il '99. La norma infatti non si limita a rinviare la riduzione dell'Irap per il settore, ma l'aumenta già a partire dal periodo di imposta 1999 dal 5 al 5,4% (come era nel '98), con un esborso aggiuntivo - come ha confermato il sottosegretario al Tesoro, Piero Giarda - di 900 miliardi per l'anno in corso. Contemporaneamente, viene invece ridotta l'Irap nel settore agricolo per circa 400 miliardi nel '99.

**Concessioni tv.** Il governo sta per ripresentare il cosiddetto «emendamento Mediaset», che istituisce un contributo pari all'1% del fatturato (anche quello pubblicitario) delle aziende radiotelevisive.

**Sanità.** Ripresentata la norma per il varo della centrale interregionale per l'acquisto di beni e servizi nel settore sanità. Stabilito anche un tetto complessivo alla spesa sanitaria.

**Sanità.** Ripresentata la norma per il varo della centrale interregionale per l'acquisto di beni e servizi nel settore sanità. Stabilito anche un tetto complessivo alla spesa sanitaria.

## Pensioni, Salvi: le correzioni nel 2001

«Ma la verifica è già iniziata»

**ROMA** La verifica dell'andamento dei conti previdenziali è iniziata oggi, ma gli eventuali interventi correttivi saranno fatti solo nel 2001. Lo ha detto il ministro del Lavoro Cesare Salvi a margine della presentazione del rapporto Isfol su formazione e occupazione, annunciando l'insediamento del Nucleo di valutazione della spesa previdenziale previsto dalla legge Dini. «La verifica sui conti è partita oggi - ha detto Salvi - con l'insediamento del Nucleo per la valutazione della spesa. La riforma Dini prevede una verifica della spesa per la previdenza ogni tre anni, e su questo bisogna che il popolo si abitui, perché non abbiamo intenzione di modificarla. Prima di eventuali correttivi nel 2001 dobbiamo fare i conti e vedere se c'è equilibrio o no».

Sulla famosa «gobba» della spesa Salvi ha detto che «molti ritengono che ci sia», e che questa è stata ricordata da opinioni autorevoli, come quella del Ragioniere Generale dello Stato Andrea Monorchio. Ma per il ministro, «solo il Santo Padre è infallibile sulla fede e quando parla ex cathedra. Le opinioni prevalenti dicono che c'è - è la conclusione del ministro - noi attendiamo le risultanze della valutazione». Intanto, sono tre le «nuove entrate» nel Nucleo di valutazione sulla spesa previdenziale, coordinato dal consigliere Francesco Tomasoni: Stefano Fasina, Paolo Leon e Paolo Onofri. Sono stati confermati oltre al coordinatore, Massimo Antichi, Rocco Aprile, Giovanni Geroldi, Maurizio Giordano, Giulio Lucente, Francesco Massiccì e Savero Parlato.

È sempre il ministro del Lavoro in una lettera alle casse di previdenza privatizzate (tra cui l'Inpgi, la cassa forense e quella dei ragionieri) chiede una proiezione di spesa complessiva per le pensioni e dello stato patrimoniale nei

prossimi quaranta anni. Da notare che si specifica di conteggiare le cinque annualità di riserva previste dalla legge Dini per garantire le prestazioni sulla base delle prestazioni previdenziali erogate ogni anno, e non su quella dei trattamenti erogati nel 1994. Ancora, Salvi chiede di utilizzare nelle proiezioni «basi tecniche prudenti»: niente incrementi di reddito reale superiori all'1,5% annuo e rendimenti del patrimonio superiori al 2,5% oltre il tasso di inflazione programmato.

Intanto, in un'intervista a «Italia Radio», il Ragioniere Generale Andrea Monorchio afferma il tema delle pen-

sioni viene affrontato con una «enfaticizzazione che mette un accento sbagliato. Noi abbiamo una buona riforma». Per Monorchio, «alcuni dicono che il difetto è che entrerà in vigore nel 2020». Ma «quando si parla di tagli alle pensioni, si deve sapere che nessun pensionato sarà toccato. Quando si parla di riforma si parla di una revisione delle aspettative. Una persona dunque non potrà, come in passato, andare in pensione a 60 anni ma a 65 per le categorie di lavoratori usurai questo limite potrà essere elevato».

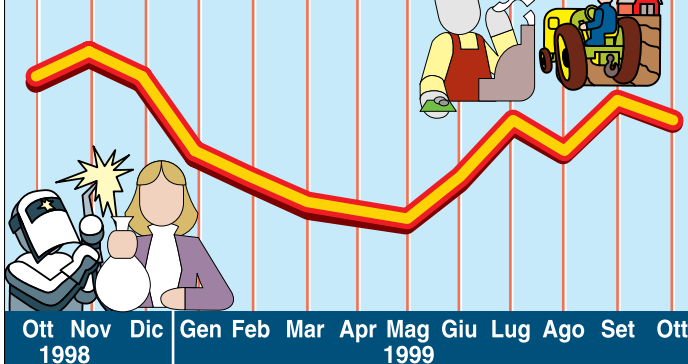
«L'annuncio del ministro dell'insediamento del nucleo per la valutazione della spesa pubblica è il primo passo»

«Quando si parla di tagli alle pensioni, si deve sapere che nessun pensionato sarà toccato. Quando si parla di riforma si parla di una revisione delle aspettative. Una persona dunque non potrà, come in passato, andare in pensione a 60 anni ma a 65 per le categorie di lavoratori usurai questo limite potrà essere elevato».

### UN ANNO DI RETRIBUZIONI

Indice delle retribuzioni orarie. (Variazioni % rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente)

2,2 2,3 2,2 1,9 1,8 1,4 1,6 1,5 1,8 2,0 1,9 2,1 2,0



Ott Nov Dic Gen Feb Mar Apr Mag Giu Lug Ago Set Ott 1998 1999

### COSÌ NEI MAGGIORI SETTORI

Variazioni percentuali ottobre 1999 rispetto a ottobre 1998

Pubblica amministr.	3,4
Industria	1,7
Commercio	1,8
Trasporti e comunic.	0,5
Credito e assicurazioni	0,1
<b>INDICE GENERALE</b>	<b>2,0</b>

Fonte: ISTAT

P&G Infograph

## Crescono le retribuzioni (+0,1%) Produzione, Italia leader nell'Ue

**ROMA** Aumentano le retribuzioni dei lavoratori dipendenti: secondo i dati diffusi dall'Istat, ad ottobre l'indice delle retribuzioni contrattuali orarie ha fatto registrare una variazione positiva dello 0,1% rispetto al precedente mese di settembre e del 2% rispetto all'ottobre del 1998.

Nonostante ciò, rileva l'Istat, «si assiste ad una leggera attenuazione del ritmo di crescita manifestata nel mese di settembre, in termini sia congiunturali che tendenziali». L'aumento delle retribuzioni, quindi, risulta sostanzialmente in linea con l'andamento attuale del tasso di inflazione. L'incremento medio prevedibile per il '99, in base agli aumenti già programmati dai contratti in vigore alla fine di ottobre, risulta pari all'1,82% (al netto di ulteriori altri rinnovi contrattuali). Dell'aumento complessivo, spiega l'istituto, più della metà (1,04%) riflet-

te i miglioramenti previsti per il '99, mentre il resto (+0,78%) è dovuto alla dinamica registrata dall'indice nel '98.

Per quanto riguarda le cause dell'aumento congiunturale, secondo l'Istat questo è stato determinato da aumenti tabellari previsti da contratti vigenti, dall'applicazione dell'istituto di vacanza contrattuale in qualche comparto e da alcuni rinnovi contrattuali. Tra questi ultimi si ricordano l'accordo relativo ai dipendenti dell'industria dei laterizi e, nel comparto dei trasporti marittimi, l'accordo per i comandanti e i direttori di macchina.

Intanto per il secondo mese consecutivo l'Italia resta alla guida della crescita della produzione industriale nell'Unione Europea. Con un aumento dell'1,9%, nel trimestre luglio-settembre rispetto ai tre mesi precedenti, vale a dire il più alto tra i quindici paesi

membri dell'Ue. Lo rileva Eurostat, l'Ufficio statistico della Comunità Europea a Lussemburgo che ieri ha pubblicato i nuovi dati: la media comunitaria è dello 0,5%, 0,6 per gli undici paesi dell'euro. Al secondo posto la Spagna con un aumento dell'1,3%. All'ultimo la Germania che non ha registrato alcun incremento. L'Ue si riavvicina così agli Stati Uniti ed al Giappone che hanno registrato un aumento dell'1 e dell'1,8%. Al primo posto l'incremento dei beni di consumo durevoli e non durevoli che ha raggiunto rispettivamente l'1,1 e lo 0,7%. La classifica si capovolge se si guardano i dati su base annua. Almeno per l'Italia che scende al penultimo posto con un calo della produzione industriale dello 0,5%. All'ultimo la Germania con un -1%. Al primo la Finlandia con un incremento record del 5,2%, seguita dalla Francia (2,8%).

### HANNO CONFERMATO LA CONDANNA A MORTE

## SALVIAMO LA VITA DI OCALAN

Pace, diritti umani, convivenza in Turchia

arci

Lunedì media Libri, giornali, tv, cd, internet e dintorni

In edicola con l'Unità

