

## CRAGNOTTI CERCA ANCORA IL RILANCIO SU CIRIO

**MILANO** Prosegue ad oltranza la trattativa tra Cragnotti, Cukurova e Meliorbanca per mettere a punto un piano alternativo di ristrutturazione del debito Cirio. Dopo aver passato la notte di venerdì a discutere, le parti sono tornate ad incontrarsi ieri mattina e i colloqui, a quanto si apprende, dovrebbero protrarsi anche nella giornata odierna. Di pari passo, sono andati avanti anche i lavori per la definizione del piano industriale. L'intenzione del finanziere romano resta di presentarsi domani al cda del gruppo con un'intesa siglata. E, carte alla mano, confrontarsi con i due amministratori delegati, Cianci e Colavolpe, per trovare una sintesi tra le differenti posizioni.

Il punto di partenza resta quello delineato dalle indiscrezioni degli ultimi giorni. Cragnotti&partners e Cukurova intenderebbero dare vita ad una newco controllata al 70-80% dai turchi, che vi conferirebbero una liquidità di 300 milioni

di euro e al 20-30% dall'ex patron della Lazio che garantirebbe 100 milioni di euro attraverso proprietà immobiliari e azioni della Lazio e di Cirio Finanziaria ancora in suo possesso.

Successivamente, la società lancerebbe un'opa sui bond, chiedendo agli obbligazionisti di rinunciare al 50% del proprio credito, pagando cash il 30% e coprendo il rimanente 20% con titoli Cirio Finanziaria.

Il tempo però comincia a stringere. Per il 23 luglio, infatti, è prevista a Londra la seconda convocazione dell'assemblea dei bondholders. In quella sede sarà sufficiente la presenza del 25% del capitale e che il 75% di questo decida di aderire al piano presentato da Cianci e Colavolpe per troncare definitivamente le speranze di Cragnotti di restare legato al gruppo agro-alimentare.

## AOL TIME WARNER LASCIA AMAZON E VENDE IN PROPRIO

**MILANO** Nel mondo del Web è una notizia che equivale ad una piccola rivoluzione. Il colosso dei media e entertainment, Aol Time Warner, ha deciso di rescindere parzialmente la collaborazione con il maggiore sito di vendita on line, Amazon.com, poiché provvederà per proprio conto a vendere video e compact disc attraverso la sua apposita divisione Internet America Online.

America Online, secondo quanto precisato dai suoi dirigenti, offrirà anche, entro la fine dell'anno, la possibilità di scaricare singoli brani che saranno scelti dall'utente attraverso il suo sito dedicato all'intrattenimento.

I due siti che offriranno queste nuove opportunità ai clienti sono Aol Entertainment e Moviefone, già dedicato alla vendita di biglietti teatrali. I cd e i video messi in vendita saranno quelli prodotti dalla stessa Aol Time Warner, così

come quelli con il marchio delle case rivali, come hanno precisato i dirigenti della big dei media.

La divisione internet di Aol spera con questa iniziativa di dare slancio ai ricavi, che da diverso tempo soffrono il calo di abbonati e della raccolta pubblicitaria. Nel primo trimestre, i ricavi sono scesi del 4,1%, a 2,2 miliardi di dollari, con un calo della raccolta pubblicitaria del 42%.

Secondo gli addetti ai lavori, l'abbandono parziale di America Online, non farà comunque soffrire più di tanto Amazon.com che può contare su una platea di affezionati clienti come testimoniato dai suoi bilanci.

Amazon.com è infatti il secondo maggiore sito di shopping Internet negli Stati Uniti, con 36 milioni circa di visitatori registrati nel mese di maggio, secondo i dati "ComScore Networks".

### Giorni di Storia

laboratorio  
di libertà

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

# economia e lavoro

### Giorni di Storia

laboratorio  
di libertà

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

# Mercato immobiliare, boom agli sgoccioli

*Prezzi delle case alle stelle, ma il settore mostra i primi segnali di rallentamento*

Laura Matteucci

**MILANO** La fase espansiva del mercato immobiliare è agli sgoccioli. Gli operatori del settore sono d'accordo: per il 2003 prezzi e compravendite sono (e rimarranno anche nel secondo semestre) ancora in crescita, ma il mercato sta viaggiando verso un vero e proprio rallentamento che sarà evidente già nel 2004. La crescita media dei prezzi dovrebbe attestarsi quest'anno intorno al 5,5, il numero delle compravendite non dovrebbe essere inferiore alle 900mila unità (più 6% rispetto al 2002). A pesare, soprattutto le città minori e l'hinterland, dove è maggiore la quantità di immobili nuovi, quindi maggiore l'offerta. Secondo l'ultimo rapporto Nomisma, solo negli ultimi sei mesi i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in media del 5,2%. Ed è Milano, come sempre, a guidare la classifica (dai 5.400 euro al metro quadrato ai 7.800 ed oltre), seguita da Venezia e da Roma.

Ma i segnali di rallentamento sono sempre più numerosi. «Non si può ancora parlare di vera e propria decrescita - dice Alessandro Ghisolfi, direttore del Centro studi Gabetti -, ma ormai siamo entrati in un ciclo meno favorevole rispetto agli anni passati, questo è certo». Del resto, è il quinto anno consecutivo di trend positivo, in un andamento complessivo i cui cicli sono generalmente proprio quinquennali. L'unica leva sulla quale ancora possono contare gli immobilisti è il basso costo del denaro, e conseguentemente i bassi tassi di interesse dei mutui. Oltre al fatto che alternative valide di investimento ancora non ne esistono.

Se i prezzi delle case continuano a rimanere elevati mentre crollano le altre forme classiche di investimento, titoli di Stato e Borsa, non è da addobbare alla bolla speculativa, termine (e problema) anglosassone. Nemmeno l'avvio delle cartolarizzazioni sembra avere avuto alcun effetto significativo sul mercato. «Le cartolarizzazioni - dice Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari - hanno e avranno un impatto limitato, perché per la maggior parte sono gli stessi inquilini

**IL CARO CASE**

Prezzi medi delle abitazioni nuove in zona di pregio: maggio 2003 (euro al mq)

Città	Minimo	Massimo
Bari	2.250	2.750
Bologna	3.223	4.600
Cagliari	1.922	2.577
Catania	1.971	2.503
Firenze	3.786	5.290
Genova	2.711	4.054
Milano	5.416	7.806
Napoli	3.633	5.270
Padova	2.857	3.836
Palermo	1.839	2.334
Roma	3.942	5.799
Torino	2.530	3.692
Venezia città	4.933	7.580
Venezia Mestre	2.633	3.244
Media 13 aree	3.118	4.381

P&G Infograph

ad acquistare, con sconti anche importanti. E non parlerei di bolla speculativa. Piuttosto di una banale legge di mercato. La domanda è alta, decisamente superiore all'offerta». Ancora Breglia: «Del resto, i prezzi sono saliti del 30% circa negli ultimi tre anni, dopo una fase di discesa durata molto a lungo. Il che significa che in termini reali sono ancora relativamente bassi. Quest'anno l'incremento sarà doppio rispetto all'inflazione, e già per l'anno prossimo ci attendiamo che finirà in linea. La vera bolla speculativa è quella

Quest'anno le compravendite dovrebbero far registrare ancora un incremento del 6%

”

la che c'è stata dieci anni fa, e della quale ancora oggi stiamo smaltendo gli effetti». Sulla stessa linea, il commento di Alessandro Ghisolfi: «Se ne poteva parlare nel '92, quando il mercato crebbe troppo e troppo rapidamente: nel giro di sei mesi, si arrivò ad incrementi anche del 20%. Le case si compravano e si rivendevano quasi come fossero pacchetti azionari. In realtà, ormai l'offerta generalmente è scarsa, e anche questo contribuisce a spingere in alto i prezzi. Tanto è vero che oggi lo sconto medio ottenibile in una compravendita è del 10%, solo due anni fa non superava il 5%».

Inutile dire che in alcune zone si registrano incrementi di molto maggiori rispetto alla media, ma si tratta di zone da sempre fuori mercato: Campo dei fiori a Roma, via della Spiga a Milano, alcuni quartieri di Venezia e il Lungarno a Firenze. Resta il fatto che per chi vuole comprare i prezzi sono ancora alti, l'offerta sempre più scarsa (a Milano e Roma è dimezzata rispetto all'anno scorso). Nonostante questo, spinto dalle astro-

nomiche cifre cui sono giunti gli affitti, e grazie ai tassi di interesse scesi dal 14% degli anni scorsi al 5,8% del quarto trimestre 2002 (dati dell'Osservatorio di Abbey national bank in collaborazione con l'università Cattolica di Milano), il mercato dei mutui ipotecari continua a crescere. Nel 2002 i mutui erogati sono aumentati del 22,8% sul 2001.

Le prospettive per il 2003 indicano una crescita stimata intorno al 20%, e solo la ripresa dell'economia e dei rendimenti di Borsa potrebbe cau-

La frenata sarà evidente nel 2004. Le conseguenze della probabile risalita dei tassi di interesse

”

sare un rallentamento nel corso del 2004. Un quadro che però genera anche parecchie perplessità: «I mutui bassi creano degli abbagli - riprende Breglia - Perché possono sempre risalire. E chi si indebita oggi a cuor leggero, potrebbe ritrovarsi domani a pagare tassi esorbitanti». È vero, comunque, che gli italiani rispetto ad esempio agli americani si confermano un popolo prudente: i mutui in genere non superano mai un terzo del valore della casa acquistata, mentre negli Usa arrivano molto spesso al 100%.

E non è questo l'unico motivo di perplessità in campo immobiliare: sempre secondo Mario Breglia, Borsa e titoli di Stato poco appetibili inizialmente possono aiutare il mercato, ma «alla lunga lo penalizzano». L'arrivo, ad esempio, di investitori forniti anche di grosse quantità di denaro, e l'alta affluenza di possibili acquirenti, possono provocare distorsioni nelle leggi che regolano il mercato stesso. «È sempre meglio - chiude Breglia - poter scegliere tra più forme di investimento».



Ancora alle stelle i prezzi delle case

Filippo Monteforte/Ansa

## I risultati di una ricerca dell'Istat. Nell'Italia dei divari crescono le distanze pure sull'innovazione

Mario Centorrino

Sono del tutto ignote, in letteratura, indagini sulla struttura del sistema produttivo italiano nelle quali non emergano forme di divario territoriale.

Ed è proprio l'esistenza di un ulteriore divario territoriale che viene provata da una recente ricerca dell'Istat, ripresa in una nota dell'ultimo bollettino informativo (n.4-5, 2003) curato dallo Svimez, sulle innovazioni tecnologiche introdotte nel biennio 1998-2000 all'interno delle imprese industriali con più di dieci addetti.

Il Mezzogiorno, registrando una percentuale del 25 per cento di imprese innovative a fronte del dato medio italiano pari al 38 per cento, evidenzia una diffusione decisamente minore dei processi mirati alla ristrutturazione ed aggiornamento tecnologico dell'apparato industriale rispetto al Centro Nord (41 per cento).

Siamo comunque in un contesto complessivamente poco incoraggiante a conferma del declino negli incrementi di produttività

denunziato nell'ultima Relazione del governatore della Banca d'Italia. Declino - si ricorderà - imputato a tre fattori ancor più decisivi con l'occhio alle caratteristiche del sistema Sud: la piccola dimensione aziendale, la scarsa incidenza della spesa pubblica per la ricerca sul PIL, il ritardo nella formazione di capitale umano qualificato.

Al Sud le imprese che investono in tecnologia sono il 25% contro il 41% del Centro-Nord

Come avviene nell'area centro-settentrionale anche la capacità innovativa delle aziende meridionali cresce con l'aumentare della loro dimensione, fino a raggiungere una quota del 52 per cento nella fascia di imprese con 250 addetti ed oltre; una quota che rimane, comunque, ancora assai al di sotto di quelle rilevabili per la stessa dimensione nel resto del Paese (73,9 per cento). Torniamo al Mezzogiorno.

Le innovazioni riguardano in gran parte il prodotto mentre minore è la quota di imprese che introducono solo innovazioni di processo con una spesa, quella sostenuta appunto dalle imprese meridionali (8,2 mila euro per addetto), non lontana però dalla media nazionale (9,3 mila euro) nonostante la minore incidenza relativa di imprese innovative. Contraddizione che può spiegarsi con la quota molto elevata di spesa per innovazione destinata, nel Sud, all'acquisto di macchinari ed impianti rispetto alla attività di Ricerca e Sviluppo.

Ma quali sono i più importanti fattori di ostacolo nel Mezzogiorno all'introduzione di innovazione?

Intanto - e questo vale particolarmente per le imprese di piccole dimensioni - la maggiore difficoltà di accesso al credito. Ancora: costi troppo gravosi, mancanza di finanziamenti, rischio troppo elevato.

Quello insomma che policy ben calibrate per il Sud dovrebbero rimuovere. In un clima di certezza riguardo alle concessioni degli incentivi, alla capienza dei fondi loro destinati, alle modalità temporali della loro erogazione. Esattamente un clima, quindi, del tutto diverso rispetto alla realtà attuale con cui si confronta l'impresa localizzata al Sud.

Secondo uno studio del Cerp, i versamenti contributivi di 40 anni possono portare ad un trattamento previdenziale tra i 2.200 e i 5mila euro all'anno. Meno dell'assegno sociale

## Per i co.co.co. tutta una vita da precari, anche in pensione

**MILANO** Precari nella vita lavorativa, precari anche nella vecchiaia. Dopo anni di lavoro e di contributi versati, i co.co.co. - i collaboratori coordinati e continuativi (un esercito di quasi un milione e 900mila persone, per limitarci a quelli «certificati») - rischiano di poter contare soltanto su una pensione che, in molti casi, è più bassa di quella assicurata dall'assegno sociale: 40 anni di versamenti contributivi possono portare infatti ad una pensione annua compresa tra i 2.227 e i 5.056 euro, contro i 4.138 euro circa dell'assegno sociale.

A fare i conti in tasca ai collaboratori è un rapporto del Cerp - «Pre-

videnza dei parasubordinati: situazione attuale e prospettive» - che sarà presentato martedì prossimo. A rischiare di più sono i collaboratori che hanno iniziato presto, a 24 anni, e che rimangono co.co.co. per tutta la vita. Le elaborazioni, infatti, mostrano che un ventiquattrenne che dopo 10 anni di collaborazioni diventa dipendente aumenta il valore della propria pensione, dopo 40 anni di contributi, a 15.895 euro l'anno.

Lo studio basa le elaborazioni sulle stime di reddito da collaborazione calcolato in base ad analisi statistiche dell'Istat, puntando su un reddito medio che varia con l'au-

mentare dell'anzianità. In cifre, il collaboratore che abbia cominciato a pagare i contributi a 19 anni (a partire dal 1996, anno di istituzione della gestione separata Inps) una volta raggiunta un'anzianità di 40 anni, percepirà una pensione di quasi 2mila euro l'anno inferiore a quella sociale: 2.227 euro contro i 4.138 dell'assegno sociale; poco più di 171 euro al mese per tredici mensilità, contro i 318 euro mensili, considerate tredici mensilità, della «sociale».

In questa ipotesi, spiega il rapporto, la ragione della «scarsa» copertura previdenziale risiede «prima ancora che nella ridotta aliquo-



Giovani precari Gabriella Mercadini

ta contributiva, nei livelli di reddito particolarmente bassi che caratterizzano la carriera di chi comincia a lavorare molto giovane». Per loro, infatti, pur considerando un'attività lavorativa di 40 anni e già una aliquota del 20% costante, la pensione percepita non supera i 2.441 euro l'anno, pari cioè a 188 euro al mese per tredici mensilità. Ammontare che verrà integrato al livello dell'assegno sociale solo al raggiungimento dei 65 anni.

Un futuro più roseo si configura per coloro che nel 1996 si sono iscritti alla gestione separata a 24, 32 o 42 anni di età: per loro, infatti, la copertura sarà superiore a quella

offerta dall'assegno sociale. Nel caso dei 24 anni di età e una anzianità di 40 anni la pensione annuale sarà di 4.199 euro: circa 323 euro al mese (per 13 mensilità), che diventano 4.537 euro all'anno considerando l'aliquota del 20% prevista dalla normativa a regime. Nel caso dei 24 anni e un'anzianità di 35, il livello della pensione resta comunque di 245 euro mensili.

Nell'ipotesi che il lavoratore raggiunga l'età dei 65 anni prima dell'anzianità di 35 anni, cioè nei casi di iscrizione a 32, 42 o 52 anni, si ha rispettivamente una pensione, secondo la normativa vigente, di 5.056, 4.333 e 2.280 euro all'anno

(in quest'ultima ipotesi il risultato basso dipende principalmente dal breve periodo di contribuzione considerato). In tutti questi casi, sottolinea comunque il rapporto, i valori si riferiscono alla copertura previdenziale maturata da un soggetto la cui intera carriera lavorativa sia svolta da parasubordinato. Diverso è il caso di chi dopo 10 anni da collaboratore diventa un lavoratore dipendente: la pensione di un 24enne salirebbe dai 4.199 euro di chi ha fatto per tutta la vita un collaboratore a quota 15.895 euro l'anno: sarebbe comunque più bassa dei 20.514 che spetterebbero ad un lavoratore dipendente.