

Indagine Nomisma sul mercato immobiliare: l'incremento medio dei prezzi è stato del 10%. Nel 2003 previsto un rallentamento

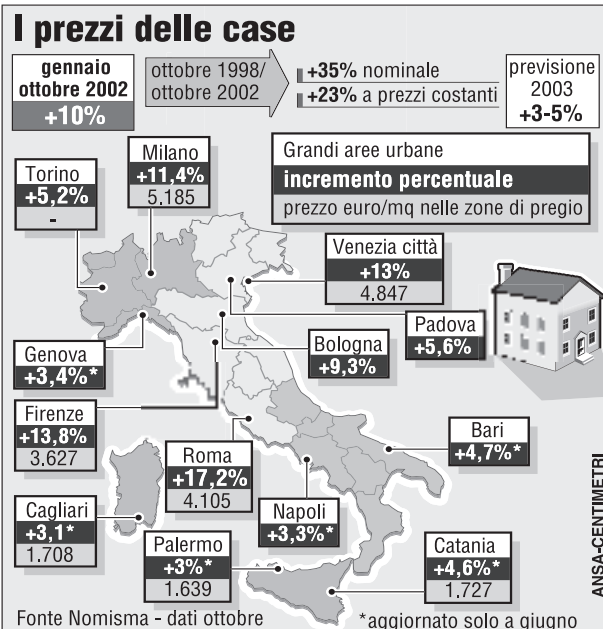
## Caro-casa, nel 2002 il record è a Roma

MILANO Comprare casa a Roma costa oggi quasi il 9% in più di sei mesi fa. Su cifre simili si assestano anche gli immobili residenziali di Firenze e Venezia, in aumento rispettivamente dell'8 e del 7% circa, mentre più contenuti sono i dati di crescita relativi a Palermo e Torino, intorno al 3%. È quanto emerge dal rapporto 2002 dell'Osservatorio sul mercato immobiliare di Nomisma: il mattone non conosce crisi. Per ora. E Bankitalia conferma che il mattone rende più dei titoli di Stato e che non ci sono "bolle" pericolose.

Festeggiano gli operatori del settore, un po' meno i potenziali acquirenti, che si trovano ad affrontare un incremento medio dei prezzi del 10% per le abitazioni, dell'8,9% per gli uffici, dell'8,2% per i negozi e del 6,6% per i capannoni industriali. Nonostante la debolezza dell'economia internazionale ed italiana, la scarsità della domanda dei consumi, il calo del Pil e la volatilità della borsa, accelera

la corsa agli investimenti immobiliari. Anzi, proprio per tutti questi motivi, il mattone, con il suo 2% di crescita media annua, diventa sempre più l'unico bene rifugio su cui gli italiani decidano di scommettere.

Tutti gli indici - tempi di vendita molto bassi (3,4 mesi la media per le abitazioni), sconti modesti alla firma dei contratti (con una differenza tra prezzo chiesto e prezzo finale del 10,4%), la quasi inesistenza di immobili che non si collocano - parlano di un mercato che cresce. Secondo Nomisma, inoltre, non si tratta degli ultimi sforzi prima dell'inversione di tendenza: i prezzi sono ancora al di sotto dei massimi del 1992 circa di un 5% e possono crescere ulteriormente, i tassi d'interesse sui mutui per la casa sono bassi, la fuga dagli investimenti borsistici ha creato una notevole disponibilità di liquidità. Solo quest'anno sono state quasi 700mila le operazioni di compravendita: 200mila le abitazioni nuove e



500mila quelle acquistate in seguito a lavori di miglioria. Il che dimostra come la ristrutturazione possa favorire un ulteriore boom del mercato.

Insomma, non è prevedibile un eccesso di offerta né un crollo della domanda, alimentata sia dagli immigrati, che cercano abitazioni più grandi e confortevoli (le zone di pregio crescono più delle altre e nelle zone periferiche è sempre più frequente un'edilizia di qualità).

Un altro dato interessante è quello delle domande di mutui per la seconda casa, che nel primo semestre rappresentavano il 6% rispetto a quelle per la prima casa, mentre nel secondo sono diventate il 15%: insomma, molti italiani stanno investendo in abitazioni da affittare. Nel 2001 l'immobile ha avuto una rendita tre volte superiore a quella delle obbligazioni, tra il 5 e il 7% la resa da affitti, mentre i btp si sono fermati al 2% lordo.

## Rc auto, forti aumenti dai «big» del settore

Il 2003 si aprirà con nuovi seccati aumenti dell'Rc auto e a farli scattare saranno anche alcuni big del settore. All'indomani dell'annuncio ufficiale che la corsa ai rialzi si andrebbe attenuando (+2,65% il dato medio atteso nel primo semestre '03) spuntano alcuni determinanti rincari, fino oltre l'8%. Lo rivelano le tabelle del Ministero delle Attività produttive. Con gli ultimi aggiornamenti delle tariffe Rc auto, che verranno pubblicate nei prossimi giorni sul internet, il Ministero delle Attività produttive ha proceduto, per la prima volta, ad un calcolo ponderato delle variazioni. Si è tenuto conto, in sostanza, del peso effettivo delle compagnie in termini di quote di mercato (stime Ania 2000) e del fatto che le prime dieci società gestiscono più della metà dell'offerta. In un panorama dove, effettivamente, prevalgono le variazioni negative o nulle (per 11 compagnie su 75 arriveranno tagli

tra il 6,25 e l'1,11%, mentre altre 23 non toccheranno i listini) non mancano così eccezioni di un certo peso. È il caso, tra le altre della Sai che con una quota di mercato dell'8,39%, pronuncia un incremento medio del 6,72%, che sale all'8,30% per il solo segmento auto. Seguono la Ras (7,95% del mercato) con un rincaro medio del 6,25% (6,22% per le sole polizze-auto), e l'Assitalia (5,90% del mercato) con un più modesto +2,57% (+2,88% per l'auto). Le elaborazioni ministeriali certificano, inoltre, la forte disparità delle tariffe a livello territoriale, con rincari dell'11-13%, in alcune province del Centro-sud, nel caso di compagnie con aumenti medi del 6,25%. Forti squilibri tariffari emergono anche tra i vari profili all'interno di una stessa compagnia. Un 45enne «sinistro», ad esempio, pagherà la sua disattenzione anche con aumenti superiori al 36%.

# Il governo mantiene alta l'inflazione

In novembre la crescita vicina al 2,8%. Cala il potere di acquisto dei salari, Natale «gelido»

Laura Matteucci

MILANO Inflazione ai massimi in Europa, a un passo dal 2,8%. E il potere d'acquisto dei salari continua a calare. Pessime notizie dalle città campione: l'ultima rilevazione indica a novembre un aumento dei prezzi su base tendenziale intorno al 2,7%. Considerando anche i decimali, però, il dato arriva ad essere molto vicino al 2,8%, sempre più lontano dall'obiettivo del 2%. Rispetto a novembre 2001, l'aumento più sensibile è quello di Napoli, dove i prezzi sono cresciuti del 3,7% contro il 3,1% di ottobre. Seguono Venezia (più 3,5%), Verona (più 3,4%), Pisa (più 3,1%) e una serie di città a più 3%, Torino, Trieste, Palermo. L'aumento più contenuto, invece, è quello registrato ad Ancona.

Analisti sorpresi del forte e inaspettato rialzo dell'inflazione, e preoccupati che possa preludere a un cattivo avvio del 2003, con un effetto di trascinarsi poco piacevole. Mentre l'Intesa dei consumatori denuncia come «i ministri economici stanno scavando un buco nei conti delle famiglie», continuando a dire che il tasso inflattivo non è preoccupante. «Per i consumatori italiani - prosegue l'Intesa - si preannuncia un Natale gelido».

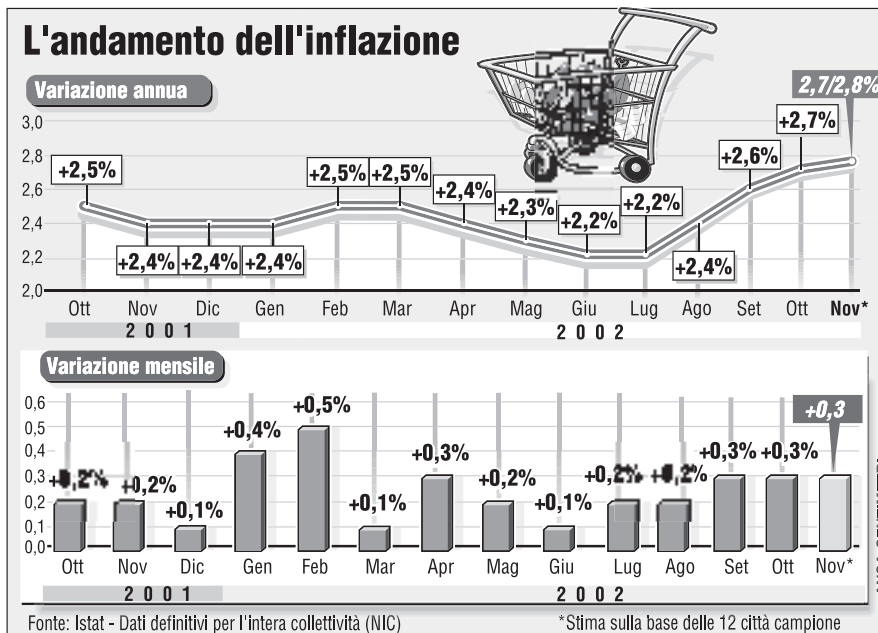
Anche Confcommercio e Confesercenti lanciano l'allarme caro-vita. E persino Confindustria, che tenta di minimizzare lasciando invariata al 2,5% la stima per quest'anno, denuncia comunque il divario sempre maggiore tra l'inflazione italiana e quella degli altri Paesi della zona euro. Secondo Giampaolo Galli, responsabile dell'ufficio studi di viale dell'Astronomia, è il confronto con la Germania (che proprio ieri ha divulgato i primi dati degli stati campione da cui risultano aumenti dei prezzi tra l'1,1 e l'1,2% a novembre), o con la Francia, ad ampliare il «gap» con l'Europa. «A ottobre l'indice armonizzato della nostra inflazione era al 2,8%, contro il 2,3% europeo. Solo a gennaio - dice Galli - la nostra inflazione era più bassa di quella media europea». Considera-



zione che avalla l'ipotesi che in Italia gli arrotondamenti dell'euro siano stati nel corso dell'anno più selvaggi che altrove. Il dato di novembre comunque, aggiunge Galli, «ha superato le nostre aspettative».

Il presidente di Confcommercio Sergio Billè si è detto «estremamente preoccupato» per l'ultimo aumento al 2,8%: «È vero - dichiara - che in

parte è dovuto a tensioni pregresse, ma credo sia un segnale molto pericoloso», perché «può portare la nostra economia a scivolare verso la stagflazione (inflazione in fase recessiva, ndr) che, per un mercato come il nostro, è davvero la cosa peggiore che potrebbe accadere». Per il presidente di Confcommercio, «è assolutamente necessario adottare misure



L'interno di un supermercato  
 Mauro Torri

di contrasto efficaci». Dello stesso avviso anche il presidente di Confesercenti, Marco Venturi, che commenta il dato fornendo una stima, peraltro la stessa di Confindustria: «Secondo le nostre previsioni - dice infatti - è un aumento che porterà ad un'inflazione media a fine anno del 2,5%. Aspettavamo interventi che aiutassero il rilancio dei consumi già in questa parte dell'anno. E invece ancora non ci sono. Siamo in allarme perché l'inflazione cresce in condizioni economiche di stagnazione».

Preoccupazione anche da parte dell'Istituto di ricerca Isae: «La crescita dei prezzi al consumo - si legge in una nota - dovrebbe aver toccato il suo massimo e si appresterebbe a scendere per stabilizzarsi attorno al 2% nella prima parte del prossimo anno». Secondo l'Isae, comunque, «il processo di rientro dell'inflazione dovrebbe riprendere nei primi mesi del 2003». Un contributo negativo all'inflazione, spiega l'Isae, è venuto «dai prezzi dei prodotti petroliferi, che in Italia sono scesi meno che nella maggior parte degli altri Paesi europei, e dalla sospensione, almeno fino a dicembre, dei rincari di gas ed elettricità».

## l'accordo

### Panettone, spumante e cotichino alti ai rincari fino al marzo 2003

MILANO Panettone, spumante, torrone, cotichino, lenticchie ma anche sciarpe e guanti: sono solo alcuni dei 50 prodotti i cui prezzi resteranno bloccati fino al 31 marzo 2003, come frutto dell'accordo raggiunto ieri tra la Confesercenti e l'Intesa dei consumatori, che coinvolge 70.600 esercizi in tutta Italia. La Confesercenti ricorda di avere già chiesto al governo - inutilmente - di prevedere in Finanziaria un «bonus» nelle buste paga di ottobre, e adesso rinnova l'invito in vista delle feste natalizie. Secondo la Confesercenti «ce ne sarebbe bisogno perché si profilano festività abbastanza austere per i regali e le spese natalizie». «Inoltre, prorogando l'iniziativa "Prezzo amico" per altri tre mesi, intendiamo dare il nostro contributo a calmierare l'inflazione anche nel 2003».

## Bambini e adulti dicono la loro



In occasione dell'anniversario della ratifica della Convenzione dell'ONU sui Diritti del Fanciullo, firmata a New York il 20 novembre 1989, la Consulta Gianni Rodari dedica un libro a tutte le bambine, i bambini, le ragazze e i ragazzi

in edicola con **l'Unità** a 3,10 € in più

I sindacati di categoria hanno respinto le indicazioni della Commissione di garanzia sui servizi minimi

## Trasporto pubblico, lo sciopero del 29 sarà totale

MILANO I sindacati contestano la delibera della Commissione di garanzia che ha stabilito il rispetto di alcune fasce orarie nello sciopero del trasporto pubblico locale del 29 novembre, una misura che impedirebbe ai lavoratori di partecipare alla manifestazione nazionale. Le aziende aderenti all'Asstra, proprio loro che anche grazie alla latitanza di Lunardi frenano il rinnovo del biennio economico del 120 mila addetti, hanno subito preso a pretesto il malessere provocato tra i lavoratori dalla Commissione per sollecitare il ministro a intervenire d'autorità e impedire lo sciopero: «Siamo molto preoccupati per come si sta prospettando la situazione del 29 novembre - dichiara Enrico Mingardi,

presidente di Asstra - e non ci piace essere costretti a chiamare in causa in questi termini il ministro dei Trasporti (...) ma la giornata del 29 rischia di essere ingestibile ed è indispensabile che tutte le autorità intervengano secondo le diverse responsabilità».

Ma se Lunardi blocca lo sciopero invece di obbligare i padroni a trattare, le tensioni si faranno molto più gravi. Per ora i sindacati confermano il blocco di 24 ore del 29 novembre e chiariscono che non intendono fornire i servizi nelle fasce orarie richieste dalla Commissione di garanzia, la cui delibera di giovedì prevede, per garantire i servizi, «l'utilizzazione del 30% del personale viaggiante». Ieri mattina le orga-

nizzazioni sindacali, dopo aver valutato il provvedimento, hanno presentato alla Commissione una «istanza di riesame della delibera» e hanno confermato le modalità dello sciopero con relativa manifestazione nazionale a Roma, dove contano di portare circa 50 mila lavoratori. Motivo del ricorso: «La deliberazione, in quanto prevede una percentuale del 30% del personale di esercizio da comandare in servizio, lede il diritto dei lavoratori di partecipare alla manifestazione nazionale, ed esporrebbe addetti ed utenti ai pericoli conseguenti di un servizio molto parziale e quindi insicuro». I sindacati chiedono che i servizi da garantire siano riportati a quelli assolutamente indispensabili, così

come è previsto dall'articolo 15 della regolamentazione e come correttamente comunicato dalle organizzazioni sindacali, le quali hanno anche scritto al governo perché si faccia carico della garanzia istituzionale dei diritti costituzionali dei lavoratori di scioperare e liberamente manifestare, a difesa delle prerogative contrattuali.

La manifestazione nazionale avrà il seguente programma: concentramento alle 9.30 a piazza Repubblica (Esedra) nei pressi della stazione Termini, partenza alle 11: piazza dei Cinquecento, via Cavour, largo Ricci, via dei Fori Imperiali, piazza Venezia, via Battisti e comizio in piazza SS. Apostoli alle 12.30.