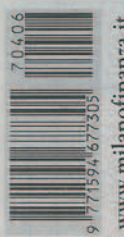


**WSJ** USA I PROFITTI  
CORRONO MENO

**DIVIDENDI DAL 4% IN SU**  
LE CEDOLE PIÙ RICCHE

**MATTEO QUANDO**  
IL LOFT È UN AFFARE



# MILANO FINANZA

S&P/MIB DELLA SETTIMANA  
**+1,67%**

Azienda	+5,57	Italcementi	+3,88
Alitalia	+7,97	Lottomatica	+1,19
Alveco	+2,45	Luzoffica	+0,29
Autogrill	+1,43	Mediobanca	+1,01
Autosole	-0,63	Mediocredito	+0,31
B Pop Italiana	+0,03	Mediobanca	+0,80
B Pop Milano	+1,08	Modatoni	-0,67
Bovis	+0,83	Mps	+0,66
Bulgari	-0,63	Parmalet	-0,62
Buzzi Unicem	+2,30	Pirelli e C.	+1,00
Capitalia	+3,37	Sapim	+1,74
Enel	+3,89	Sefi	-0,45
Eni	+0,08	Snam	+3,74
Espresso	-0,28	Smi	+2,72
Facebook	-0,52	Teecom	+19,70
Fiat	+1,03	Tenaris	-1,22
Farmaceutica	+1,02	Terma	+2,08
Fondaria Sai	-3,28	Uil Banca	-1,38
Generali	+1,06	Unicredit	+0,28
Intesa Sanpaolo	+0,97	Unipol	+0,97

MIBTEL +1,91 DATTISO +1,93 MF TMT IW

€3,50 con MF del 6/04/07 € 4,00 (€ 3,50 + € 0,50). Offerta valida solo per l'Italia. MF il quotidiano dei mercati finanziari

Spedizione in A.P. art. 1, c.1, L. 4604/DCB Milano. **Classeditori**

UK £ 3,40 - Ch. fr. 5,00 Francia € 5,50 - ANNO XVIII - NUMERO 70 - VENERDI 6 APRILE 2007

**OBBLIGAZIONI**  
**Il bond della Posta batte la Banca**

**FONDI PENSIONE**  
**Chi farà la guardia ai vostri soldi**

**SONDAGGIO** Dove arriverà Telecom in borsa

## Loro LITIGANO e io COMPRO

Parola di big money



**PARTITI**  
In 30 anni incassati 3,5 mld

**PROMOTORI**  
I Ronaldinho delle reti

**DUELLI**  
Erg contro Saras, chi ha più benzina

## ORSI & TORI

DI PAOLO PANERAI

Comunque finisca, sarà la sconfitta più clamorosa del sistema paese Italia, la dimostrazione che il sistema stesso non esiste, che chi ha il potere di governare non ha saputo né imporre fino in fondo il suo potere, anche se in maniera arbitraria, né rispettare l'autonomia del mercato e degli azionisti di riferimento della più importante azienda italiana sul piano tecnologico.

Altro che dichiarare che il governo non interferirà nella vendita Telecom anche se **Marco Tronchetti Provera** e **Gilberto Benetton** dovessero decidere di vendere a entità straniere, come aveva dichiarato arditamente e in maniera non credibile dal Brasile, nei giorni scorsi, il presidente del consiglio, **Romano Prodi**. Dopo quella dichiarazione, anche se ad acquistare Telecom dovesse essere un messicano ricchissimo, dai modi molto spicci e dalla liquidità disponibile molto abbondante per rendere più agevoli gli affari come **Carlos Slim**, il presidente del consiglio non potrà più pronunciare una parola una di critica o di biasimo. Il suo atteggiamento nei confronti di Telecom è stato disastroso: prima il suo consulente **Angelo Rovati** ha cercato di dire a Tronchetti che cosa doveva fare e in particolare che doveva scorporare la rete e venderla alla mano pubblica, cioè alla **Cassa depositi e prestiti**, poi ha difeso Rovati sostenendo che non doveva assolutamente dimettersi, quindi ha accettato che Rovati si dimettesse ed è andato alla camera e al senato a rendere conto di questo inusuale comportamento. Infine, appunto, ha proclamato, parlando davanti a un nugolo di giornalisti che lo avevano seguito in Brasile, che gli azionisti di Telecom erano liberi di vendere a chi volevano. Detto fatto: Tronchetti lo ha preso in parola e, mentre le banche stavano cercando di costruire un'operazione possibile sul piano del prezzo e della gestione dell'azienda, ha tirato fuori dalla manica l'offerta a 2,82 euro più l'effetto dividendo di 0,10 di Slim (**America Mobile**) e di **At&T**, la più grande società telefonica americana.

La risposta? L'incoraggiamento del governo alle banche e in particolare a **Mediobanca**, che sulle azioni Telecom di **Pirelli** e **Benetton** ha un diritto di prelazione, a comprare per formare una cordata con **Deutsche Telekom**, la più scassata società telefonica europea, in perdita di bilancio, controllata pienamente dalla **Repubblica federale tedesca**.

Ma allora viva il presidente della camera, il comunista **Fausto Bertinotti**, che almeno coerentemente ha sempre sostenuto che lo stato dovesse riprendersi come minimo la rete, ma possibilmente il comando di tutta Telecom.

Che soddisfazione può (o potrebbe, visto che la partita è tuttora aperta) avere il governo italiano a passare il comando, almeno della telefonia mobile **Tim**, in mani straniere sia pure europee dopo



I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI OSCAR BODINI E TERESA CAMPO

## Cb Richard Ellis, pronto per l'estate il palazzo a uffici di classe A

Prevista entro l'estate 2007 la consegna di Newst 16, immobile a uffici di classe A acquistato da Cb Richard Ellis investors circa un anno e mezzo fa e di cui ha poi avviato la riqualificazione. L'edificio, situato tra viale Cassala e viale Schievano sulla circonvallazione esterna, vicino alla fermata Romolo della metro, vanta un ampio giardino interno e due atri. L'edificio, costruito nel 1942, è stato sede della Schlumberger industries (componenti elettronici), fino alla chiusura dell'attività industriale nel 2002. Dopo successive vendite è stato acquistato dalla società Galotti, che l'ha poi ceduto a Cb Richard Ellis. La riqualificazione dell'edificio, che era ormai completamente dismesso, è stata eseguita dallo studio di architettura Beretta.



## Bankitalia ha dato il via libera alla società di gestione di Tecnocasa

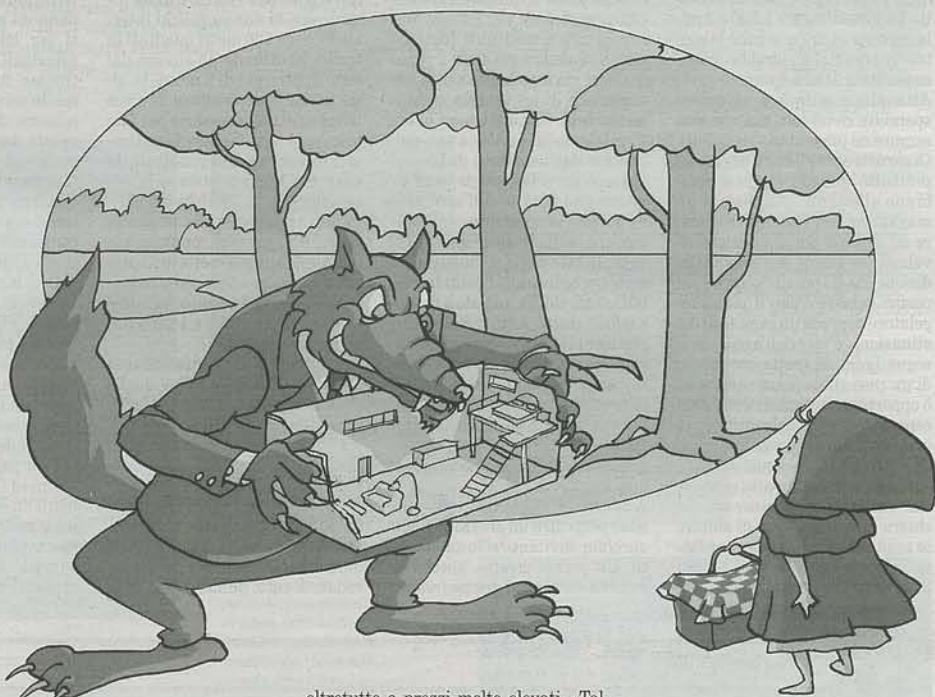
Ha ottenuto il via libera da Bankitalia Tecnocasa Institutional Investors, società di gestione costituita da Tecnocasa Holding (60%), Edelweiss (20%) e Angelica Holding (20%). Avrà il compito di istituire fondi comuni speculativi e amministrare i rapporti con i partecipanti, oltre che di gestire il patrimonio di organismi di investimento del risparmio di proprie o altrui istituzioni. Il board sarà guidato da Fabrizio Tedeschi, accanto a cui siederanno, tra gli altri, Oreste Pasquali (presidente Tecnocasa Franchising), e Alessandro Costante Riboni (ad Tecnocasa Advisory Group). Advisor legale dell'operazione è lo Studio Legale Bird & Bird, mentre per la parte fiscale la consulenza è stata affidata allo Studio Chiaravalli, Reali & Associati.

## Cancellazione definitiva per le penali sui mutui

Tramutato in legge dal 2 aprile il provvedimento che annullava le penali di estinzione anticipata per i mutui sottoscritti a partire da febbraio 2007. Allo stesso modo è confermata l'eliminazione delle spese connesse alla cancellazione di un'ipoteca, misura che facilita il trasferimento del mutuo da una banca all'altra. Occorrerà aspettare maggio per sapere che ne sarà dei mutui accessi ante febbraio in tema di penali: per ora resta, in attesa di un accordo tra Abi e governo. (riproduzione riservata)

**Loft** Le case ricavate da ex spazi industriali possono riservare (brutte) sorprese. A partire da sanzioni fino a 2 mila euro al mq

# La supermulta



di Oscar Bodini

**M**ulte salate, da 1.500 a 2 mila euro al metro quadrato. A tanto ammontano le contravvenzioni che il comune di Milano potrebbe elevare nei prossimi mesi ai sempre più numerosi cittadini che vivono in loft privi dell'abitabilità. È sufficiente consultare le riviste di annunci immobiliari o i siti specializzati per rendersi conto di quanto la febbre da loft abbia contagiato i milanesi. E di come gli immobiliari siano stati lenti a cavalcarla. Non sempre del tutto correttamente. Da qualche anno, infatti, insieme a molte soluzioni interessanti sul mercato hanno iniziato a proliferare soluzioni ai limiti della legalità, proposte

oltretutto a prezzi molto elevati. «Talvolta vengono messi in vendita open space accatastati come magazzini, soluzione in cui non è prevista la permanenza di persone e in cui pertanto non si può risiedere», spiega Luca Santoro, titolare di House&Loft. L'accatastamento è il famigerato C/2, che all'interno delle inserzioni viene generalmente indicato come magazzino o seminterrato. E che è finito nel mirino di Palazzo Marino. «Il problema è meno evidente nel caso di soluzioni di grandi dimensioni, dagli 80 metri quadrati in su, accatastate C/3 e ricavate in ex zone industriali», spiega l'architetto Giancarlo Bianchi Janetti, direttore del settore Edilizia Privata del comune di Milano. «Vengono generalmente acquistati da persone giuridiche; liberi professionisti con partita Iva, che decidono di fare tutt'uno di casa e bottega, traendone cospicui vantaggi economici».

Una situazione che, a termini di legge, non sarebbe comunque ammessa. «Su un'area industriale non si può costruire alcuna residenza, a meno che non venga richiesto un piano integrato d'intervento», puntualizza Carlo Lolla, per anni membro della commissione per l'edilizia. Un iter che prevede tempi biblici, anche cinque anni. Voci di corridoio sostengono però che da parte del comune, nei prossimi anni, potrebbe arrivare un'apertura, alla ricerca di un compromesso che soddisfi tutti. «In effetti non ha senso che aree dismesse e abbandonate siano ancora industriali», commenta Santoro, «anche perché occorre tener presente che gli imprenditori, investendo per rimetterle a nuovo, garantiscono anche una riqualificazione del territorio circostante».

(continua a pag. 32)

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE



### Supermulta

(segue da pag. 31)

È tuttavia altrove che la scure di Palazzo Marino potrebbe abbattersi. A rischiare grosso sono gli acquirenti di soluzioni più piccole, tra i 25 e i 50 metri quadrati. «Non vengano a raccontare che li intendono ricavare la sede della loro ditta individuale», incalza Janetti, che quantifica tra 1.500 e 2 mila euro per metro quadrato la contravvenzione che potrebbe essere comminata ai loro danni.

Attenzione quindi a soluzioni spacciate come loft, ma che non sempre ne presentano i requisiti. Occorre tenere gli occhi aperti soprattutto quando i prezzi sembrano allettanti. «Acquistare un magazzino con l'intento di andare ad abitarlo potrebbe anche rivelarsi un affare, ma solo a condizione che sia possibile aprire superfici vetrate e che il piano regolatore preveda un cambio di destinazione d'uso dell'area», prosegue Lolla. Si tratta comunque di un caso abbastanza remoto ed è opportuno farsi assistere da un esperto in sede di valutazione per evitare di farsi imbrogliare. «Anche perché», prosegue Janetti, «quando si firma un atto notarile che recita che l'acquirente dichiara di essere edotto di abitare in zona industriale, il danno è fatto». Una leggerezza che, a conti fatti, può costare molto cara.

### Vademecum per chi compra

- Comprare, dove possibile, in zone con finalità residenziale (viene sempre dichiarato sul Prg). Se si acquista in zona a destinazione industriale, meglio orientarsi su accatastamenti C/3, trasformabili con minori problemi, in caso di condono, in abitazione a tutti gli effetti.
- Misurare la superficie finestrata apribile. Non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento (articolo 5 del dm 5 luglio 1975, ministero della sanità, che fissa i requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione).
- Se i locali sono ricavati al di sotto del livello stradale (anche per pochi centimetri), è molto probabile che l'immobile sia accatastato come magazzino (C3). A meno di non riuscire ad aprire una quantità sufficiente di superfici vetrate, sarà pertanto impossibile ottenere il cambio di destinazione d'uso.
- Farsi bene i conti in tasca: lo spread applicato sui mutui per l'acquisto di un immobile non accatastato come abitazione sono in genere più alti. Inoltre, pochi istituti sono disposti a finanziare più del 50-60% del valore peritato.
- Un loft accatastato C/2 o C/3 non può fruire dell'agevolazione Iva prevista per l'acquisto della prima casa.

#### Le accuse di Palazzo Marino.

Il giro di vite si è reso necessario anche per contrastare il malcostume che inizia a dilagare sul mercato immobiliare, con Palazzo Marino pronto a costituirsi parte civile in procedimenti civili e penali. Come già è accaduto per la lottizzazione di un vecchio stabilimento della Richard Ginori in via Tucidide, nella periferia est, non lontano dall'aeroporto di Linate. «Immobiliare Lombarda, inizialmente proprietaria dell'area, aveva avviato una bonifica con destinazione industriale», spiega Janetti. In fase d'opera, l'immobile è stato poi ceduto alla Giotto Immobiliare srl, che ha iniziato a frazionarlo in piccoli lotti, rivendendoli per uso abitativo. «Serviva naturalmente tutt'altro tipo di bonifica, ben più profonda, che non è stata predisposta. Per questo motivo il comune ha deciso di costituirsi parte civile in un procedimento penale contro la Giotto srl», prosegue Janetti.

A ciò si aggiunge che i lotti vengono proposti a un prezzo di 1.800 euro/mq, invitante solo sulla carta. Un prezzo civetta, perché la vendita avviene al grezzo (vedere

foto). Piccoli appezzamenti da 50 metri quadrati circa vengono venduti per la potenziale volumetria che è possibile ricavare dalla costruzione di due soppalchi intermedi (circa 120 metri quadrati in tutto), sfruttando un'altezza dal tetto di poco più di 8 metri. In altre parole, il costruttore fornisce la volumetria necessaria per fabbricare il loft, mentre l'innalzamento dei muri perimetrali, la posa dell'impiantistica e la costruzione dei soppalchi è a carico dell'acquirente. «Se la conseguenza è al grezzo», puntualizza Santoro, «occorre mettere in preventivo una spesa minima per costruirlo (arredamento escluso) che oscilla tra 1.000 e 1.200 euro al metro quadrato».

Altra operazione finita sotto la lente del comune è infine quella che sta prendendo corpo in via Savona 123. «Immobiliare Nimis sta vendendo ad alcuni mediatori circa 200 piccole unità, dichiarate industriali, ma che verranno proposte come improbabili laboratori da 50 metri quadrati». Ma su internet qualcuno ha già iniziato ad affittarle con camera e cucina ardate di tutto punto.

Sopra, la serie di loft di via Tucidide a Milano messi in vendita da Giotto Immobiliare srl e ricavati dagli ex stabilimenti della Richard Ginori. Il comune contesta il tipo di bonifica effettuata, giudicata insufficiente per l'uso abitativo. Inoltre i loft vengono venduti al grezzo, cioè come appaiono nella foto, ma pagando in parte le aree sopralcabili visto che la struttura è alta 8 metri. Nell'altra foto, invece, una serie di loft in via Savona realizzati da Pirelli Re: anche questi sono accatastati come C/3, ovvero come laboratori, ma sono stati esplicitamente venduti come tali e non come unità abitative.



#### Se Milano piange, Roma non ride...

Lontano da Milano, anche sotto il cupolone fioccano offerte piuttosto discutibili di capannoni e seminterrati spacciati per loft. Basta consultare i principali portali immobiliari per trovare offerte che sulla carta sembrano allettanti, ma che rischiano di trasformarsi in acquisti incauti. L'agenzia Romanvest propone in vicolo della Campanella un loft di 120 metri quadrati a 445 mila euro. Un'offerta a prima vista allettante, considerando che l'immobile si trova a dieci minuti a piedi da piazza Navona e non lontano dal Lungo Tevere Tor di Nona. In realtà, 50 metri quadrati sono situati al piano terra, mentre i restanti 70 sono al piano seminterrato, un'unica grande stanza ripartita in tre grottini, senza alcuna presa di luce. Per questo motivo, l'intero lotto è accatastato C/3 e la parte sottostante non può ottenere in alcun modo un cambio della destinazione d'uso. Neppure in caso di condono. A poca distanza dall'ex Mattatoio, su cui è in atto un profondo processo di riqualificazione destinato a far

lievitare i prezzi, l'agenzia Astuteam vende invece un loft di 500 metri quadrati, da ristrutturare. Costa 630 mila euro ed è un seminterrato con tre lucernari e doppio ingresso, accatastato in parte C/1 (negoziato) e in parte C/2 (magazzino). In nessuno dei due casi è prevista l'abitabilità e la possibilità di ottenerla, anche solo per una porzione dell'immobile, è piuttosto remota.

Nel centro storico di Bracciano, Casa Fin Immobiliare pubblicizza un loft di 83 metri quadrati, due livelli e un soppalco, vista lago. L'immobile è in realtà un magazzino accatastato C/2, ma l'agenzia lo dichiara «adibito ad abitazione». Propagandandone le finiture: bagno nella grotta etrusca e cucina in marmo rosso di Verona, pavimenti in cotto fiorentino e porte in vetro satinato. Lussi che fanno passare in secondo piano il problema annoso dell'abitabilità, senza contare che l'agenzia chiede per l'immobile 220 mila euro, un prezzo non certo a sconto rispetto ai 2.800-3 mila euro che occorrono per acquistare a Bracciano. (riproduzione riservata)