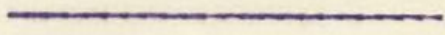


1916(?)

11
/

PRO - MEMORIA

per il Comitato Permanente di Amministrazione



GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO
NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI



2

PRO-MEMORIA

per il Comitato Permanente di Amministrazione

Gestione degli immobili
di proprietà dell'Isti-
tuto Nazionale delle
Assicurazioni .

Per l'amministrazione dei beni stabili

di proprietà dell'Istituto Nazionale delle Assicurazio-
ni , abbiamo :

1°) l'ordinamento approvato dal Consiglio di Am-
ministrazione con deliberazione del 17 febbraio 1913 ;

2°) le norme di servizio emanate per l'esecuzione
del detto ordinamento, approvate dal Comitato Permanen-
te di Amministrazione in adunanza dell'8 marzo 1913;

3°) le norme di servizio per l'amministrazione in
via economica degli stabili situati in Roma , approva-
te dal Comitato Permanente in adunanza del 30 gennaio
1915 .

Le disposizioni citate ai detti N. 1 e 2 si ap-
plicano alla gestione degli stabili situati in Torino,
Verona, Genova, Firenze e Milano, che è affidata, per le
prime quattro provincie, agli Agenti Generali dell'Isti-
tuto , e per l'ultima all'Ispettore Compartimentale
Comm. Colombo che vi provvede in via economica con l'aiu-
to di un funzionario della Direzione Generale distacca-
to a Milano , e del tecnico Ing. Magnani.

Con l'assegnazione testè avvenuta all'Istituto

degli stabili già di proprietà della Cassa Mutua delle Pensioni in Torino , essendosi di molto accresciuto il patrimonio immobiliare dell'Istituto medesimo, specialmente in Torino , Firenze e Milano, si presenta l'occasione per esaminare se vi sia o no la convenienza di mutare l'attuale sistema di amministrazione degli stabili , e se, ove si mantenga fermo l'attuale ordinamento, debbansi invece variare le condizioni ora in vigore con gli Agenti Generali di Torino e di Firenze.

Come si è accennato , la gestione immobiliare in Roma procede in via economica; ed è tenuta presso la Direzione Generale dallo stesso Ufficio che sorveglia, dirige e controlla le gestioni immobiliari tenute fuori di Roma. A tale ufficio è aggregato il tecnico Sig. Andrea Guerra .

A Milano la gestione è tenuta pure in economia dall'Ispettore Comm. Colombo al quale venne affidata, con le debite autorizzazioni del Comitato e del Consiglio di Amministrazione, dopo il noto ammanco commesso dall'impiegato Rabbeno, che provvedeva all'amministrazione degli stabili in Milano sotto la diretta dipendenza del Cav. Poggi Direttore di quell'Agenzia Generale, cui la gestione era stata commessa dopo la rinuncia fattane dal Comm. Pogliani Direttore del Credito provinciale titolare della stessa Agenzia Generale .

Le indicate due gestioni in via economica procedono con la dovuta accuratezza e solerzia.

La gestione tenuta dall'Agente Generale di Verona è di tenue importanza, perchè in quella città lo Istituto possiede un solo fabbricato che fino al giugno scorso fruttò sole L. 6.000 annue, a causa di una locazione unica che era stata concessa dalla precedente proprietaria dello stabile "La Cattolica" di Verona.

Cessata tale affittanza, l'Agente Generale provvede alla divisione più razionale del fabbricato in appartamenti, studi commerciali e magazzini, in modo da duplicare il reddito. E già aveva ottenuto degli ottimi risultati, quando l'autorità militare richiese di occupare la parte del fabbricato stesso che ancora non era stata o affittata o consegnata agli inquilini. Bene inteso, l'Istituto dovrà essere indennizzato; e lo Agente Generale sta all'uopo trattando con l'autorità militare.

In ogni modo lo stesso Agente Generale si è dimostrato ottimo amministratore; ed essendo praticissimo anche in materia tecnica, perchè ingegnere-architetto, non ha bisogno di ricorrere all'opera di estranei per i lavori di adattamento e di manutenzione. Egli gode della percentuale del 2 1/2 % sull'importo lordo degli affitti.

La gestione tenuta dall'Agente Generale di Genova è di discreta importanza . L'Istituto possiede in quella città tre stabili, che danno un reddito annuo complessivo di circa L. 132.000. All'Agente Generale è stato assegnato l'aggio del 2 1/2 % sul reddito di L. 6.000 per il fabbricato di via S. Bernardo, e quello del 4 % sul reddito di L. 126.000 per gli altri due fabbricati di via 20 Settembre e Via Maragliano. Egli amministra con piena soddisfazione della Direzione Generale, e per la parte tecnica , sebbene non abbia il permanente aiuto di un tecnico, vi accudisce mediante l'opera di un impiegato molto pratico, il quale proviene dalla Compagnia "l'Alleanza" presso cui già amministrava i due stabili che essa cedette all'Istituto , e che sono i maggiori e i più redditizi.

Il terzo stabile che proviene dalla "Cattolica", non rende annualmente che L. 6.000, come si è detto sopra (stabile di via S. Bernardo).

Per i lavori di una certa entità ed importanza si ricorre sempre all'opera dell'Ufficio tecnico di Finanza che, in Genova , si è sempre dimostrato premuroso nel corrispondere alle richieste dell'Istituto.

L'Agente Generale dell'Istituto in Torino ha la gestione degli stabili in quella città con l'aggio del 3,50 per cento sul reddito lordo.

L'amministrazione prima dell'ottobre 1915 rifletteva un fabbricato in via Po, ed il grande isolato

così detto ai "San Teodosio" . Il complessivo reddito annuo era di circa L. 162.000 . Tale gestione presentava già sufficiente importanza, non tanto per l'importo delle pigioni, quanto per la qualità e il numero degli affitti, perchè l'isolato di "San Teodosio" è costituito da dodici corpi di fabbrica riuniti fra loro, e contenenti circa 300 quartieri la massima parte dei quali è costituita da poche camere, ed affittata a persone del ceto operaio, generalmente capi d'arte e bottegai.

Con la fine del mese di settembre 1915 il R. Commissario della Cassa Pensioni di Torino fece, come è noto, consegna all'Istituto degli otto stabili siti nella stessa città ed assegnatigli nel riparto delle attività della Cassa medesima ; e la relativa gestione provvisoria venne affidata a quell'Agente Generale , in attesa delle determinazioni dell'Istituto in ordine alla gestione definitiva.

Con l'aggiunta di tali stabili, il reddito lordo degli affitti in Torino è di molto aumentato , poichè le riscossioni dalle L. 162.000 sopra indicate, sono salite a L. 430.000 circa.

Finora non erano occorsi allo stabile di via Po e all'isolato di "San Teodosio" , lavori di notevole importanza , poichè si provvide unicamente ad opere di ordinaria manutenzione . Soltanto all'atto della presa di possesso di tali stabili (che provenivano dalla "Popolare Vita") , si dovette procedere a lavori di ripu-

litura di facciate interne ed esterne , di sostituzione di condutture, di imbiancatura di scale e di cucine, ecc per i quali si ebbe il concorso dell'opera dell'Ufficio tecnico di finanza di Torino. Le opere successive vennero curate dall'Agente Generale col concorso di capi d'arte sulla base della tariffa municipale con un conveniente ribasso ; ma si limitarono a lavori semplici e di poca entità.

Sulla gestione tenuta dall'Agente Generale di Torino nulla si ha da osservare , poichè è sempre proceduta con regolarità e diligenza.

La gestione immobiliare in Firenze , fino all'ottobre 1915 non presentava importanza, poichè si riduceva ad un solo stabile , ossia al palazzo già Pucci, con un reddito annuo lordo di L. 18.000 sul quale fu assegnato all'Agente Generale l'aggio del 4 % .

Un solo lavoro di entità venne autorizzato per il detto stabile ; quello del rifacimento delle facciate esterne con ornamenti in pietra, e della sostituzione di infissi vetusti e consunti dall'uso. Il preventivo dei lavori venne compilato da un Ingegnere municipale, e poi sottoposto all'esame dell'Ufficio tecnico di Finanza che diede parere favorevole. I lavori sono in corso di esecuzione. Occorsero altre opere di ricostruzione , ma di poca importanza; ed anche su di esse si ebbe il parere preventivo dell'Ufficio tecnico di Fi-

nanza che ne esegui pure il collaudo. Anche le altre piccole opere di manutenzione furono sempre autorizzate dalla Direzione Generale , nei casi prescritti , su preventivi di capi d'arte.

Ora l'importanza della detta gestione immobiliare in Firenze è di molto cresciuta , poichè col 1° di ottobre vennero consegnati all'Istituto gli stabili assegnatigli dal detto R. Commissario della Cassa Mutua Pensioni, e costituenti un intero isolato nel centro della città. La gestione provvisoria dei nuovi stabili venne affidata all'Agente Generale , con obbligo però di mantenere in servizio alle sue dipendenze l'amministratore già in carica durante la gestione della Cassa Mutua Pensioni, e sulla cui capacità ed onestà erano state dal R. Commissario fornite le migliori informazioni.

Il reddito degli stabili in Firenze è ora salito dalle indicate L. 18.000 a circa L. 175.000

In vista della buona prova fatta dalle due sopra indicate gestioni in via economica , non sembra essere il caso di alcun cambiamento.

In Roma gli affari della gestione sono curati da funzionari capaci e pratici, perchè già in precedenza amministratori di stabili in Milano, e l'assistenza del tecnico Sig. Andrea Guerra non viene mai meno . Di più vi è la vigilanza continua e la direzione

da parte dei maggiori organi dell'Istituto.

In Milano l'Ispettore Comm. Colombo amministra ottimamente il patrimonio immobiliare dell'Istituto, che è stato alla fine dello scorso settembre aumentato di due grandi fabbricati già appartenenti alla Cassa Mutua pensioni di Torino . Il Comm. Colombo ha una pratica non comune in materia , sia perchè proprietario egli stesso di case in Milano , sia perchè da molti anni, come Direttore della "Popolare Vita", vigilava sull'andamento delle gestioni degli stabili di proprietà della stessa Compagnia.

L'Istituto ha quindi in lui un'ottima garanzia , essendo egli persona di tatto e dotato di energia e di iniziativa.

Per tale gestione, poi, la Direzione Generale è sempre tenuta dal Comm. Colombo in corrente di ogni fatto e circostanza, e gli interessi dell'Istituto sono da lui tutelati con ogni avvedutezza.

Perciò, dopo la ben nota cattiva prova fatta dall'Agenzia Generale di Milano riguardo alla gestione immobiliare che dapprima le ~~XXXX~~ era stata affidata, ed in vista del confortante andamento che presenta invece l'attuale amministrazione in via economica, in cui vengono sempre osservate le norme richiamate in principio della presente ai numeri 1 e 2 , non sarebbe per ora consigliabile il mutar sistema.

Si potrà, ad ogni modo, studiare di nuove sul da

farsi allorchè, alla scadenza del contratto in corso, si diverrà al successivo conferimento dell' Agenzia Generale di Milano , e ad altri provvedimenti riguardanti l' ordina- mento dei servizi dell' Istituto in provincia.

Anche le gestioni immobiliari tenute dagli Agenti Generali di Verona, Genova e Torino, come si è sopra no- tate , nulla lasciano a desiderare , e non sarebbe quin- di conveniente alcun cambiamento.

Però per Torino , poichè la riscossione dell' impor- to degli affitti è quasi triplicata , è opportuno dimi- nuire alquanto l'aggio all' Agente Generale; e, stante la grande importanza assunta dalla gestione da lui te- nuta, è necessario che egli istituisca un apposito uf- ficio per la gestione medesima, in modo da garantirne in ogni modo la regolarità , assicurare la tutela degli in- teressi dell' Istituto, ed ottenere una continua e dili- gente sorveglianza agli stabili.

A tale scopo si è interpellato quell' Agente Genera- le che ha dichiarato di esser disposto a corrispondere alle richieste dell' Istituto. Egli costituirebbe una apposita Sezione nella sua Agenzia , composta di un capo ufficio, di due signorine e di una persona tecnica (muni- ta di diploma) a disposizione dell' Agenzia. Ha dimo- strato quale sarebbe la spesa che egli dovrebbe sostenere per l' indicato personale e per accessori, ed ha propo- sto che l' Istituto gli mantenga l'aggio del 3,50 % sul

reddito lordo dei fabbricati che aveva già prima in amministrazione, e gli corrisponda invece quello del 2,50 per cento sul reddito dei nuovi stabili provenienti all'Istituto dalla Cassa Pensioni, eppure, unificando l'aggio, gli corrisponda il 3% sul reddito lordo dell'intero patrimonio immobiliare.

Dai calcoli esposti dall'Agente Generale risulterebbe che, provvedute alle spese di gestione, gli rimarrebbe un beneficio di circa L. 1.900 annue. Non è un beneficio notevole, data l'importanza della gestione; e si sarebbe quasi indotti a pensare che egli abbia un poco alzata la cifra dello stipendio del Capo dell'Ufficio (L. 3.000). Ma conviene considerare che, necessariamente, l'Agente Generale dovrà compensare a sufficienza l'opera del capo dell'Ufficio se vorrà ottenerne opera efficace. Trattasi di stabili di svariate qualità, sparsi per la città di Torino, e la cui sorveglianza ed amministrazione richiederà tempo e attività non poca. Se l'Agente Generale si dimostra abbastanza modesto nella sua domanda, è perchè l'Agenzia gli offre altri cespiti di guadagno.

Si potrebbe quindi accettare la fatta proposta della conservazione dell'aggio del 3,50% per gli antichi stabili, e della corresponsione di quello del 2,50% per i nuovi. L'unificazione porterebbe una maggiore spesa per l'Istituto di circa Lire 500 annue.

Per altre, data la notevole importanza della ge

stione , si dovrebbe richiedere all'Agente Generale la prestazione a favore dell'Istituto di un supplemento di cauzione di almeno L. 20.000.

Per la gestione immobiliare di Firenze , sarebbe stato il caso di non conservarla nelle mani di quell'Agente Generale, perchè egli si è dimostrato alquanto trascurato nel modo di amministrare , sebbene si trattasse di gestione di poca importanza.

Però devesi considerare che si è oramai giunti all'ultimo anno di esercizio dell'Agenzia Generale, e che un provvedimento che togliesse all'Agente Generale di Firenze la gestione immobiliare da lui tenuta per tre anni, potrebbe far ingenerare dubbi e sospetti a di lui carico, con ripercussione anche sugli altri affari dell'Agenzia.

Per tal motivo la gestione potrebbe essergli conservata , a patto però che mantenga a capo del servizio l'Ing. Pettini il quale si è sempre occupato della gestione , sia per la parte amministrativa-contabile come per la parte tecnica , degli stabili in Firenze già della Cassa Pensioni ed ora dell'Istituto , e con piena soddisfazione della Cassa stessa , come si è più sopra notato.

Con la cooperazione dello stesso Ing. Pettini , saranno certamente corrette le deficienze di attività e di diligenza dimostrate dall'Agente Generale, il quale ha ;

del resto , già dichiarato che terrebbe presso di sé il detto Ing. Pettini , e che gli darebbe anche un aiuto con altre personale.

Lo stesso Agente Generale ha poi espresso il desiderio che gli sia assegnato l'aggio del 3 % almeno sull'intreite lorde ; e su di ciò si può consentire , perchè verrebbe ridotto dal 4 al 3 % anche l'aggio sul reddito del palazzo Pucci che egli aveva già in amministrazione.

Pertanto, tutto ben considerato, si ritiene opportuno che venga affidata la definitiva gestione immobiliare in Firenze a quell'Agente Generale alle condizioni suesposte.

Non sarebbe poi il caso di richiedere un aumento di cauzione , perchè le pigioni attuali non sono molto rilevanti , aggirandosi sulle L. 175 mila, sone da riscuotere in vari tempi , e debbono subito , come è prescritto , essere versate alla Banca d'Italia. D'altra parte una cauzione in garanzia delle pigioni già esiste, e la Direzione Generale non manca di esercitare la debita sorveglianza sulle riscossioni e sui versamenti.

7

GESTIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO
NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI

=====

Gestione degli immobili di
proprietà dell'Istituto
Nazionale delle Assicurazioni-

Per l'amministrazione dei beni stabili di proprietà dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, abbiamo:

1°) l'ordinamento approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione del 17 febbraio 1913;

2°) le norme di servizio emanate per l'esecuzione del detto ordinamento, approvate dal Comitato Permanente di Amministrazione in adunanza dell'8 marzo 1913;

3°) le norme di servizio per l'amministrazione in via economica degli stabili situati in Roma, approvate dal Comitato Permanente in adunanza del 30 gennaio 1915. Al servizio di gestione in economia si provvede in seguito a mandato conferito dal Consiglio al Direttore Generale con deliberazione 7 settembre 1914, e in relazione alle comunicazioni fatte dallo stesso Direttore Generale al Consiglio in adunanza del 26 settembre stesso.

Le disposizioni citate ai detti N: 1 e 2 si applicano alla gestione degli stabili situati in Torino, Verona, Genova, Firenze e Milano, che è affidata, per le prime quattro provincie, agli Agenti Generali dell'Istituto, e per l'ultima all'Ispettore Compartimentale Comm. Colombo che vi provvede in via economica con l'aiuto di un funzionario della Direzione Generale distaccato a Milano, e del tecnico Ing. Magnani.

Con l'assegnazione testè avvenuta all'Istituto degli stabili già di proprietà della Cassa Mutua delle Pensioni in Torino, essendosi di molto accresciu-



to il patrimonio immobiliare dell'Istituto medesimo, specialmente in Torino, Firenze e Milano, si presenta l'occasione per esaminare se vi sia o no la convenienza di mutare l'attuale sistema di amministrazione degli stabili, e se, ove si mantenga fermo l'attuale ordinamento, debbansi invece variare le condizioni ora in vigore con gli Agenti Generali di Torino e di Firenze.

Come si è accennato, la gestione immobiliare in Roma procede in via economica; ed è tenuta presso la Direzione Generale dello stesso Ufficio che sorveglia, dirige e controlla le gestioni immobiliari tenute fuori di Roma. A tale ufficio è aggregato il tecnico Sig. Andrea Guerra.

A Milano la gestione è tenuta pure in economia dall'Ispettore Comm. Colombo al quale venne affidata, con le debite autorizzazioni del Comitato e del Consiglio di Amministrazione.

Le indicate due gestioni in via economica procedono con la dovuta accuratezza e solerzia.

La gestione tenuta dall'Agente Generale di Verona è di tenue importanza, perchè in quella città lo Istituto possiede un solo fabbricato che fino al giugno scorso fruttò sole L. 6.000 annue, a causa di una

locazione unica che era stata concessa dalla precedente proprietaria dello stabile "La Cattolica" di Verona.

Cessata tale affittanza, l'Agente Generale provvide alla divisione più razionale del fabbricato in appartamenti, studi commerciali e magazzini, in modo da duplicare il reddito. E già aveva ottenuto degli ottimi risultati, quando l'Autorità militare richiese di occupare la parte del fabbricato stesso che ancora non era stata o affittata o consegnata agli inquilini. Bene inteso, l'Istituto dovrà essere indennizzato; e lo Agente Generale sta all'uopo trattando con l'autorità militare.

In ogni modo lo stesso Agente Generale si è dimostrato ottimo amministratore; ed essendo praticissimo anche in materia tecnica, perchè ingegnere-architetto, non ha bisogno di ricorrere all'opere di estranei per i lavori di adattamento e di manutenzione. Egli gode della percentuale del 2 1/2 % sull'importo lordo degli affitti.

La gestione tenuta dall'Agente Generale di Genova è di discreta importanza. L'Istituto possiede in quelle città tre stabili, che danno un reddito annuo complessivo di circa L. 132.000. All'Agente Generale è assegnato l'aggio del 2 1/2 % sul reddito di L. 6.000 per il fabbricato di via S. Bernardo, e quello del 4 % sul reddito di L. 126.000 per gli altri due fabbricati di

Via XX Settembre e Via Mareglia. Egli amministra con piena soddisfazione della Direzione Generale; e per la parte tecnica, sebbene non abbia il permanente aiuto di un tecnico, vi accudisce mediante l'opera di un impiegato molto pratico, il quale proviene dalla Compagnia "L'Alleanza" presso cui già amministrava i due stabili che essa cedette all'Istituto, e che sono i maggiori e i più redditizi.

Il terzo stabile che proviene dalla "Cattolica", non rende annualmente che L. 6.000, come si è detto sopra (stabile di via S. Bernardo).

Per i lavori di una certa entità ed importanza si ricorre sempre all'opera dell'Ufficio tecnico di Finanza che, in Genova, si è sempre dimostrato premuroso nel corrispondere alle richieste dell'Istituto.

L'Agente Generale dell'Istituto in Torino ha la gestione degli stabili in quella città con l'aggio del 3,50 per cento sul reddito lordo.

L'amministrazione prima dell'ottobre 1915 rifletteva un fabbricato in via Po, ed il grande isolato così detto di "San Teodosio". Il complessivo reddito annuo era di circa L. 162.000. Tale gestione presentava già sufficiente importanza, non tanto per l'importo delle pigioni, quanto per la qualità e il numero degli affitti, perchè l'isolato di "San Teodosio" è costituito da dodici corpi di fabbrica riuniti fra loro, e conte-

nenti circa 300 quartieri la massima parte dei quali è costituita da poche camere, ed affittata a persone del ceto operaio, generalmente capi d'arte e bottegai.

Con la fine del mese di settembre 1915 il R. Commissario della Cassa Pensioni di Torino fece, come è noto, consegna all'Istituto degli otto stabili siti nella stessa città ed assegnatigli nel riparto delle attività della Cassa medesima; e la relativa gestione provvisoria venne affidata a quell'Agente Generale, in attesa delle determinazioni dell'Istituto in ordine alla gestione definitiva.

Con l'aggiunta di tali stabili, il reddito lordo degli affitti in Torino è di molto aumentato, poiché le riscossioni dalle L. 162.000 sopra indicate, sono salite a L. 430.000 circa.

Finora non erano occorsi allo stabile di Via Po e all'isolato di San Teodosio, lavori di notevole importanza, poichè si provvide unicamente ad opere di ordinaria manutenzione. Soltanto all'atto della presa di possesso di tali stabili (che provenivano dalla "Popolare Vita"), si dovette procedere a lavori di ripulitura di facciate interne ed esterne, di sostituzione di condutture, di imbiancatura di scale e di cucine, ecc. per i quali si ebbe il concorso dell'opera dell'Ufficio Tecnico di Finanza di Torino. Le opere successive vennero curate dall'Agente Generale col concorso di capi d'arte sulla base della tariffa municipale con un con-

veniente ribasso; ma si limitarono a lavori semplici e di poca entità.

Sulla gestione tenuta dall'Agente Generale di Torino nulla si ha da osservare, poichè è sempre proceduta con regolarità e diligenza.

La gestione immobiliare in Firenze, fino all'ottobre 1915 non presentava importanza, poichè si riduceva ad un solo stabile, ossia al palazzo già Pucci, con un reddito annuo lordo di L. 18.000 sul quale fu assegnato all'Agente Generale l'aggio del 4 %.

Un solo lavoro di entità venne autorizzato per il detto stabile; quello del rifacimento delle facciate esterne con ornamenti in pietra, e della sostituzione di infissi vetusti e consunti dall'uso. Il preventivo dei lavori venne compilato da un Ingegnere municipale, e poi sottoposto all'esame dell'ufficio tecnico di Finanza che diede parere favorevole. I lavori sono in corso di esecuzione. Occorsero altre opere di ricostruzione, ma di poca importanza; ed anche su di esse si ebbe il parere preventivo dell'Ufficio tecnico di Finanza che ne esegui pure il collaudo. Anche le altre piccole opere di manutenzione furono sempre autorizzate dalla Direzione Generale, nei casi prescritti, su preventivi di capi d'arte.

Ora l'importanza della detta gestione immobiliare in Firenze è di molto cresciuta, poichè col 1° di ottobre vennero consegnati all'Istituto gli stabili assegna

tigli dal detto R. Commissario della Cassa Mutua Pensioni, e costituenti un intero isolato nel centro della città. La gestione provvisoria dei nuovi stabili venne affidata all'Agente Generale, con obbligo però di mantenere in servizio alle sue dipendenze l'amministratore già in carica durante la gestione della Cassa Mutua Pensioni, e sulla cui capacità ed onestà erano state dal R. Commissario fornite le migliori informazioni.

Il reddito degli stabili in Firenze è ora salito dalle indicate L. 18.000 a circa L. 175.000.

In vista della buona prova fatta dalle due sopra indicate gestioni in via economica, non sembra essere il caso di alcun cambiamento.

In Roma gli affari della gestione sono curati da funzionari capaci e pratici, perchè già in precedenza amministratori di stabili in Milano, e l'assistenza del tecnico Sig. Andrea Guerra non viene mai meno. Di più vi è la vigilanza continua e la direzione da parte dei maggiori organi dell'Istituto.

In Milano l'Ispettore Comm. Colombo amministra ottimamente il patrimonio immobiliare dell'Istituto, che è stato alla fine dello scorso settembre aumentato di due grandi fabbricati già appartenenti alla Cassa Mutua pensioni di Torino. Il Comm. Colombo ha una pratica non comune in materia, sia perchè proprietario egli

stesso di case in Milano, sia perchè da molti anni, come Direttore della "Popolare Vita", vigilava sull'andamento delle gestioni degli stabili di proprietà della stessa Compagnia.

L'Istituto ha quindi in lui un'ottima garanzia, essendo egli persona di tatto e dotato di energia e di iniziativa.

Per tale gestione, poi, la Direzione Generale è sempre tenuta dal Comm. Colombo in corrente di ogni fatto e circostanze, e gli interessi dell'Istituto sono da lui tutelati con ogni avvedutezza.

Perciò, dopo la ben nota cattiva prova fatta dall'Agencia Generale di Milano riguardo alla gestione immobiliare che dapprima le era stata affidata, ed in vista del confortante andamento che presenta invece l'attuale amministrazione in via economica, in cui vengono sempre osservate le norme richiamate in principio della presente ai N: 1 e 2, non sarebbe per ora consigliabile il mutar sistema.

Anche le gestioni immobiliari tenute dagli Agenti Generali di Verona, Genova e Torino, come si è sopra notato, nulla lasciano a desiderare, e non sarebbe quindi conveniente alcun cambiamento.

Però per Torino, poichè la riscossione dell'importo degli affitti è quasi triplicata, è opportuno diminuire alquanto l'aggio all'Agente Generale; e, stante



la grande importanza assunta dalla gestione da lui tenuta, è necessario che egli istituisca un apposito ufficio per la gestione medesima, in modo da garantirne in ogni modo la regolarità, assicurare la tutela degli interessi dell'Istituto, ed ottenere una continua e diligente sorveglianza agli stabili.

A tale scopo si è interpellato quell'Agente Generale che ha dichiarato di esser disposto a corrispondere alle richieste dell'Istituto. Egli costituirebbe una apposita Sezione nella sua Agenzia, composta di un capo ufficio, di due signorine e di una persona tecnica (munita di diplome) a disposizione dell'Agenzia. Ha dimostrato quale sarebbe la spesa che egli dovrebbe sostenere per l'indicato personale e per accessori, ed ha proposto che l'Istituto gli mantenga l'aggio del 3,50% sul reddito lordo dei fabbricati che aveva già prima in amministrazione, e gli corrisponda invece quello del 2,50 % sul reddito dei nuovi stabili pervenuti all'Istituto dalla Cassa Pensioni, oppure, unificando l'aggio, gli corrisponda il 3 % sul reddito lordo dell'intero patrimonio immobiliare.

Dai calcoli esposti dall'Agente Generale risulterebbe che, provveduto alle spese di gestione, gli rimarrebbe un beneficio di circa L. 1.900 annue. Non è un beneficio notevole, data l'importanza della gestione; e si sarebbe quasi indotti a pensare che egli abbia un poco alzata la cifra dello stipendio del Capo dell'Uffi-

cio (L. 3.000). Ma conviene considerare che, necessariamente, l'Agente Generale dovrà compensare a sufficienza l'opera del capo dell'Ufficio se vorrà ottenere opera efficace. Trattasi di stabili di svariata qualità, sparsi per la città di Torino, e la cui sorveglianza ed amministrazione richiederà tempo e attività non poca. Se l'Agente Generale si dimostra abbastanza modesto nella sua domanda, è perchè l'Agenzia gli offre altri cespiti di guadagno.

Si potrebbe quindi accettare la fatta proposta della conservazione dell'aggio del 3,50 % per gli antichi stabili, e della corresponsione di quello del 2,50% per i nuovi. L'unificazione porterebbe una maggiore spesa per l'Istituto di circa L. 500 annue.

Per altro, data la notevole importanza della gestione, si dovrebbe richiedere all'Agente Generale la prestazione a favore dell'Istituto di un supplemento di cauzione di almeno L. 20.000.

Per la gestione immobiliare di Firenze, sarebbe stato il caso di non conservarla nelle mani di quell'Agente Generale, perchè egli si è dimostrato alquanto trascurato nel modo di amministrare, sebbene si trattasse di gestione di poca importanza.

Però devesi considerare che si è oramai giunti all'ultimo anno di esercizio dell'Agenzia Generale, e che un provvedimento che togliesse all'Agente Generale di

Firenze la gestione immobiliare da lui tenuta per tre anni, potrebbe far ingenerare dubbi e sospetti a di lui carico, con ripercussione anche sugli altri affari dell' Agenzia.

Per tal motivo la gestione potrebbe essergli conservata, e patto che ^{però} mantenga a capo del servizio l' Ing. Pettini il quale si è sempre occupato della gestione, sia per la parte amministrativa contabile come per la parte tecnica, degli stabili in Firenze già della Cassa Pensioni ed ora dell' Istituto, e con piena soddisfazione della Cassa stessa, come si è più sopra notato.

Con la cooperazione dello stesso Ing. Pettini, saranno certamente corrette le deficienze di attività e diligenza dimostrate dall' Agente Generale, il quale ha, del resto, già dichiarato che terrebbe presso di sé il detto Ing. Pettini, e che gli darebbe anche un aiuto con altro personale.

Lo stesso Agente Generale ha poi espresso il desiderio che gli sia assegnato l'aggio del 3 % almeno sull'introito lordo; e su ciò si può consentire, perchè verrebbe ridotto dal 4 al 3 % anche l'aggio sul reddito del palazzo Pucci che egli aveva già in amministrazione.

Pertanto, tutto ben considerato, si ritiene opportuno che venga affidata la definitiva gestione immobiliare in Firenze a quell' Agente Generale alle condizioni suesposte.

Non sarebbe poi il caso di richiedere un aumento di cauzione, perchè le pigioni attuali non sono molto rilevanti, aggirandosi sulle L. 175 mila, sono da riscuotere in vari tempi, e debbono subito, come è prescritto, essere versate alla Banca d'Italia. D'altra parte una cauzione in garanzia delle pigioni già esiste, e la Direzione Generale non manca di esercitare la debita sorveglianza sulle riscossioni e sui versamenti.