

2

1913

*Atto di Bilancio  
bilancio  
relazione sulla produzione*

Stabilia



## APPUNTI

intorno alla

verifica delle condizioni degli stabili a Torino , Genova, Milano , Verona, e Firenze e alla stipulazione con le Agenzie generali di Genova, Verona e Firenze dei contratti per l'amministrazione di quelli pervenuti di recente all'Istituto dalla "Cattolica".

=====

### TORINO

L'amministrazione delle due case dell'Istituto in Torino , provenienti dalla "Popolare", una in via Po N° 2 (angolo via Carlo Alberto) e l'altra detta Isolato di San Teodoro, fu assunta da quell'Agenzia generale sino dal 1° aprile p.p.; alle condizioni consacrate poscia nel contratto relativo in data 1° maggio u.s..

Il compito per Torino limitavasi pertanto alla verifica dello stato delle due case predette, verifica che, secondo gli accordi che erano all'uopo stati presi in precedenza, ebbe luogo il 30 giugno u.s. con l'intervento del Consigliere incaricato, assistito dal geometra Sig. Palma, quale delegato del locale Ufficio tecnico di finanza per l'Istituto, e dello stesso titolare Avv. Boggio, assistito dai Capomastri, Signori Tornati e Casalegna, che da molti anni curano la esecuzione dei lavori di manutenzione, rispettivamente, della Casa di Via Po e dell'Isolato "San Teodosio", per l'Agenzia Generale.

Dalla unita relazione dell'ufficio tecnico di finan-



za in data 1° corrente, alla quale hanno incondizionatamente aderito i due capomastri sopraindicati, come dalle rispettive lettere del successivo giorno 3, qui unite, risultano le condizioni generali delle due case.

Esse erano e sono tali da richiedere provvedimenti, anche urgenti, per eliminare taluni tra i principali inconvenienti riscontrati e mettere le due case in buone condizioni locative, e pertanto fu creduto opportuno di approfittare delle eccellenti disposizioni dimostrate da quell'ufficio tecnico di finanza verso l'Istituto pregandolo di redigere senz'altro i preventivi delle spese all'uopo necessarie.

Il detto ufficio tecnico aderì di buon grado alla preghiera fattagli, ma si riservò qualche giorno per rimettere i chiesti preventivi, attese altre urgenti cure, anche nell'interesse di questo Istituto, cui doveva allora attendere.

L'Agente generale, come può ricavarsi dall'unita sua lettera in data 3 corrente, insisteva per altro sulla necessità di non protrarre ulteriormente la esecuzione dei lavori ritenuti necessari dopo le fatte constatazioni, per la buona conservazione e la sicurezza delle due case, specie di quella di Via Po, per cui qualche lavoro ha veramente carattere di urgenza. E poichè è trascorso un sufficiente periodo di tempo dall'affidamento dato al riguardo dall'ufficio tecnico di finanza parrebbe potergli si fare ufficialmente premura di affrettare l'invio degli attesi preventivi, senza i quali l'Amministrazione non potrebbe prendere le sue determinazioni, tanto più necessarie perchè l'inoltrarsi della stagione estiva potrebbe rendere men agevole la esecuzione di qualcuno tra i lavori accennati di maggiore urgenza.

Di tali premure parrebbe anche opportuno darsene comunicazione all'Agente generale per sua norma e perchè possa eventual

mente mettersi in rapporti diretti con il detto ufficio e contribuire così ad eliminare le difficoltà che per avventura si fossero presentate nel corso degli studi e del lavoro, e che fossero causa di ritardi. Con l'occasione e in relazione all'ultima parte della già accennata lettera 3 corrente, dovrebbe poi farsi sapere all'Agente generale che non è possibile secondare il desiderio da lui manifestato di avere in comunicazione le piante della casa di Via Po, perchè mai la "Popolare" le ha possedute, e non ha potuto pertanto consegnarle all'Istituto all'atto della cessione del portafoglio.

#### GENOVA

Nel successivo giorno 2 di luglio si fece a Genova la verifica dello stato dell'unico stabile, di provenienza dalla "Cattolica", ivi posseduto dall'Istituto, posto in Via S. Bernardo ai 12 e 14.

Il Consigliere non poté essere assistito nella verifica dall'Ingegnere capo del locale ufficio tecnico di finanza perchè non avendo questi ricevuto all'uopo dalla sua Direzione generale speciale autorizzazione non credette di intervenire, per quanto dagli incarichi ripetuti che, col consenso di essa, gli erano stati affidati da recente nell'interesse dell'Istituto, egli potesse ritenersi sicuro del consentimento da parte della Direzione generale medesima.

La casa costruita qualche secolo fa da una tra le più cospicue famiglie genovesi consta dell'appartamento principale e di ammezzati, in origine destinati, rispettivamente, al proprietario e al personale di servizio.

E poichè gli ammezzati hanno, sotto ogni aspetto, scarsa importanza, mentre sulle condizioni dell'appartamento prin-

cipale lo stesso ufficio tecnico di finanza ebbe già occasione di manifestare il suo avviso quando, circa un paio di mesi fa, si trattò di darlo in affitto alla Ditta Ardy & C<sup>i</sup>, così è sembrato potersi senz'altre procedere alla verifica in confronto, ai fratelli Nardi Greco, rappresentanti il titolare dell'Agenzia generale e il suo supplente (assenti) e con la sola assistenza tecnica dell'ingegnere di loro fiducia Sig.

Il relativo verbale, concordato nelle sue basi dagli intervenuti, doveva essere inviato senza indugio per la firma al Sig. Agente generale che trovavasi a Montecatini e poscia qui spedito entro la prima decade del mese in corso.

Vedrà l'On. Direzione generale se, come sembra, non sia il caso di sollecitarne l'invio.

Con l'occasione, fu anche formato lo schema del contratto per l'amministrazione dello stabile di cui è parola, convenendosi per essa il compenso nella misura del 2,50 % sulle pigioni riscosse, anziché quella del 3 % che era stata suggerita dall'ufficio tecnico di finanza. Anche questo schema di contratto fu mandato per la firma al titolare dell'Agenzia generale ed anche per esso potrebbe farsi *richiamo*.

#### MILANO

L'amministrazione degli stabili di Milano: Via Giulini 6, Via S. Vincenzino 10, Viale Monforte 8 e 10, Via Cesare Correnti e Via Stella 33 A, fu assunta da quell'Agenzia generale nel 1° Aprile p.p., in base al contratto stipulatosi nel precedente giorno 25 marzo, e per tanto sotto questo aspetto nulla era da farsi.

Occorreva, invece, anche a Milano accertare e far risultare quali erano le condizioni degli stabili dati in amministrazione all'Agenzia Generale, e a questa necessità soddisfa l'uni-

ta relazione a firma dell'Ingegnere capo di quell'ufficio tecnico di finanza Sig.Cav. Macchi, per l'Istituto, e dell'Ing<sup>X</sup> Sig. Magnani per l'Agenzia generale.

Prima però della presentazione dell'accennata relazione, la cui redazione richiese qualche tempo perchè la si volle documentare colle piante di tutti gli stabili verificati, il Sig.Ing.Macchi aveva fatto tenere, per suo conto, all'Istituto, in data 17 giugno, un sommario rapporto sulla verifica da lui eseguita insieme all'indicato tecnico dell'Agenzia generale, e ciò al fine di farne conoscere senza indugio e liberamente i risultati e le impressioni ricevute.

Nel suo rapporto L'Ing.Macchi fa qualche riserva specialmente su quella parte della relazione, ~~concernente i lavori di ordinaria manutenzione~~ attinenti ai lavori di ordinaria manutenzione che, secondo la relazione stessa, non sarebbero stati fatti o sarebbero stati fatti senza la necessaria diligenza, ciò che avrebbe contribuito a produrre quello stato di deterioramento e quegli inconvenienti che furono generalmente riscontrati negli stabili visitati.

Di fronte a tale circostanza, fu creduto, più che opportuno, necessario di sentire sulla relazione il pensiero dell'Ispettore Compartimentale dell'Istituto, Avv.Colombo, il quale, avendo coperto negli ultimi anni la carica di Direttore della "Popolare", sarebbe stato in grado di fornire utili elementi per le determinazioni da prendersi.

Nell'unito appunto in data 7 corr., premesse delle considerazioni generali circa i criteri da seguirsi nella specificazione dei lavori da ritenersi di ordinaria manutenzione, in confronto a quelli seguiti dai tecnici nella verifica, espone egli pure il suo avviso per ciascuno degli stabili verificati consentendo, in generale e sostanzialmente, in quello dei detti tecnici per lo stato di fatto di essi ma dissentendo nei lavori da eseguirsi sia di ordinaria

manutenzione sia di carattere straordinario.

Tutto ben considerato parrebbe, che, pure tenendo presenti gli altri documenti sovraccennati, nelle determinazioni da prendersi, sia per eliminare gli inconvenienti rilevati e specialmente di quelli che presentano carattere di maggiore gravità e quindi di urgenza, sia per mettere gli stabili onde trattasi in buono stato di conservazione e di sicurezza e, in ogni caso, in buone condizioni locative dovesse togliersi a base e guida il rapporto in data 17 giugno dell'Ing. Macchi, ~~come appreso~~ che più e meglio degli altri, per ragioni ovvie, ha potuto esaminare le cose con pensiero obbiettivo e con spirito sereno.

Sulla scorta di quel documento, tenendo, ripetesi, pure presenti gli altri, sarà anzitutto da precisare quali siano i lavori da farsi che debbano ritenersi di ordinaria amministrazione e che, come tali, rientrano, secondo l'ordinamento dell'Istituto nella competenza dell'Agenzia generale e quali, invece, quelli di carattere straordinario che siano da farsi con mezzi e provvedimenti eccezionali, avendo speciale riguardo ai più urgenti, per i quali occorrerà <sup>pr</sup>disporre sollecitamente la compilazione dei necessari preventivi, con l'ausilio <sup>di tali preventivi</sup> dei quali sarà anche da esaminarsi, poi, se e in quanto sia da accogliere il consiglio dell'Ing. Macchi, di vendere senz'altro, si intende <sub>x</sub> con le necessarie cautele, quegli stabili che si trovino in tale stato da richiedere lavori di riparazioni radicali, adattamenti e trasformazioni, con una spesa relativamente ingente e senza fondate probabilità di un corrispondente incremento delle pigioni.



due documenti accennati e già concretati nello stesso giorno della visita.

Per gli stabili in Firenze non fu ancora possibile, per circostanze varie, di eseguire la verifica e concretare le condizioni per il contratto di amministrazione degli stabili stessi da parte di quell'Agenzia generale.

Ove si creda, potrà a ciò provvedersi nella ventura settimana in giorno da destinarsi, con preavviso a quell'ufficio tecnico di finanza e all'Agenzia generale medesima.

Riassumendo, dalle verifiche sino ad ora compiute per gli stabili di Torino, Genova, Milano e Verona, può genericamente trarsi che la ordinaria manutenzione di essi da parte delle Compagnie cedenti, lasciò a desiderare così da contribuire, insieme ad altre peculiari circostanze, a produrre gli inconvenienti rilevati, in qualche caso di non scarsa gravità, e in generale una situazione di cose che vuol essere senza indugio migliorata con mezzi e provvedimenti eccezionali.

Quali debbano essere i lavori all'uopo occorrenti, e tra essi i più urgenti, e quali debba essere la <sup>relativa</sup> spesa lo diranno i preventivi, che serviranno anche, ripetesi, per esaminare se e quali degli stabili più deteriorati siano da alienarsi come i tecnici opinano, anzichè assoggettarsi con ingente spesa a lavori di radicale riattazione o trasformazione. E poiché in qualche caso le determinazioni da prendersi hanno carattere di urgenza, converrà disporre la formazione dei preventivi non appena siano pervenuti tutti i documenti attesi e intanto affrettare l'invio di quelli già in corso di compilazione, se-

condo gli accordi presi.

Converrà quindi adottare senza indugio i provvedimenti necessari e seguirne con costante sollecita cura la esecuzione affinchè non subiscano ritardi o incagli, sembrando del maggiore interesse dell'Istituto che sia <sup>al</sup> più presto possibile un fatto compiuto lo assetto tecnico e amministrativo del suo patrimonio immobiliare.

11 luglio 1913

*[Handwritten signature]*