

venerdì 7 settembre 2001

economia e lavoro

rUnità 13

Conflitti di interesse e necessità di fare cassa per il Tesoro. Quando Berlusconi cedeva immobili all'Inpdap

La ricca torta delle case degli Enti

In vendita 95mila abitazioni. Il caso Pirelli e l'acquisto di Edilnord

Bianca Di Giovanni

ROMA A chi serve la maxi-cartolarizzazione delle case degli enti? La domanda non è affatto peregrina, visto che le tesi che circolano tra i favorevoli all'operazione si demoliscono una ad una dopo uno screening ravvicinato della storia di questi alloggi. Si tratta di un patrimonio che potrebbe valere quanto una manovra Finanziaria, costruito mattone su mattone con i contributi dei lavoratori, su cui tutti hanno tentato di mettere le mani. Insomma, una «torta» davvero appetibile, molto di più di quella del demanio, che possiede molto ma poco di alienabile. Tant'è che anche i governi di centro-sinistra avevano deciso di dismettere, ed avevano già iniziato a farlo. Ora, i patti con gli inquilini sono già scritti, dunque sono da rispettare. Il prezzo di vendita non potrà variare, almeno per il primo lotto già avviato, a meno che Tremonti non voglia ritrovarsi inquilini in piazza e un autunno pericolosamente caldo. Allora, in che senso i cosiddetti «professionisti» del mercato immobiliare sarebbero più bravi a vendere degli stessi enti? E perché mettere un altro intermediario, tra l'altro molto più costoso dell'osservatorio sugli immobili costituito per seguire la vendita? Insomma, tutta la partita alla fine giova solo a banche e immobiliari che chiederanno sostanziose commissioni. E a Tremonti gioverà per

coprire subito un «buco» che sta creando lui stesso con le sanatorie «per soli ricchi».

Quanto alla professionalità delle grandi immobiliari, la cosa è tutta da dimostrare. Anzi, i fatti dimostrano il contrario: finora le società immobiliari hanno gestito il patrimonio peggio degli enti statali. A dichiararlo è il libro bianco redatto dalle rappresentanze di base dell'Inpdap, il ricco ente previdenziale dei dipendenti pubblici che da solo possiede circa la metà dei 95mila alloggi messi in vendita dall'ex ministro Cesare Salvi. Un corposo dossier che racco-

glie date, nomi delle società coinvolte, e soprattutto contratti di affidamento della gestione. Un labirinto in cui ci si inoltra partendo da una data fatidica: il 1994, anno del primo governo Berlusconi. L'allora premier (che poi è quello attuale) prima nominò il consiglio d'amministrazione (che non è quello attuale), poi vendette all'ente nuovi immobili (fu l'ultimo acquisto dell'Inpdap) attraverso la Edilnord. Non solo. Proprio in quell'anno si decide, dopo una lunga e confusa serie di delibere, di dare la gestione immobiliare in outsourcing a società immobiliari.

Due anni più tardi si arriva alla gara, cui partecipano (e vincono) molti nomi di cui oggi si vocifera come probabili «azionisti» della società veicolo che con la cartolarizzazione acquisirà la proprietà in blocco. Ecco alcuni nomi: la Ge.fi vince la gestione amministrativa di tre lotti, la Edilnord (appena ceduta alla Pirelli dalla famiglia Berlusconi, subito dopo il passaggio di proprietà di Telecom Italia) altri due a Milano e Lombardia, mentre lo «scigno» miliardario di Roma viene diviso in 10 lotti, di cui due vanno alla Insigna/Cagisa (passata anch'essa alla Pirelli). Così

comincia l'«efficiente» gestione privata, che fin dall'inizio mostra un evidente «vizio di forma». La gara d'appalto, infatti, viene indetta per la gestione amministrativa, mentre le società si appropriano subito surrettiziamente del ricco piatto della manutenzione (per cui occorrerebbe un'altra gara), che in poco tempo si trasforma in un'emorragia di miliardi. Sono i numeri a dirlo. Nel 1997 le società spendono circa 141 miliardi per la manutenzione, un anno dopo più di 236 miliardi, pagati naturalmente dall'istituto. Nel '98 aumentano anche i compensi delle società, che per il loro servizio (in realtà non svolto, come denunciano due ispezioni interne) prendono un compenso di oltre 16 miliardi, dai 13 dell'anno prima.

Così i «professionisti» incassano nel '98 390 miliardi di affitti e ne spendono 236, con un saldo attivo di 154 miliardi, e un'incidenza di spesa sulle entrate di oltre il 60%. Praticamente la rendita viene dimezzata. E non solo. Due ispezioni interne fanno diversi rilievi su tutta l'operazione outsourcing. La prima osserva come lo stato di attuazione del censimento degli immobili (richiesto dalla gara d'appalto) sia ancora ad uno stadio incerto. Il fatto è che il sistema informatico a cui l'ente si era affidato, pagato quattro miliardi e mezzo, non ha mai funzionato. Tant'è che quel censimento che i privati avrebbero dovuto fare, è stato realizzato dopo dall'osservatorio



Il ministro dell'Economia vuole vendere le case degli Enti

Sunia: operazione confusa contro i diritti degli inquilini

Non sono solo gli inquilini a temere nuove regole per la cessione delle case degli enti. Il problema dell'Inpdap è anche come ricollocare i 700 portieri di stabili che in un sol colpo gli verrebbero sottratti. Ma questo è solo uno dei problemi che si addensano all'orizzonte dell'operazione cartolarizzazione. Il segretario generale del Sunia, Luigi Pallotta, ribadisce la necessità di salvaguardare i diritti degli inquilini, soprattutto i più deboli, ovvero quelli che non sarebbero in grado di acquistare l'appartamento nel quale vivono in affitto.

Secondo Pallotta «non si comprende come verrebbero salvaguardati i diritti a rimanere in affitto dei soggetti più deboli» anche «visto che le denunce documentate dal Sunia hanno dimostrato che la vendita a terzi, fin qui svolta in maniera illegale da alcuni soggetti, degli appartamenti occupati e non acquistati dai legittimi inquilini, si sta trasformando in centinaia di sfratti delle famiglie più deboli». Quindi per il Sunia «qualsiasi operazione di ingegneria finanziaria dovrà prevedere: le massime garanzie per gli inquilini che non possono acquistare e l'usufrutto per gli inquilini ultrasessantacinquenni, il mantenimento dei criteri di determinazione dei prezzi di vendita sin qui praticati agli inquilini degli alloggi non di pregio che hanno già acquistato e il conferimento ai fondi immobiliari o ad una unica società degli appartamenti non acquistati dagli inquilini per evitare speculazioni».

«Appare un quadro confuso delle reali intenzioni del Governo - afferma Pallotta - Da un lato si prospetta una ipotesi di cartolarizzazione del patrimonio con un evidente passaggio di proprietà degli immobili. Dall'altro si garantirebbero i diritti degli inquilini sanciti dalle leggi vigenti facendo proseguire la vendita agli enti previdenziali».

presso il ministero del Lavoro. La seconda indagine denuncia invece l'eccessivo utilizzo del sistema del silenzio/assenso nel caso della manutenzione (che non era affidata alle società) e poca efficienza nel recupero delle morosità. Insomma, il bilancio è tutt'altro che brillante. E oggi si

Il presidente Bush salva Microsoft

L'azienda di software di Bill Gates non sarà divisa in due anche se opera come monopolista

Bruno Marolo

WASHINGTON La giustizia americana ha rinfoderato la spada con cui voleva tagliare in due Microsoft. Un portavoce del ministro John Ashcroft ha annunciato che il governo non ha intenzione di combattere fino in fondo la battaglia contro l'impero di Bill Gates, anche se la magistratura lo ha indicato come monopolio. Il ministro rinuncia a chiedere che Microsoft venga divisa in due aziende, e si dichiarerà contento se saranno osservate alcune raccomandazioni del giudice contro la concorrenza sleale.

«Il nostro obiettivo - ha assicurato un portavoce del ministero della giustizia - è di favorire una soluzione rapida ed efficace, nell'interesse dei consumatori». Una fonte della Casa Bianca ha sostenuto che il presidente George Bush è stato tenuto al corrente degli sviluppi della vertenza ma ha evitato di suggerire la soluzione al ministro. Ashcroft è un conservatore e si è affrettato a dissociarsi dall'aggressiva campagna contro il monopolio voluta dal suo predecessore Janet Reno.

A Wall Street, la decisione del governo non ha dissolto le perplessità degli investitori, che ancora non si sentono di



Il presidente di Microsoft, Bill Gates

scommettere sul successo del nuovo sistema operativo Windows XP. Dopo l'annuncio del ministro il prezzo di Microsoft è diminuito di 75 centesimi di dollaro, fino a 56,99 dollari.

La vicenda giudiziaria della Microsoft dura da quattro anni. Il giudice di primo grado Thomas Jackson ha ritenuto l'azienda colpevole di avere violato la legge contro i Monopoli e l'ha condannata alla divisione in due imprese indipendenti: la prima per produrre e vendere il sistema operativo Windows, la seconda per tutti gli altri software, compreso Internet Explorer. La corte di appello ha confermato che Microsoft è un monopolio ma ha ritenuto la condanna eccessiva e ha chiesto che venga riesaminata da un altro giudice. In agosto, è stata respinta una istanza della Microsoft che chiedeva l'abbandono di ogni azione nei suoi confronti. Le udienze per decidere la pena cominceranno il 14 settembre davanti al giudice Kollar Kotelly di Washington.

Ma il governo di George Bush non ha più voglia di combattere contro il gigante. E' spaventato dalle alte spese legali, e teme ripercussioni sempre più negative sui mercati. In pratica ha escluso ogni possibilità che Microsoft venga divisa. All'udienza del 14 settembre, il

pubblico ministero chiederà soltanto che Bill Gates non esageri nella persecuzione dei concorrenti. In attesa della divisione dell'azienda, il giudice Jackson aveva indicato alcune misure provvisorie. Il ministero della giustizia chiederà soltanto che Microsoft rispetti queste misure. In particolare, non dovrebbero essere più discriminate le fabbriche di computer e i produttori di software che hanno rapporti commerciali anche con i concorrenti di Bill Gates. Non dovrebbero essere offerti premi ai produttori di software i cui programmi sono compatibili soltanto con Windows. Non dovrebbe più essere imposto alle imprese di computer di inserire l'icona di Internet Explorer sullo schermo di partenza.

Andy Gavin, un giurista della Howard University che ha seguito passo passo la vertenza, sostiene che sarà difficile applicare i cambiamenti chiesti del governo al nuovo sistema XP. «Invece di combattere una difficile battaglia per spezzare il monopolio - spiega - il governo ha adottato un approccio più congeniale con la sua ideologia. Ha chiesto che Microsoft cambi condotta, in modo da preservare un minimo di concorrenza sui mercati». I concorrenti, del resto, sono in agonia. Bill Gates potrebbe anche mostrarsi misericordioso.

Crescita ridotta per Germania e Inghilterra

MILANO Il Fondo monetario internazionale ha rivisto al ribasso le stime di crescita delle economie britannica e tedesca per il 2001. È quanto emerge da un rapporto anticipato dal Financial Times, che l'Fmi pubblicherà tra 2 settimane.

Se per la Gran Bretagna, la stima di crescita è stata abbassata al 2% (rispetto a una precedente previsione del 2,1%), per la Germania la stima è stata rivista allo 0,9% contro una bozza di previsione dell'1,2% fatta appena 3 settimane fa ma mai pubblicata ufficialmente.

In Germania la previsione è inferiore alle stime ufficiali. Il cancelliere Gerhard Schroder, infatti, aveva lasciato intendere in passato che l'economia del Paese potrebbe crescere quest'anno a un tasso dell'1,5%-2%. Inferiori alle stime sono risultati anche gli ordinativi industriali che in Germania a luglio hanno registrato un calo dell'1,4% rispetto a giugno; un dato nettamente peggiore delle attese degli analisti, che avevano previsto invece un dato positivo, con un aumento degli ordinativi nello scorso mese che avrebbe dovuto attestarsi sullo 0,40%.

L'andamento comunicato per luglio fa seguito al ribasso del 2,4% registrato a giugno; si tratta - con il dato odierno - del secondo ribasso mensile di quest'indicatore dall'inizio dell'anno. Il calo è stato motivato dalla frenata della domanda relativa ai macchinari e ad altri beni di

investimento e dimostra che il rallentamento congiunturale in Germania è ancora lontano dal concludersi. La Germania rappresenta il resto il «core» economico di Eurolandia, con un peso di circa il 30% dell'economia dell'area. Su base tendenziale, gli ordinativi a luglio hanno registrato un calo del 4,4% rispetto ad un anno fa, il ribasso maggiore dal mese di febbraio del '96. Sul fronte dell'inflazione la Germania ha confermato anche per agosto i dati di luglio: prezzi al consumo in calo dello 0,2% su base mensile e in crescita del 2,6% a livello annuale.

Per quanto riguarda la Gran Bretagna, scrive il Financial Times, il tasso di crescita stimato dal Fondo è ben inferiore alla previsione 2001 del 2,25%-2,75% inclusa dal Cancelliere dello Scacchiere - Gordon Brown - nella Finanziaria presentata lo scorso marzo.

La nuova previsione coincide con alcuni rapporti pubblicati in questi giorni in Gran Bretagna secondo cui l'indebolimento economico del Paese sta gradualmente interessando anche il settore dei servizi. La domanda per i servizi nel settore privato, infatti, è scesa il mese scorso per la prima volta negli ultimi due anni e mezzo. Questo andamento ha già spinto gli industriali britannici a premere per un ulteriore ribasso dei tassi di interesse dopo il taglio di un quarto di punto al 5% annunciato il mese scorso dalla Banca d'Inghilterra.

Tra gli otto punti presentati dall'associazione delle imprese assicuratrici anche polizze con franchigia e riparazioni dirette. Falsi il 40% dei sinistri

La ricetta dell'Ania per l'Rc auto: meno tasse e meno truffe

MILANO Otto punti per abbattere il caro tariffe. È la proposta dell'Ania, l'associazione nazionale fra le imprese assicuratrici, presentata ieri. Innanzitutto, gli assicuratori per fare la loro parte nella prevenzione, costituiranno a breve (e finanzieranno) una Fondazione dedicata esclusivamente alla diffusione della sicurezza stradale. In un secondo luogo sarà necessario una disciplina legislativa, certa, equa ed economicamente sostenibile per il risarcimento dei danni alla persona e la possibilità per gli assicuratori di provvedere direttamente alla riparazione dei veicoli. Il terzo punto parla di offerta della possibilità di stipulare polizze con adeguate franchigie con sistemi di recupero garantiti.

Il contenimento dei costi di assistenza legale è la quarta misura, ed è da escludersi in tutti i casi in cui l'assicuratore indennizza il danneggiato entro i termini della legge. In seguito, si rileva, sarà necessario una

più rigorosa disciplina della truffa in assicurazione, da rendere perseguibile d'ufficio, in modo da favorire una maggior prevenzione e repressione del fenomeno. Lo sviluppo delle procedure di conciliazione per la riduzione del contenzioso in attuazione del protocollo d'intesa già sottoscritto tra l'Ania e le principali Associazioni dei consumatori è la settima e penultima misura. Infine, bisognerà esaminare la riduzione del carico fiscale gravante sull'assicurazione.

Per quanto riguarda l'ipotesi di obbligatorietà dell'indennizzo diretto da parte dell'assicuratore del danneggiato - continua la nota - è stata accertata l'assoluta inammissibilità di obblighi normativi, che snaturerebbero l'assicurazione della responsabilità civile e si porrebbero in contrasto con la normativa comunitaria e con i principi generali dell'ordinamento giuridico.

Sul caro polizze scendono in campo gli investigatori privati con

una proposta ufficiale. Il 40% dei sinistri risarciti dalle compagnie di assicurazione - sostiene la Federpol - sarebbero truffaldini e soltanto nel 2-3% dei casi si riuscirebbe ad accertare la truffa. Se ne deduce una perdita

netta per le assicurazioni di centinaia di miliardi. Una cifra enorme che le compagnie fanno rientrare tra i costi che contribuiscono a far lievitare le polizze nel ramo Rc Auto, a danno degli automobilisti onesti,

che poi sono la maggior parte. Basterebbe un decimo di quella cifra per svolgere indagini accurate sui casi sospetti, dimostrare il dolo e perseguire il truffatore e quindi non pagare il risarcimento.

COMUNE di FIRENZE presenta **Lunedì 10 settembre** ore 21.30
Notti d'Estate 2001 **PIAZZA SIGNORIA** Ingresso libero
Mauro in concerto
PAGANI ospiti: **RAISS** (Almamegretta)
MORGAN (Bluertigo)
mercoledì 12 settembre ore 21.15 Chiesa di S. Stefano al Ponte Vecchio "Il suono dell'anima"
Antonella RUGGIERO Ingresso libero

Per la pubblicità su **rUnità**
PK publikompass
MILANO, via G. Carducci 29, Tel. 02.244.24611
TORINO, c.so Massimo d'Azeglio 60, Tel. 011.6665211
ALESSANDRIA, via Cavour 58, Tel. 0131.445552
AOSTA, piazza Chanoux 28/A, Tel. 0165.231424
ASTI, c.so Dante 80, Tel. 0141.351011
BARI, via Amendola 166/5, Tel. 080.5485111
BIELLA, viale Roma 5, Tel. 015.8491212
BOLOGNA, via Parmeggiani 8, Tel. 051.6494626
CAGLIARI, via Ravenna 24, Tel. 070.305250
CASALE MONF., via Corte d'Appello 4, Tel. 0142.452154
CATANIA, c.so Sicilia 37/43, Tel. 095.7306311
CATANZARO, via M. Greco 78, Tel. 0961.724090-725129
COSENZA, via Montessanto 39, Tel. 0984.72527
CUNEO, c.so Giolitti 21bis, Tel. 0171.609122
FIRENZE, via Don Minzoni 46, Tel. 055.561192-573668
GENOVA, via D'Annunzio 2/109, Tel. 010.53070.1
GOZZANO, via Cervino 13, Tel. 0322.913839
IMPERIA, via Alfieri 10, Tel. 0183.273371 - 273373
LECCE, via Trinchese 87, Tel. 0833.314185
MESSINA, via U. Bonino 15/G, Tel. 090.65084.11
NOVARA, via Cavour 13, Tel. 0321.33341
PADOVA, via Mentana 6, Tel. 049.8734711
PALERMO, via Lincoln 19, Tel. 091.6230511
CASALE MONF., via Diana 3, Tel. 0965.24478-9
ROMA, via Barberini 86, Tel. 06.4200891
SANREMO, via Roma 176, Tel. 0184.501555-501556
SAVONA, p.zza Marconi 3/5, Tel. 019.814887-811182
VERCELLI, via Verdi 40, Tel. 0161.250754