

# Le coop fanno affari sulle case dei medici

La strana vendita degli appartamenti Enpam a Roma: imposta anche la banca per i mutui

di **FRANCESCO BONAZZI**

■ Iscrizione obbligatoria alla cooperativa per comprare casa. Trattativa-farsa con un'altra cooperativa che si prende il 2% su ogni appartamento venduto. Imposizione della banca con la quale fare il mutuo. Prezzi fuori merca-

to. Ecco, in sintesi, come si sta svolgendo la vendita delle case Enpam (l'ente previdenziale dei medici) a Roma. Uno strano affare che coinvolge 4.500 inquilini e le loro famiglie.

a pagina 8

## PATRIMONIO ENPAM

# La furbata delle coop per diventare ricche con le case dei medici

Incaricata della vendita è la Conit, che tratta solo con altre cooperative alle quali i compratori devono per forza iscriversi

di **FRANCESCO BONAZZI**

■ Cooperativa obbligatoria per comprare casa. Trattativa-farsa con altra cooperativa, più o meno finta, che si prende il 2% su ogni appartamento venduto e si comporta come se fosse il venditore. Imposizione della banca con cui fare il mutuo. Benvenuti alla vendita del patrimonio immobiliare romano dell'Enpam, il grosso e grasso ente previdenziale di medici e odontoiatri, gloriosamente sopravvissuto alla memorabile scoppola dei 500 milioni bruciati in titoli tossici con Lehman Brothers. Un'avventura che coinvolge 4.500 inquilini e le loro famiglie e che, per come è partita con i primi lotti a Roma Nord, sembra un incrocio tra *La fattoria degli animali* di George Orwell e una privatizzazione da repubblica post-sovietica. Le case, si diceva, sono quel-

le di proprietà dell'Enpam, presieduto da Alberto Olivei, che le gestisce attraverso una srl: Enpam Real Estate. A trattare con gli inquilini, però, è la cooperativa Conit casa, che ha sede a Roma in via Ennio Quirino Visconti 85, al quartiere Prati. E se sono cooperativi i padroni di casa, figuriamoci se non lo sono gli inquilini. Ogni singolo lotto, il cui nome richiama le vie dove sorgono i palazzi, ha la sua bella coop: Domus De Carolis, Domus Pienza e via latineggiando, manco fossimo sull'Appia Antica. L'adesione alle cooperative, naturalmente, è obbligatoria. La sede delle Domus? Sempre in via Ennio Quirino Visconti 85. Chissà se con la Conit dividono anche le spese per le pulizie. Sarebbe molto mutualistico. Enpam però prende le distanze e garantisce a *La Verità*: «Noi abbiamo scelto una procedura standardizzata e trasparente, per evitare trattative uno a uno. Conit non è legata a Enpam, ma per quanto ci risulta assiste gli inquilini nel

formare le cooperative e rileverà l'invenduto».

### SOLIDARIETÀ

A cotanto spirito cooperativo, comunque, non corrisponde una situazione di armonia. Alcuni inquilini si sono rivolti a *La Verità* per lamentare che i prezzi, nonostante il calo del mercato, siano rimasti quelli fissati un anno fa, con lo sconto del 30% applicato a una valutazione al metro quadro di 2.800 euro (prezzo finale 1.960 euro), anziché di 2.500 (prezzo finale 1.750 euro). E alle loro rimostranze Conit avrebbe risposto che ormai il prezzo è quello e tanti saluti. Anche qui Enpam obietta che il suo cda si limita a votare le proposte d'ac-



quisto sulla base di perizie fatte fare dalle cooperative e valutate da un «congruitore» (sic). E chi è questo «congruitore»? La cassa dei medici sostiene che non lo si può dire perché «ce lo ha chiesto il congruitore stesso, per evitare di subire pressioni». Mentre il mancato calo dei prezzi nascerrebbe dal fatto che spesso queste trattative tra cooperative e «congruitore» durano 6-8 mesi.

In ogni caso, per tutta questa fatica, la cooperante Conit si prenderà dai compratori il 2% più Iva su ogni contratto. Dietro fattura, ovviamente.

Con i mutui a tassi stracciati, ovviamente molti inquilini dei medici andranno in banca. Già, ma mica alla banca che vogliono. I soci «spintanei» della Domus Pienza, per esempio, il 28 luglio hanno ricevuto una lettera della loro cooperativa che nella seconda pagina diceva: «È possibile non versare l'anticipo previsto (...) nel solo caso in cui il socio acquirente produca delibera di mutuo della Banca di credito cooperativo di Roma di importo pari al 100% del prezzo delle unità immobiliari prenotate e delle spese correlate». Poi, nel caso non fosse chiaro, nella pagina seguente si comunica: «In relazione alla particolare

natura della dismissione, al fine di armonizzare le procedure, il cda ha deliberato di far convergere le modalità di mutuo presso un unico istituto di credito (con condizioni agevolate), la Banca di credito cooperativo di Roma».

## **BANCA OBBLIGATORIA**

E se uno non volesse? Ecco le concessioni della Domus: «Sarà possibile presentare domanda di un mutuo presso istituti diversi solo in presenza di circostanze del tutto particolari, comunque previa deliberazione del cda della cooperativa».

Immaginatevi il consiglio della nostra illuminatissima coop che si riunisce per discutere se la signora Maria possa andare a chiedere un mutuo, per dire, a Barclays bank o a Intesa Sanpaolo («Chi, quella del quarto piano con il cane? Ma se non sa neanche parcheggiare... Mandiamola alla Bcc che è meglio»). E comunque anche le suddette «circostanze particolari» per sfuggire al credito cooperativo sono stringenti: «Dipendenti di altre banche o soggetti che possono accedere a mutui di altri enti previdenziali, quali Inps, Inpdap, Inail, Enpam». Una cognata alla Bnl dietro casa, insomma, non basta. Ci devi proprio lavorare.