

A parlare di «finanza, mercato, regole», al convegno di Cernobbio, sono gli ex «palazzinari» lanciati alla conquista di banche e giornali

La nuova lobby dei signori degli immobili

Ligresti, Caltagirone, Ricucci tutti assieme. Con la benedizione della Confcommercio

DALL'INVIATO **Roberto Rossi**

CERNOBBIO Non un caso, ma un segno dei tempi. A Cernobbio, nel forum organizzato da Confcommercio, a parlare di «finanza, mercato, regole» sono due immobiliari: Francesco Gaetano Caltagirone e Stefano Ricucci. Ovvero due dei rappresentanti di peso della lobby romana di quelli che una volta si definivano «palazzinari».

Una volta però. Oggi gli immobili sono solo una parte del loro impero. Da un paio d'anni quelli che il presidente dei commercianti Sergio Billè, che ieri vestiva i panni di padrone di casa, definisce «i protagonisti dell'Italia del futuro», stanno rastrellando in Borsa partecipazioni (Rcs, Bnl, Mps, Popolare di Lodi, Capitalia, Hopa, Banca Valori), assicurandosi l'ingresso nei salotti buoni della finanza italiana.

L'esempio di Stefano Ricucci è emblematico. Da qualche tempo Ricucci, salito alle cronache anche per il suo fidanzamento con l'attrice Anna Falchi (convoleranno a nozze entro l'estate prossima), è considerato l'uomo nuovo. Al pari di altri suoi colleghi, come Danilo Coppola e Giuseppe Statuto, a 42 anni, la sua fortuna è stata così rapida e veloce da sollevare dubbi e maldicenze. Figlio di un autista dell'Atac, Ricucci si è formato all'istituto per odontotecnici dell'Eastman, Policlinico di Roma. Frequentava, arrotondando l'impegno scolastico con la pratica in uno studio dentistico a Centocelle nella periferia romana. Preso il diploma, venne assunto come odontotecnico all'Eastman a un milione 200mila lire al mese. Da lì l'ascesa. Apre due studi dentistici, si dà agli immobili, fonda la società Magiste international con sede in Lussemburgo posseduta da un misterioso The Libra Trust dell'isola di Guernsey e si lancia nel

l'acquisto del 5% di Rcs e altrettanto di Bnl dopo aver tentato una piccola scalata in Capitalia. Il tutto in pochi anni. Un prestanome o un vero capitano d'industria? Lui ha sempre negato la prima ipotesi. Tutto frutto di duro lavoro. Duro e redditizio.

Come dimostra la partita Rcs e Bnl. «Ho deciso di puntare su un'azienda che poteva migliorare il suo rendimento», ci dice a proposito della società che edita il *Corriere della Sera*. Il titolo acquistato a 2,8 euro adesso è stabilmente sopra i 4 euro. Nessuna ambizione di gestione? «Non ho intenzione di entrare nel consiglio di amministrazione» ci conferma.

Della banca romana, invece, ha comprato una corposa fetta mesi fa. Con tutta probabilità gli verrà liquidata dalla Popolare di Verona e Novara, pronta a intervenire nella battaglia interna a



Stefano Ricucci

Foto di Giorgio Benvenuti/Ansa



Salvatore Ligresti

Foto di Giuseppe Giglia/Ansa

Impregilo, arriva Gavio

MILANO Il gruppo di costruzioni Astaldi ha deciso di non proseguire nella proposta di ingresso in Impregilo avanzata lo scorso febbraio. In gara per Impregilo resta dunque a questo punto solo la cordata guidata da Marcellino Gavio a meno di una entrata in campo, ventilata dalla stampa, del gruppo Torno.

La notizia dell'uscita di scena di Astaldi ha portato il titolo Impregilo a una sospensione al ribasso, mentre Astaldi balza di oltre 3%. Il cda di quest'ultima - come si legge in una nota - ha optato per il ritiro dopo aver «valutato gli esiti dei numerosi incontri svoltisi nell'ultimo periodo con Impregilo e Gemina assistiti dai rispettivi advisor nonché le risultanze della due diligence effettuata su Impregilo».

Gemina, dal canto suo, ha precisato che la proposta formulata da Astaldi il 28 febbraio scorso per l'intervento in Impregilo, è stata abbandonata dalla stessa Astaldi il 15 marzo: «Tale proposta, infatti, era già stata ritenuta impercorribile, perché irrealisticamente incentrata, tra l'altro, sul raggiungimento del quorum deliberativo di più del 50% - quorum mai raggiunto nelle ultime assemblee - per deliberare l'aumento di capitale riservato ad Astaldi».

Bnl, con una plusvalenza che si prevede corposa. «Per ora non è arrivata nessuna offerta» dice Ricucci. Oggi comunque i soci del contropatto della banca, che si contrappongono alla gestione di Luigi Abete, si riunirà per parlare proprio della cessione della quota.

A capeggiare i ribelli l'altro immobiliare romano (sul lago c'è anche Claudio Lotito, presidente della Lazio): Francesco Gaetano Caltagirone. Paragonarlo a Ricucci sarebbe riduttivo. Caltagirone è il maestro. Ricucci l'allievo giovane. Se Ricucci è il presidente di Confimmobiliare, Caltagirone è il presidente onorario. Tutta un'altra pasta. Agganci e amicizie con Antonio Fazio, governatore della Banca d'Italia, con Cesare Geronzi, presidente di Capitalia, partecipazioni pesanti (Bnl, Rcs, ma anche Monte dei Paschi di Siena), ma soprattutto la proprietà di alcuni dei più importanti quotidiani in Italia. Come il *Messaggero*, il *Mattino*, fra poco anche il *Gazzettino di Venezia*, *Leggo*. Non solo. Di Caltagirone si parla anche come del prossimo padrone della *Stampa*, notizia mai confermata, e uno dei possibili uomini nuovi all'interno del consiglio di amministrazione di Rcs. Da mesi si attende un suo ingresso nel patto di sindacato che controlla la società editoriale. Pochi giorni fa una parziale marcia indietro dopo l'altolà di Giovanni Bazoli, presidente di Banca Intesa. Ma sarà questione di mesi.

Nel frattempo il nuovo avanzza spedito. «Il real estate potrà dare una spinta alla competitività del Paese» spiega Billè. L'unico settore (l'8,7% del Pil europeo), per ora, non in crisi e pieno di liquidità. Come sa bene il finanziere Emilio Gnutti o il presidente della Popolare di Lodi Giampiero Fiorani, tutti e due presenti a Cernobbio a colloquio con gli uomini nuovi.

Indagine Censis: i giovani con un lavoro atipico non riescono a comprare casa. Sempre in salita i prezzi nel mercato del mattone

Anche i precari hanno bisogno di un mutuo

Laura Matteucci

MILANO Giovani ma non più giovanissimi, tra i 26 e i 35 anni, lavorano ma sono precari, vivono ancora con mamma e papà. Vorrebbero comprare un appartamento, ma non hanno abbastanza soldi e non offrono, a giudizio delle banche, garanzie lavorative sufficienti per accedere a un mutuo. D'altro canto, come rileva l'annuale indagine Nomisma, i prezzi delle case continuano a salire sia nelle 13 grandi aree urbane (+9,7%), sia nelle 13 città intermedie (+7,9%), e ancora di più degli affitti. Con Milano, Venezia e Roma in cima alla lista delle inaccessibili. E le previsioni per il 2005 sono ancora per un incremento «reale» dei prezzi del 2-3% nelle grandi città e di circa il 5% nelle medie.

All'inizio del 2005 la media nazionale dei proprietari di case ha ormai superato l'81%, ma fra i giovani tra i 26 e i 35 anni, anche se occupati, e

quindi economicamente indipendenti, la quota di chi vive in una casa di proprietà scende al 35,2%. La conferma arriva da una ricerca del Censis preparata per la Banca di Roma (lo scorso novembre ha lanciato il «Mutuo per i giovani», aperto anche a lavoratori atipici), che parla di un segmento di potenziale domanda abitativa di quasi 4 milioni di persone; fatti 100 i giovani che lavorano e che potrebbero acquistare un'abitazione, la maggioranza (56,7%) vive con i genitori, il 33,9% vive in affitto e il 9,4% sono giovani, in coppia (2,9%) o single (6,5%), che vivono in coabitazione.

Da tener conto, inoltre, è il dato per cui i giovani con un lavoro atipico costituiscono il 21,5% del totale dei giovani occupati e che la quota è tendenzialmente cresciuta negli ultimi anni (nel 2001 era il 18,8%).

L'insieme più rilevante dei proprietari è formato da giovani che vivono in coppia (oltre 1,8 milioni), cui si aggiunge una quota significativa di single

(321mila). Al contrario, il fabbisogno abitativo di chi sta a cavallo dei trent'anni rappresenta circa il 65% di giovani che hanno semi-risolto, attraverso forme «flessibili» di lavoro, la prima fase di indipendenza personale e che ora, nonostante l'autonomia economica, non possono contare su un'abitazione propria.

I potenziali giovani acquirenti si concentrano prevalentemente nel nord-ovest (30,1%), in particolare in Lombardia (18,7%), ma fette consistenti si trovano anche al sud (28,1%), nel nord-est e nel centro (22% circa entrambe le aree).

E dal primo rapporto annuale Nomisma sul mercato immobiliare, intanto, risulta che nell'ultimo anno ha guadagnato di più chi ha investito in Borsa rispetto a chi ha investito direttamente in immobili, e le maggiori soddisfazioni sono andate a chi ha scelto le società immobiliari quotate. La Borsa ha offerto in media un rendimento del 20%, oltre ai dividendi, mentre il mattone un più mode-

sto 15%.

L'immobiliare quotato, da Pirelli Re e Beni Stabili, da Aedes a Risanamento, è salito da inizio 2004 di oltre il 50%. Boom per i fondi immobiliari, cresciuti del 50% per numero nel 2004. E per il 2005 Nomisma stima che arriveranno a un valore intorno ai 15 miliardi di euro dai circa sei attuali.

Quanto ai prezzi degli immobili, dopo la lunga corsa degli ultimi sette anni (+65% dal 1997 al 2004 per le case nelle città più grandi e +45% nelle città di medie dimensioni), la crescita inizia a rallentare: il valore medio delle abitazioni è salito del 7,9% nelle 13 città intermedie e del 9,7% nelle più grandi. Il primato va a Milano e Roma, dove le abitazioni di pregio sono valutate attorno ai 18mila euro al metroquadrato.

Qualche segno di affanno più evidente si trova nei tempi di compravendita e di locazione, che si allungano, e nell'aumento dello sconto sui prezzi originari richiesti dai venditori.

BATES

Foto di Marco Delogu

Nel Terzo Mondo ogni minuto una donna muore per cause legate alla gravidanza e al parto.

E gli aiuti promessi si fanno ancora aspettare.

Vivo

Morto

Orfano

Con HIV



AIDOS

VITA E SALUTE:
UN DIRITTO
DI TUTTE LE DONNE.

ASSOCIAZIONE ITALIANA DONNE PER LO SVILUPPO Via dei Giubbonari, 30 00186 Roma

www.aidos.it
c/c postale n° 76622000

© 2004

Countdown 2015
SALUTE E DIRITTI
SESSUALI &
RIPRODUTTIVI
PER TUTTI



La presente pubblicazione è stata realizzata con il co-finanziamento dell'Unione Europea. La responsabilità per il contenuto della presente pubblicazione, che non riflette in alcun modo l'opinione dell'Unione Europea, spetta unicamente ad Aidos.