

Alloggi degli enti. Il 30% di sconto per i conduttori che compreranno

Immobili Enasarco, affari da inquilini

Tra i potenziali acquirenti la Cgil, Castelli, Pio Pompa, Luciano Gaucci e Manganelli

Maggio. Sarà il mese chiave per la cessione del mattone targato Enasarco: 17mila immobili, per un valore di 3 miliardi di euro, che fanno capo alla cassa previdenziale degli agenti di commercio. Entro il 31 maggio sarà presentato dai vertici il piano di dismissione dopo il via libera dato il 14 febbraio scorso dal consiglio d'amministrazione dell'ente. Ma sono pochi gli agenti di commercio che abitano in queste case: appena il 4%, secondo i dati forniti di Federagenti. Tanti invece i nomi noti, intestatari o cointestatari di tali alloggi che in quanto inquilini godranno del diritto di prelazione e del 30% di sconto. Contratti di locazione stipulati nella maggior parte dei casi prima del dicembre 2004, quando era previsto il canone concordato (a Roma si va da un minimo di 4 euro a un massimo di 10 euro a metro quadro al mese per l'edificio di Via Trieste) anche per gli immobili di pregio.

Inquilini noti

Tra i potenziali acquirenti delle case romane di Enasarco c'è **Pio Pompa**, ex funzionario del Sismi su cui sta indagando la Procura di Roma nell'ambito dell'inchiesta sull'archivio segreto di Via Nazionale. L'ex 007 è cointestatario di un contratto per un appartamento di 165 metri quadri in via Georgofili (quartiere Ardeatino). Nello stesso stabile vi è anche un alloggio il cui contratto è cointestato a **Luciano Gaucci**, ex patron del Perugia calcio, ora transfuga ai Caraibi, che può contare su 168 metri quadri. Un edificio, quello dell'Ardeatino, in cui vive in affitto **Elio Schettino**, vicepresidente della Cassa agenti di commercio nonché di

di Confindustria. Ci sono pure politici (ed ex politici) fra gli inquilini che potrebbero aderire al piano di dismissione. Due ex ministri del Governo Berlusconi: **Girolamo Sirchia** e **Roberto Castelli**, pagano il canone rispettivamente per 198 mq nel quartiere Nomentano e per 97 mq nel Gianicolense. C'è poi il senatore del PD-Ulivo, **Benedetto Adragna**, titolare di 74 mq nella zona Della Vittoria. E ancora il deputato di Alleanza Nazionale (An), **Francesco Maria Amoroso**, e l'ex parlamentare e generale dei carabinieri a riposo, **Mario Palombo**: il primo con 145 mq ai Parioli. Mentre Palombo è in affitto in 190 mq nella zona Portuense. In via Orti della Farnesina **Elio Vito**, capogruppo di Forza Italia alla Camera, è intestatario di 127 mq.

Polizia, sindacati e Rai

Ci sono anche rappresentanti delle forze dell'ordine nel parterre dei potenziali acquirenti. **Antonio Manganelli**, capo della Polizia di Stato, ha in affitto un appartamento di 142 mq ai Parioli. Nello medesimo stabile, **Francesco De Gennaro**, figlio dell'ex capo della Ps, è intestatario di 132 mq. Ci sono poi le organizzazioni dei lavoratori: di recente (e precisamente nel novembre 2007), la Cgil ha preso in locazione da Enasarco 103 mq nel quartiere Nomentano-Bologna. Chissà se aderirà o meno alla cessione degli immobili. Stesso discorso per **Donato Bonanni**, figlio del leader della Cisl Raffaele, in affitto in un appartamento di 94 mq nel quartiere Della Vittoria. Zona di Roma dove abita, sempre in alloggi Enasarco, anche **Massimo Liofredi**, capostruttura Rai (93,90 mq).

La road map della vendita

Entro fine maggio, dunque, il management Enasarco presenterà il piano di vendita del patrimonio immobiliare. Al momento per la concessione dei mutui è stato coinvolto il gruppo bancario **Bnl-Bnp Paribas**. Ma vista la maxi somma da erogare è probabile il coinvolgimento di altre banche per fi-

Enasarco sta creando una struttura interna per seguire l'operazione immobiliare che si svolgerà su un arco temporale di 3-5 anni. Giovedì 6 marzo si è tenuta una riunione del consiglio d'amministrazione dell'ente: all'ordine del giorno c'era la delibera per l'assunzione di una decina di persone specializzate in *real estate*.

Gli scontenti

Sul progetto di vendita, i sindacati degli inquilini vogliono dire la loro. Per questo motivo, dieci giorni fa si è tenuto il primo faccia a faccia con i rappresentanti Enasarco. Sette le sigle sindacali invitate: ma quello del 28 febbraio è stato soltanto il primo di una serie di incontri per discutere modalità di vendita, mutui ed altri necessari adempimenti tecnici. Tra le sigle assenti, perché non invitate, anche la Sai Cisl che in una nota sottolinea: «Il vero nodo della trattativa è il prezzo di cessione degli immobili. Per noi la vendita deve avere come riferimento la valutazione degli immobili al valore oggi riportato dal bilancio che è di poco superiore ai 3 miliardi di euro mentre l'Ente ha dichiarato l'obiettivo di realizzare una plusvalenza di 1,5 miliardi». A mettere in guardia sulla vendita degli immobili è pure la Federagenti, una delle associazioni sindacali degli agenti di commercio (30mila iscritti). «Esprimiamo forti perplessità - afferma il segretario generale, Fulvio De Gregorio - sulla realizzazione di un progetto da libro dei sogni. Allo stesso tempo è da evitare la cessione degli edifici di pregio e degli immobili ad uso diverso dall'abitativo che dal 2005 possono essere locati a canone libero e potrebbero offrire un ottimo rendimento». E aggiunge: «Federagenti chiederà inoltre che dalla vendita siano esclusi tutti gli amministratori Enasarco ed i loro familiari diretti che, per ragioni di reddito elevato, non è opportuno, né morale che abbiano le stesse agevolazioni dell'inquilinato medio».

Aumentano i canoni

Dati in milioni di euro

Descrizione	Precensuntivo 2006	Censuntivo 31/12/05	Censuntivo 31/12/04
Canoni di locazione	112,2	108,7	106,9
Recupero spese inquilini	26,8	21,9	24,5
REDDITO LORDO	139,0	130,6	131,4

Fonte: relazione finale del commissario straordinario

Rendimenti netti in crescita, ma sotto l'inflazione

Descrizione	Precensuntivo 2006	Censuntivo 31/12/05	Censuntivo 31/12/04
Rendimento netto degli immobili	1,253%	1,190%	1,108%
Rendimento lordo degli immobili	4,702%	4,420%	4,448%

Fonte: relazione finale del commissario straordinario

CASE & NUMERI

17.000

Appartamenti e negozi

Sono 17mila gli immobili di proprietà Enasarco, la cassa previdenziale degli agenti di commercio. L'85% (14.450) è composto da alloggi residenziali. Il restante 15% sono a uso commerciale.

3 miliardi

Valore di bilancio

È di 3 miliardi di euro il valore del patrimonio immobiliare dal bilancio Enasarco 2006.

4,3 miliardi

Valore di mercato

Ammonta a 4,3 miliardi di euro il valore di mercato degli immobili stimato dall'ente degli agenti di commercio a fine 2006.

4%

Pochi agenti inquilini

Secondo i dati forniti da Federagenti, soltanto il 4% dei 14.450 appartamenti è affittato ad agenti di commercio.

30%

Sconto e prelazione

È lo sconto previsto per gli inquilini che hanno un diritto di prelazione sull'immobile. Ancora non è stato definito l'ulteriore abbuono per gli inquilini-dipendenti.

3-5 anni

Tempi della cessione

Entro il 31 maggio i vertici Enasarco presenteranno il piano di dismissione degli immobili che dovrà avvenire in un arco temporale di 3-5 anni.

Quanto costa la manutenzione

Spese per i servizi di gestione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco. Dati in milioni di euro

Descrizione	Saldo al 31/12/06	Saldo al 31/12/05	Var. %
Manutenzione immobili strumentali	0,40	0,43	-6,97
Manutenzione immobili ad uso terzi	12,07	11,66	3,56
Manutenzione ascensori, citofoni, tv	2,86	2,10	36,23
Manutenzione impianti riscaldamento	3,62	2,51	44,29
Materiale di pulizia per portieri stabili	0,08	0,07	23,24
Altre spese di manutenzione	4,47	4,49	-0,55
Totale spese per gestione immobiliare	23,49	21,25	10,57

Fonte: elaborazione su dati di bilancio Enasarco 2006