

# DALLA CASA ALLA CASSA

## L'Ente dei medici vende tutti i suoi immobili: via gli inquilini che non possono comprarli

di **Daniele Martini**

**E** ora tocca agli inquilini Enpam. Quattromilacinquecento famiglie romane che dalla Balduina al Nuovo Salario, da Talenti a Don Bosco, dal Torrino a Tor Marancia al Portuense, abitano nei palazzi di proprietà dell'ente di previdenza dei medici e dei dentisti. Come l'Enasarco, l'istituto delle pensioni dei rappresentanti di commercio, che tre anni fa decise di vendere le sue 17 mila case (15 mila solo a Roma) per fare cassa e raddrizzare i bilanci, anche l'Enpam ha scelto di disfarsi del patrimonio immobiliare. E gli inquilini finiscono sulla graticola.

La delibera di vendita è stata approvata alcuni giorni fa dal consiglio di amministrazione dell'ente guidato da quasi vent'anni da Eolo Parodi, un ottantacinquenne genovese più politico che manager. Un democristiano della vecchia guardia, parlamentare europeo per tre legislature, dal 1984 fino al 1999, prima con la Dc e poi con Forza Italia quando la Dc è scomparsa, eletto nel 2001 alla Camera in un seggio che sarebbe spettato a Scajola, ma che l'"amico Claudio" gli lasciò optando per il collegio di Imperia.

**ORA ALL'ENPAM** Parodi sta avviando un affare gigantesco, circa 400 mila metri quadrati messi in vendita, un'operazione di cui non sono stati ancora delineati tutti i dettagli, ma destinata a lasciare il segno sui bilanci dell'istituto di previdenza, sul mercato romano della casa, ma soprattutto tra gli inquilini, messi di fronte al dilemma di prendere o lasciare. A differenza del progetto Enasarco, che almeno in via teorica concede agli affittuari anche una terza possibilità oltre il sì o il no all'acquisto, cioè quella di lasciarsi scivolare addosso la macchina delle vendite sperando di non essere buttati fuori di casa, con gli appartamenti Enpam "tertium non datur", o comprano o si rifiutano. La delibera prevede che i palazzi siano ceduti in blocco, tutti gli appartamenti insieme, nessuno escluso, anche se poi al momento del rogito ogni inquilino procederà per conto suo. Per esempio se in uno stabile ci sono 30 unità abitative e 29 inquilini vogliono comprare e uno solo si oppone, quell'uno può bloccare pure l'acquisto degli altri, anche se poi è facile prevedere quale tipo di vita sarà costretto a fare trovandosi ogni giorno di fronte gli altri condomini contrariati. A prima vista sembra un meccanismo abbastanza belluino, ma all'Enpam hanno deciso così, vogliono togliersi di torno il maggior numero possibile di case che considerano come un dente cariato da estirpare, senza però lasciarsi dietro alcuno strascico.

Anche se qualche eccezione sono disposti a concedersela. Non con gli inquilini delle case della periferia, ma con gli abitanti degli appartamenti del centro, pochi - una decina stando almeno alle informazioni ufficiali - però ben collocati, alcuni ai Parioli e altri in via Barberini. Queste case non saranno vendute e qui, in palazzi d'epoca, ci sono affittuari che pagano prezzi da far invidia

ad alcuni nomi: Elena Cascio, ex direttrice generale dell'ente, per 125 metri quadrati in via Barberini paga 930 euro. In un appartamento vicino, formalmente adibito a studio legale, Annamaria Marchio sborsa ancora meno, 750 euro per poco meno di 100 metri quadri, mentre Giselda Berardi paga 502 euro per una casa di 73 metri quadrati.

I dirigenti dell'ente dei medici non hanno ancora stabilito quale tipo di sconto sulla vendita sarà riservato agli affittuari normali ai quali viene comunque garantito il diritto di prelazione sull'appartamento abitato. È probabile che venga applicata la riduzione canonica del 30 per cento sul prezzo fissato dall'Agenzia del territorio. Come al solito, gli inquilini saranno messi di fronte a una scelta difficile. Alcuni, quelli con redditi più alti, considereranno l'offerta dell'ente vantaggiosa e da prendere al volo. Altri, quelli con disponibilità economiche più basse, dovranno drammaticamente farsi i conti in tasca e capire in fretta se l'eventuale accensione di un mutuo è compatibile con i loro stipendi e quanto incide sul loro tenore di vita.

Probabilmente ci vorranno ancora mesi per arrivare ai primi rogiti, ma il dado da parte della dirigenza Enpam è tratto. Per certi versi l'operazione case dell'ente dei medici sembra la copia carbone di quella Enasarco, che evidentemente ha fatto scuola. Insieme, le due grandi vendite immobiliari terranno banco sul mercato capitolino della casa per i prossimi anni in-

fluendo sui prezzi, orientando la dinamica degli affitti liberi e, non è difficile da immaginare, creando tensioni anche da un punto di vista sociale. In complesso si tratta di 20 mila appartamenti, una faccenda che all'incirca interessa 100 mila persone, un pezzo grande della popolazione di una città che proprio sul terreno delle abitazioni già vive tensioni molto forti. Ovviamente la vendita Enpam avrà conseguenze anche sulla

**A Roma Enpam ha un patrimonio di oltre 1 miliardo. Al sicuro i privilegi per pochi amici**

vita interna dell'istituto e sui suoi bilanci perché il patrimonio in questione è il frutto dei contributi degli associati, accumulato fino ad oggi a garanzia delle pensioni future. Non tutti all'interno dell'ente condividono le decisioni prese. Soprattutto perché vendere il mattone in questo momento di crisi e di quotazioni immobiliari depresse, non sembra la migliore trovata possibile.

Parodi e gli altri dirigenti Enpam, a cominciare dal vice, Alberto Olivetti che ha le deleghe

Gli inquilini che possono comprare e quelli che non se lo possono permettere visti da Marilena Nardi



sugli investimenti e presiede Enpam Real Estate (gli immobili), sembrano però non avere dubbi sulla necessità di disfarsi delle case e di farlo il più in fretta possibile.

**A TORTO O A RAGIONE** considerano poco produttivo il patrimonio immobiliare perché dislocato soprattutto nelle periferie, difficile da gestire sparpagliato com'è ai quattro angoli di Roma, fonte di innumerevoli contenziosi con gli inquilini. Insomma, una grana. Sintetizza al

**Fatto Quotidiano** il vicepresidente Olivetti: "È opportuno che il consistente patrimonio sia gestito con sempre maggiore dinamicità". Ma il segretario dell'Unione inquilini, Guido Lanciano, ribatte che la morosità degli affittuari Enpam è praticamente inesistente (0,01 per cento) e i canoni attuali rendono all'ente il 3 per cento lordo, che secondo le sue valutazioni non è poco. Al momento i dirigenti Enpam non hanno deciso neppure quali saranno i palazzi venduti per primi, ma hanno chiaro

quanto vogliono realizzare in totale, quanto nel corso del 2011 e quanto negli anni successivi. Secondo la loro valutazione il valore complessivo del patrimonio è di 1 miliardo e 260 milioni di euro, compresi i pochi appartamenti non romani (200 a Pisa, 140 a Latina, 32 a Firenze). Il calendario di vendite messo a punto prevede cessioni per un valore di 80 milioni di euro nel 2011, 400 milioni nel 2012, altri 400 milioni nel 2013 e gli ultimi 380 milioni negli anni successivi.

### PER LA GIOIA DI LA RUSSA

## NASCE DIFESA SERVIZI SPA, ALL'INSEGNA DELL'OPACITÀ

di **Marco Palombi**

**V**isto che Tremonti ha la Cassa depositi e prestiti, anche Ignazio La Russa ha voluto la sua piccola Iri, e il ministro dell'Economia gliel'ha concessa (ma piazzandogli accanto un controllore): con la pubblicazione dello Statuto nella Gazzetta Ufficiale del 17 febbraio è infatti operativa la Difesa Servizi Spa, la società interamente di proprietà del ministero che gestirà i beni, l'immagine, le attività e - non ultimo - gli acquisti delle Forze armate. Una cosetta calcolata nell'ordine dei quattro miliardi di uscite a cui andrà aggiunta ovviamente la capacità di spesa dovuta alle entrate. Le aspettative non sono delle migliori: la Spa di La Russa nasce all'insegna dell'opacità, che non è una bella presentazione. In Gazzetta si legge infatti un decreto

legislativo di tre articoli: il primo dice che i ministri della Difesa e dell'Economia hanno approvato lo Statuto della nuova società (che è allegato) e gli altri due niente. O meglio c'è il titolo: "Nomina del consiglio d'amministrazione" e "Nomina del collegio sindacale", ma il contenuto è "Omissis".

**IL MINISTERO** della Difesa ha fatto informalmente sapere che non esiste alcun obbligo di legge a pubblicare i nomi in Gazzetta Ufficiale e questi sono disponibili presso la Camera di Commercio: ora, a parte che la Difesa Servizi Spa non risulta ancora registrata (ma per queste cose ci vuole un po' di tempo), non si vede a cosa servano questi "omissis" in una società pubblica.

Come che sia, di sicuro il presidente sarà Armando Novelli, ge-

nerale dal prestigioso curriculum operativo, mentre nel cda siederà un uomo di Tremonti: Gaetano Caputi, capo dell'ufficio legislativo dell'Economia. Nel consiglio dovrebbero trovare posto anche Lino Girometta - già nel Cda di Sea (Aeroporti di Milano) e vicepresidente dell'azienda lombarda per l'edilizia (Aler) in quota An - e Giovanni Bozzetti, An pure lui, ex assessore con Albertini, ex presidente della camera della moda di Milano, oggi a capo di Infrastrutture lombarde Spa, il quale - ci informa il suo sito - "da sempre collabora a stretto contatto con l'on. Ignazio La Russa".

Niente paura: a norma di Statuto nessuno dovrà dimettersi dalle poltrone già occupate. Restano per noi sconosciuti, al momento, un altro membro del consiglio e i tre sindaci. Poco male, il dominus resta sempre l'assemblea dei soci, che poi è uno, il ministero: su questo il testo pubblicato in Gazzetta è chiaro, tranne una spiacevole dimenticanza. Il consiglio (art. 19) può infatti autorizzare spese solo fino al limite fissato dall'"articolo 14 comma 1, lettera d": solo che quel comma ha le lettere "c" ed "e", ma la "d" se la sono persa per strada. Quanto ai compiti di Difesa Servizi Spa sa-

ranno invece esattamente quelli di cui si è parlato nei due anni di gestazione. L'obiettivo è unico, fare soldi, e i mezzi scelti sono i più disparati. Innanzitutto il ricchissimo patrimonio immobiliare: il consiglio potrà farci di tutto - ristrutturarlo, darlo in concessione, persino aprirci degli alberghi - tranne venderlo, mentre i terreni del demanio militare sono disponibili per nuove centrali energetiche "da fonti rinnovabili". Per il resto, il comandamento è fatturare tutto il possibile: non sarà più gratis il servizio meteorologico dell'Aeronautica, né quello cartografico dell'Istituto geografico militare e qualcuno dovrà pagare pure se la sanità in divisa dovesse trovarsi a curare dei civili.

**POI C'È LA GESTIONE** dell'immagine delle Forze Armate: soldi dalle sponsorizzazioni, soldi dalla concessione dei marchi di Esercito, Marina, Aeronautica e Carabinieri per vestiti, tazze, automobili e quant'altro. Difesa Servizi Spa, ovviamente, spenderà pure: dovrà comprare per i militari (e altre forze di polizia se lo vorranno) tutto quello che serve tranne gli armamenti, ma non esclusi quindi mezzi di trasporto e quei sistemi elettronici che ormai sono una fetta non secondaria del bilancio militare. Almeno, contrariamente ai voleri di La Russa, ai Cda parteciperà anche un magistrato della Corte dei Conti.

Ignazio La Russa (FOTO EMBLEMA)



**Un'operazione da 4 miliardi, ma lo Statuto della nuova società è pieno di omissis**