

Istituto Naz. delle assicuraz.<sup>ioni</sup>

1

Cassa Pensioni di Torino

Immobili e Crediti verso  
Cooperative

March - April 1913

2

Firenze



3

Di studio B. Mucchi

1913

Spregho Sig. Comm. Asedi

Intanto posso darle qualche notizia  
utile a riguardo del Catastrato già così  
formata un istato tra le Pie dell'Ab.  
circondato, dei Secori, dei Brunelleschi  
e dei Bobinghi - Nel 1907 quel catastrato  
fu strivato da un altro prete di fede  
sia delle nostra Carta di risparmio a capo  
di nostro - e quindi con crederi cartola  
tra L. A. 860000 - Dall'ing. Cei fu veduto  
alla Casa D'edilizia per oltre 2 milioni  
per ragioni riferenti al mio ufficio di  
Consigliere della Carta e in rapporto alle  
trattative di nostro (fatta dalla Casa stessa

in più volte, proprio a Cei. Rossi, affini  
 a Cei con due somme complementari) -  
 a per occasioni anche di ritardare più  
 parte del costo fabbricato, ma sempre si  
 è tenuto a ritardare che il suo valore usata  
 sia non inferiore ai 2 milioni.

Ho già potuto avere alcune informazioni  
 buone circa ad una delle sue cooperative  
 edili che nelle quali ella mi rimanda la  
 nota perché io potessi dare un qualche  
 approssimativo approssimativo del valore  
 dei rispettivi fabbricati costruiti la  
 garanzia di vent'anni accordata dalla  
 Cassa di Credito. Ho cercato di avere  
 informazioni per le altre cinque; a ciò  
 di fare del mio meglio per corrispondere  
 presto alle sue richieste.

Ho leghi e salute dell'arte dal

Seo D.  
 Luigi Mellini



Valore di bilancio al 31 XII 1912

FIRENZE -  
-----

Casamento formante isolato circondato  
dalle vie dell'Arcivescovado, dei Pe-  
cori, Brunelleschi e Tosnighi,

2.220459.94

# Crediti verso Cooperative per costruzioni di case.

Firenze  
In corso di ammortamento

Denominazioni e sedi delle Cooperative	ammortatore della corrispondenza relativa al 31 Dicembre 1912	scopio di interesse	ammortamenti
Società Cooperativa Edificatrice "Amministrato Edificio"	362.141,99	4,25%	ammortati: semplice
Società Amministrato Cooperativa Edificatrice "dei lavoratori"	135.449,63	4,25%	,"
Società Cooperativa Edificatrice "del lavoro economico"	86.861,62	4,25%	,"
Società Cooperativa "Piazzale"	197.424,23	4,25%	,"
Società Cooperativa "dei Lavoratori"	169.038,91	4,25%	,"
Società Cooperativa "dei Lavoratori"	340.000 "	4,25%	,"



Roma 4 marzo 1913

Pregno Signor Direttore,

Nell'interesse dell'Istituto Naz. delle Assicurazioni, desidero di conoscere se, al valore di bilancio al 31 dicembre 1912 indicato nell'unico elenco, corrisponda il valore reale degli immobili di cui nell'elenco stesso, di proprietà della "Cassa Pensioni" di Torino.

Avrebbe Ella modo, valendosi dell'Ingegnere della Sede, di indagare ciò, e di farsi un giusto apprezzamento del valore odierno di tali immobili? So che non è compito facile; ma Ella mi farebbe cosa assai gradita ricercando e favorendomi notizie il più possibile attendibili.

Le prego poi di volermi comunicare il Suo apprezzamento anche sui crediti che sono dall'altro elenco qui escluso. La detta Cassa ha verso varie Società Cooperative per costruzioni di case in Firenze.

Anticipatamente la ringrazio e ti ringrazio

saluto.

*Handwritten signature*

Pregno Signore  
Comm. Clemente ASCOLI  
Direttore della Banca d'Italia

FIRENZE

\*\*\*\*\*



Roma 6 marzo 1913

Pregno Signor Direttore,

In replica alla pregiata Sua di ieri, Le  
significo che nulla ho in contrario a che Ella  
affidi l'incarico di cui alla mia lettera in  
data 4 corrente, a edesto Egregio Consigliere  
di Sconto Comm. Ing. Cino Casini.

Le rinnovo i miei distinti saluti.

Pregno Signore  
Comm. Clemente ASCOLI  
Direttore della Banca d'Italia

F I R E N Z E

\*\*\*\*\*



N° 132 R

Mod. 9 - Direzione.

10

BANCA D'ITALIA

Firenze il 5 marzo 1913

Capitale versato L. 180.000.000

Sede di Firenze

L. Prampetti

Illustre Sig.<sup>te</sup> Direttore Generale,

Mi affretto a porgere riscontro alla inf. Sua d'ieri per informarla che non avendo questa Sede un Ingegnere proprio cui affidare l'incarico della stima degli Immobili da V. G. D. indicatimi, avrei pensato di valermi - previa Sua autorizzazione - dell'opera del Comm.<sup>o</sup> Ing. Gino Casini, Consigliere di Scorta di questa Sede, che è considerato uno dei migliori ingegneri di Firenze.

Sono certo che egli saprebbe appol- vere con piena soddisfazione della S. V. il non facile compito.

In attesa di un Suo riverito cenno di riscontro, ho l'onore di presentar- Le i miei ossequi distinti

devoto e affmto  
suo

Illustre Signor  
Car. G. C. Prof. Bonaldo Mingher  
Direttore Generale della Banca d'Italia

Roma



FIRENZE 9 Marzo 1913

Car. Prampetti 11

DIREZIONE

N° 13372

2  
Illustra Sig<sup>e</sup> Direttore Generale,

Valendomi dell'autorizzazio-  
ne dalarmi con la rif. Sua del 6 corr<sup>te</sup>,  
ho affidato il noto incarico all' Egregio Comm<sup>o</sup>  
Sig. Gino Casini il quale, con la sollecitu-  
dine che gli è propria, mi ha già consegna-  
to una lettera, che in originale ho l'onore  
di rimmetterle, che contiene il suo apprezza-  
mento sul valore del "capamento formari-  
te isolato circondato dalle vie dell' Arcivesco-  
vato, dei Pescari, Brunelleschi e Tofinghi"

Non appena avrò avute  
le notizie concernenti gli altri cinque fab-  
bricati, sarà dover mio di tornare subito  
sull'argomento.

Credo che in proposito biso-  
gnerà chiedere al Comm. Casini la parcella  
relativa alle s. lui prestazioni, ma sic-  
come attendersi riverite istruzioni della S. F. O.  
col massimo operante la riverisco

devono ad affno

Carb

Illustra Signore  
Sig. Cav. G. C. Prof. Bonalebo Stringher  
Direttore Generale della Banca d'Italia

Roma



**BANCA D'ITALIA**  
CAPITALE VERSATO L. 180.000.000  
**SEDE DI FIRENZE**

**FIRENZE** 22 Marzo 1913

N° 142 DIREZIONE

R

Illustre Sig.<sup>2</sup> Direttore Generale,

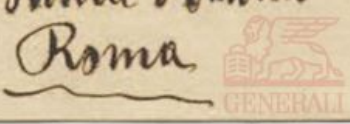
Facendo seguito alla mia del 9 corrente N° 133 R. ho l'onore di trasmettere alla S.V.D. una seconda lettera dell'Ing.<sup>Comm.</sup> Casini, che contiene i suoi apprezzamenti sul valore delle case delle società cooperative edificatrici indicate nell'elenco che con la presente Le ritorno

Il Comm.<sup>2</sup> Casini si è riservato di esprimere il suo giudizio per l'alta cooperativa "La Nuova Bluaria" e non appena lo avrà fatto sarà mio dovere d'interallenerne la S.V.D.

Col massimo ossequio  
La riverisco

devoto ed affetto  
Storti

Illustre Signore  
Sig. bar G. L. Prof. Ronaldo Stinger  
Direttore Generale della Banca d'Italia  
Roma





22 Marzo 1913

43

Egregio Sig. Direttore

Per corrispondere alla richiesta da Lei fattami, di esprimere un giudizio su la presuntiva cauzionalità delle case delle Società Cooperative Edificatrici indicate, rispetto all'attuale credito ipotecario della Cassa Pensioni, mi è occorso ricorrere a vari mezzi di indagine, in mancanza della possibilità di accertamenti diretti. Perciò soltanto adesso sono in grado di darle concrete notizie per le Cinque Cooperative La Previdente, La Casa Economica, Risoluti, La Casa Mia, e la Famiglia, mentre per la sesta, La Nuova Etruria, non essendo riuscito a raccogliere dati esaurienti, debbo, per aderire alle di Lei sollecitazioni, riservarmi a supplire successivamente.

Come Ella comprende, non si tratta di un giudizio pratico vero e proprio, ma soltanto di un apprezzamento sintetico, in base a indicazioni opportunamente procurate, e che ritengo sicure, sul tipo delle case, sul numero delle stanze, sul costo di costruzione, su la qualità di questa, su la misura degli affitti, ed in base alle cognizioni su quel genere di fabbricati, che ho potuto formarmi con la pratica professionale e con l'esercizio delle mie funzioni di Consigliere di questa

All'Illmo Cassa di Risparmio principale sovventrice delle Cooperative Edificatrici locali. Direttore della Banca d'Italia. Purtuttavia sento di potere affermare fondatamente due cose, che sono essenziali allo scopo



della richiesta fattami, e che quindi sono da indicare preliminarmente, e cioè: che la Cassa Pensioni ha molto largheggiato nella misura delle sovvenzioni: e che, nonostante ciò, e nonostante la generale deficienza speculativa della azione delle Cooperative Edificatrici in Firenze, il valore strettamente cauzionale delle case ipotecate, cioè il valore presumibilmente reperibile dalla alienazione delle medesime oggi, se le singole Cooperative fossero in liquidazione, in tre casi ugualmente sensibilmente, e in due casi supera più o meno notevolmente l'ammontare del credito rispettivamente garantito. E' appena opportuno che io accenni, che il concetto dell'esclusivo riferimento al valore strettamente cauzionale, nel senso come sopra inteso, è quello necessario allo scopo, perchè la ipotesi di sussistenza della Cooperativa mutuataria elimina l'alea della garanzia di un mutuo ammortizzabile.

La diversità delle condizioni di capienza deriva, in parte dalla misura di larghezza nella concessione del mutuo, e dal maggiore e minore ammortamento avvenuto, e in parte dal tipo delle case. Le Cooperative che hanno costruito case modeste, più corrispondenti al generale bisogno, e quindi più facilmente commerciabili, hanno, ad un tempo, provveduto alla sicurezza del loro avvenire esponendo i Soci a tollerabili oneri del mutuo, e prodotto un valore sicuramente realizzabile in ogni occasione non troppo al di sotto del costo di costruzione: quelle che hanno costruito case, che, pure avendo il nome di popolari, e fruendo come tali dei benefici accordati dalla apposita legge, sono in realtà destinate a famiglie discretamente agiate, e perciò più ampie, più

...comode, più costose e meno commerciabili, hanno, ad un tempo, esposta la propria sorte ad un pericolo più o meno grande a seconda delle condizioni economiche dei Soci e della loro defettibilità rispetto ai non lievi impegni assunti, e preparata una notevole perdita della somma spesa, in caso di alienazione per scioglimento della Società.

Ho detto che il valore strettamente cauzionale uguaglia sensibilmente l'ammontare attuale della sovvenzione per tre Cooperative. Queste sono La Casa Mia, La Famiglia, e Risoluti, per le quali l'ammontare residuo del mutuo mi risulta dalla nota trasmessami, rispettivamente in L.169037,91, L.370000 e L.197724,23. Tenute conto delle condizioni di ciascuna di quelle tre Cooperative, segnatamente in relazione alla generale potenzialità economica dei rispettivi Soci, credo che la svalutazione suggeribile in caso di, acquisto di crediti per far fronte, alla maggiore o minore eventualità di liquidazione Sociale, e ai conseguenti crediti accessori, per interessi di mora e per spese di esecuzione, nonché ai supponibili effetti di trascurata manutenzione nel frattempo, sia sufficiente nella misura del 15 per cento per "La Casa Mia" e in quella del 10 per cento per "La Famiglia" e per "Risoluti".

Quanto alle altre due Cooperative "La Previdente" e "La Casa Economica", per le quali l'ammontare attuale delle sovvenzioni mi risulta dalla nota da Lei trasmessami in L.135449,63 quanto alla prima e L.86861,62 quanto alla seconda, indico che il margine di sicurezza è dato dal seguente confronto di quelle cifre con i valori strettamente cauzionali delle rispettive



case, che approssimativamente possono stabilirsi in L.180000 a riguardo della "Previdente" e in L.140000 a riguardo della "Casa Economica".

Debbo inoltre far presente che il mio giudizio circa alle cinque Cooperative suindicate si riferisce alla ritenuta esattezza delle notizie, che ho potuto raccogliere, in taluni casi da informazioni, che credo sicure, e in altri da riscontri all'Ufficio delle Ipoteche su la quantità di case rispettivamente ipotecate a favore della Cassa Pensioni, e cioè ritenendo che le case ipotecate sieno: per "La Casa Mia" N°16 del tipo comune con tre stanze e ingresso tanto al piano terreno che al primo piano e con una a tre stanze nel sotterraneo: e N°2 del tipo più grande (case d'angolo) con 4 stanze tanto al piano terreno che al primo piano e 1 a 3 stanze nel sotterraneo.

per "La Famiglia" N°19 del tipo a tre piani con 6 stanze al piano terreno 6 stanze al primo piano e 4 stanze nel semisotterraneo: e N°7 del tipo a due piani con 6 stanze tanto al piano terreno che al primo piano. per "Risoluti" N°5 di tipo unico a 4 piani con 10 stanze tanto al piano terreno quanto al primo e al secondo piano (sempre in due quartieri) e con 8 ambienti nel sotterraneo.

per "La Previdente" N°16 del tipo unico a tre piani (uno dei quali sotterraneo) con 4 stanze per ciascuno per "La Casa Economica" N°8 a quattro piani con 3 stanze nel sottosuolo, 3 nel piano terreno, e 4 tanto al primo piano che al secondo piano: e N°1 pure a tre piani, ma con 6 stanze nel sottosuolo, 5 al piano terreno e 6 tanto al primo che al secondo piano.

Con questi dati potrà essere verificata la corrispondenza fra la effettiva estensione dell'ipoteca e quella da me ritenuta.

Ripeto che mi riservo di esprimerle il mio giudizio per l'altra Cooperativa "La Nuova Etruria", ed aggiungo, a spiegazione della impossibilità di farlo adesso, che mentre la Cassa Pensioni, col suo sistema tipico, e non cauto, di concessioni preventive di mutui, concesse quello alla Società suddetta per 22 case del tipo a tre piani (sottosuolo terreno e primo piano) con quattro stanze per ogni piano, in effetto sono state costruite 24 case di tipi assai diversi fra loro, tantochè ve ne sono soltanto alcune aventi qualche analogia al tipo previsto, e le altre sono a due piani ma con maggior numero di stanze, e talune di speciale importanza. Oltre ad alcune notizie necessarie, e finora non potute ottenere in modo attendibile, sto cercando di conoscere quali fra le 24 case sono le 2 non gravate da ipoteca a garanzia del mutuo.

Con distinti ossequi

*Di Lei Devoto*

*Inq. Galvani*

*PS) Restituire la nota sulle Cooperative  
e dei crediti verso le medesime.*

BANCA D'ITALIA  
CAPITALE VERSATO L. 180.000.000

SEDE DI FIRENZE

FIRENZE 26 marzo 1913

18

144<sup>R</sup>

DIREZIONE

Illustrate Sig.<sup>re</sup> Direttore Generale,

Sciogliendo la riserva espressa  
nella mia 22 corrente N.º 142 R. mi onoro  
trasmetterle in originale la terza ed ultima  
lettera indirzzatami dal Comm.<sup>o</sup> Ing.  
Gino Casini contenente il di lui personale  
apprezzamento su la cautionalita' delle capi  
della Cooperativa, "La Nuova Bluera".

Con ciò il Comm.<sup>o</sup> Casini  
ha completato l'incarico affidatogli e  
quindi mi permetto di pregare la G. V. O.  
di farmi conoscere se debba io assumere  
l'iniziativa di invitarlo a produrre la sua  
nota; in questo punto gradirei un suo  
riverito cenno e frattanto La prego accogliere  
l'espressione del mio profondo ossequio.

Suo devoto e affez.  
servo  
Ludovico

Illustrate Signore  
fav. G. C. Prof. Ronaldo Schingher  
Direttore Generale della Banca d'Italia  
Roma





25 Marzo 1913

19

Avendo già potuto raccogliere le notizie che mi occorre-  
vano per dare un apprezzamento su la cauzionalità delle Case della Cooperativa "La Nuova Etruria", nei riguardi della garanzia del mutuo concesso a quella Società dalla Cassa di Pensi-  
oni, non tardo a sciogliere la riserva fatta nella mia lettera 21 corrente alla S.V. circa a quell'apprezzamento.

Le case della "Nuova Etruria" sono 24 di quattro tipi diversi. Sedici constano di tre piani, uno dei quali semisotterraneo, con 5 stanze per piano. Tre sono del tipo precedente con l'aggiunta di un piano mezzanino. Una è pure a quattro piani, compresi il mezzanino e il semisotterraneo, i quali hanno ciascuno 5 stanze, mentre tanto il piano terreno che il primo piano ne hanno sei. Una è come la precedente ma senza mezzanino. E infine tre constano di 20 stanze in tre piani, uno dei quali al solito è semisotterraneo. Tutte sono provviste di giardini spaziosi, elegantemente decorate, e costruite con ampiezza di vani e comodità tali da essere adatte a servire, come servono, a famiglie di grado assai superiore a quello po-  
polare.

All'Illmo  
Sig. Comm. Clemente Ascoli  
Direttore della Banca d'Italia

Sede di Firenze

Conseguentemente, per le ragioni espote



20

nella mia lettera 21 corrente, nel caso di liquidazione Sociale, con relativa perdita del beneficio di esonero decennale dalle imposte, il vistoso capitale impiegato per la costruzione di queste case sarebbe in particolar modo esposto ad una perdita notevole nella loro alienazione. Ma poichè ritengo che il valore strettamente cauzionale, cioè dedotto con riferimento al caso suddetto tenendo giusto conto della appetibilità delle case per la ottima ubicazione, non sia minore di L.450 mila: e poichè le condizioni finanziarie dei Soci in generale sono tali da fare essere poco probabile la liquidazione della Società; è mio avviso che non occorra alcuna cautela di svalutazione del credito attuale della Cassa Pensioni in L.362141,95 quale mi fu indicato; e ciò quantunque le case ipotecate sieno 22 anzichè 24, perchè, secondo quanto mi risulta, e che potrà essere verificato, la ipoteca grava su tutto il terreno occupato dalle 24 case e dai relativi giardini, e perchè in ogni modo, anche con la esclusione di due delle migliori case, il margine di cauzionalità resterebbe, nelle condizioni del caso, pienamente sufficiente.

Con questo credo di avere interamente corrisposto alla richiesta da Lei fattami, e mentre La ringrazio, non solo della nuova prova di fiducia datami con quella richiesta, quanto delle cortesi espressioni, con le quali Ella ha voluto darmi atto del ricevimento delle mie due precedenti informative, mi compiaccio della occasione per rinnovarle la espressione della mia distinta stima ed i miei ossequi

Di Lei Devtmo

*Aug. Malini*



Roma 9 aprile 1913

Pregno Sig. Direttore,

Le do atto delle pregiate Sue lettere in data 5, 9, 22 e 26 marzo p.p. con le quali Ella mi ha accompagnato quelle dell'Egregio Ing. Casini, relative agli apprezzamenti di lui sugli immobili di proprietà della Cassa Pensioni di Torino, e sui crediti che questa ha verso alcune Società Cooperative di costi.

Mentre La ringrazio per le Sue premure, Le significo, con riferimento all'ultima delle suddette Sue lettere, che la S.V. potrà invitare l'Ing. Casini a produrre la notula, per quanto è a lui dovuto in dipendenza delle sue prestazioni.

Gradisca i miei distinti saluti.

Pregno Signore  
Comm. CLEMENTE ASCOLI  
Direttore della Banca d'Italia  
F I R E N Z E



F I R E N Z E Casamento formante isolato, circondato dalle Vie  
dell'Arcivescovado, dei Pecori, Brunelleschi e Tosnighi.

----- o -----

Nel 1907 questo casamento fu stimato, da un antico perito di fiducia della  
Cassa di risparmio di Firenze, Lire 1.860.000-.

Dall'Ing. Ceci fu venduto alla Cassa Pensioni per oltre 2 milioni.

Si ritiene che il suo effettivo valore non sia inferiore ai 2.000.000-



Crediti della " Cassa Pensioni " di Torino verso le seguenti Cooperative per  
costruzioni di case: La nuova Etruria,La previdenza,La casa economica,I risoluti  
La casa mia,La famiglia.

Per esprimere un giudizio sui crediti di cui sopra, si è dovuto ricorrere a vari  
mezzi di indagine, in mancanza della possibilità di accertamenti diretti. Tuttavia  
si possono affermare fondatamente due cose, che sono essenziali e che quindi sono da  
indicare preliminarmente, e cioè: che la Cassa Pensioni ha molto largheggiato nella  
misura delle sovvenzioni, e che, nonostante ciò e nonostante la generale deficienza  
speculativa delle azioni delle Cooperative edificatrici in Firenze, il valore stret-  
tamente cauzionale delle case ipotecate, cioè il valore presumibilmente reperibile  
dalla alienazione delle medesime oggi, se le singole cooperative fossero in liquida-  
zione, in tre casi uguaglia sensibilmente, e in due casi supera più o meno notevol-  
mente l'ammontare del credito rispettivamente garantito. È opportuno accennare che  
il concetto dell'esclusivo riferimento al valore strettamente cauzionale, nel senso  
come sopra inteso, è quello necessario allo scopo, perchè la ipotesi di sussistenza  
della Cooperative elimina l'alea della garanzia di un mutuo assortimen-  
tile.

La diversità delle condizioni di copertura deriva, in parte dalla misura  
di larghezza nella concessione del mutuo e di minore ammortamento av-  
venuto, e in parte dal tipo delle case. Le cooperative che hanno costruito case  
modeste, più corrispondenti al generale bisogno, e quindi più facilmente commerci-  
li, hanno, ad un tempo provveduto alla sicurezza del loro avvenire, esponendo i soci  
a tollerabili oneri del mutuo, e prodotto un valore sicuramente realizzabile in ogni  
occasione non troppo al di sotto del costo di costruzione: quelle che hanno costruito  
case che, pure avendo il nome di popolari, e fruendo come tali dei benefici accordati  
dalla apposita legge, sono in realtà destinate a famiglie discrete e agiate.



perciò più ampie,più comode,più costose e meno commerciabili,hanno,ad un tempo, esposta la propria sorte ad un pericolo più o meno grande a seconda delle condizioni economiche dei soci .

Il valore strettamente cauzionale uguaglia sensibilmente l'ammontare attuale della sovvenzione per tre Cooperative. Queste sono: La Casa mia, La famiglia, e I Risoluti, per le quali, l'ammontare residuo del mutuo risulta rispettivamente di Lire 169.037,91 - 370.000 - 197724,23 - Ora, tenuto conto delle condizioni di ciascuna di quelle tre Cooperative, in relazione alla potenzialità economica dei rispettivi soci, si crede che la svalutazione suggeribile, sia sufficiente nella misura del 15 per cento per " La Casa mia " e in quella del 10 per cento per la " Famiglia " e per " I Risoluti ".

Quanto alle Cooperative " La Previdente " e " La Casa economica " per le quali l'ammontare attuale delle sovvenzioni è di Lire 135.442,63 per la prima, e Lire 86.861,62, per la seconda, si ritiene che il margine di sicura garanzia è dato dal confronto di quelle cifre con i valori strettamente cauzionali delle rispettive case, che approssimativamente possono stabilirsi in Lire 180.000 riguardo alla " Previdente " e in Lire 140.000 riguardo alla " Casa economica "

Si ritiene che le case ipotecate sieno: per " La casa mia " N° 16 del tipo comune con tre stanze e ingresso tanto al piano terreno che al primo piano, e con una a tre stanze nel sotterraneo. E N° 2 del tipo più grande ( case d'angolo ) con 4 stanze tanto al piano terreno che al primo piano e una a tre stanze nel sotterraneo. Per " La famiglia " N° 19 del tipo a tre piani con sei stanze al piano terreno e altrettante al primo piano e quattro stanze nel sotterraneo: e N° 7 del tipo a due piani, con 6 stanze tanto al piano terreno che al primo piano.

Per " I Risoluti " N° 5 di tipo unico a 4 piani con 10 stanze tanto al piano terreno quanto al primo e al secondó piano ( sempre in due quartieri ) e con 8 ambienti nel sotterraneo.



Per " La Previdente" N° 16 del tipo unico a tre piani ( uno dei quali sotterraneo) con quattro stanze per ciascuno.

Per la " Casa economica "N° 8 a quattro piani con tre stanze nel sottosuolo, 3 nel piano terreno e quattro tanto a primo piano che a secondo piano: N° 1 pure a tre piani ma con sei stanze nel sottosuolo, 5 al piano terreno e 6 tanto al primo che al 2° piano.

Le case della " Nuova Etruria " sono 24 di quattro tipi diversi. Sedici constano di tre piani, uno dei quali semisotterraneo, con 5 stanze per piano. Tre sono del tipo precedente con l'aggiunta d' un piano mezzanino. Una è pure a quattro piani, compresi il mezzanino e il semisotterraneo, i quali hanno ciascuno 5 stanze, mentre tanto il piano terreno che il primo piano ne hanno sei. Una è come la precedente ma senza mezzanino. E infine tre constano di venti stanze in tre piani, uno dei quali al solito è semisotterraneo. Tutte sono provviste di giardini spaziosi, elegantemente decorate e costruite con ampiezza di vani e comodità tali da essere adatte a servire come servono, a famiglie di grado assai superiore a quello popolare.

Conseguentemente, per le ragioni esposte in precedenza, nel caso di liquidazione sociale, con relativa perdita del beneficio di esonero decennale dalle imposte, il vistoso capitale impiegato per la costruzione di queste case sarebbe in particolare modo esposto ad una perdita notevole nella loro alienazione. Ma poichè si ritiene che il valore strettamente cauzionale, cioè dedotto con riferimento al caso suddetto tenendo giusto conto della appetibilità delle case per la ottima ubicazione, non sia minore di Lire 450.000; e poichè le condizioni finanziarie dei soci in generale non sono tali da fare essere poco probabile la liquidazione della Società, si crede che non occorre alcuna cautela di svalutazione del credito attuale della Casa Pensioni in Lire 362.141,95; e ciò quantunque le case ipotecate sieno 22 anzichè 24, perchè l'ipoteca grava su tutto il terreno occupato dalle 24 case e dai relativi



il margine di causalità resterebbe pienamente sufficiente.

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...



Stabili in Roma  
(Ing Dell'olio)

Roma - 9 aprile 1913

28

21

Egregio Sig. Commendatore,

Mi prego di farLe avere, negli uniti fogli, le notizie e gli apprezzamenti sul valore degli immobili di proprietà della Cassa Pensioni di Torino, e sulla valutazione dei crediti della Cassa stessa verso Società Cooperative per costruzioni di Case popolari.

Queste notizie e questi apprezzamenti, che ho procurato a mezzo dei Direttori della Banca, i quali si sono valse anche dell'opera di tecnici, sono il risultato di diligenti ricerche, fatte però a traverso molte difficoltà, per il carattere riservato che dovevano avere le ricerche stesse, le quali si sono compiute entro lo scorso mese di marzo e nei primi giorni del mese corrente.

Mi riservo di farLe avere al più presto le notizie circa gli stabili che la Cassa Pensioni di Torino ha in Roma, e i suoi crediti verso Cooperative per costruzioni di case pure in Roma.

Restituisco qui unito il prospetto dei valori immobiliari posseduti dalla detta Cassa Pensioni, con le indicazioni del corso di essi al 10 marzo p.p., e delle differenze fra il corso stesso e il costo dei titoli.

Con la più distinta considerazione

Illmo Signore  
Comm. Dott. CARLO TOCCI  
Direttore Generale dell'Istituto  
Nazionale delle Assicurazioni

R O M A



## Valori mobiliari posseduti dalla Cassa Pensioni di Torino.

Numero del titolo	specie	deggio nominale	Prezzo o Acquistato	Revalimento	Costo di acquisto	Quantità della differenza fra il costo restituito e il loro valore di acquisto.
47747	Obbligazioni (ordinarie)	2%	449.50	3.027	411.50	- 38
4807	1 a (Belfica)	4% (1)	490.45	3.721	500	+ 9.55
80	2 a (città comunale)	2,75%	1000.70	3.742	970	- 30.70
1205	Società Caffè Saporino Milano	2,50%	488.25	3.514	473	- 15.25
2474	2 a Monte Carlo	2,50%	483.85	3.619	464	- 19.55
878	Istituto Italiano	2,50%	481.50	3.634	460	- 21.50
454	Banca Italiana	2,75%	500.25	3.702	481	- 22.75
2909	Caffè Saporino Nuova	2,75%	500.25	3.737	464	- 28.45
717	Istituto Carlo	4,50%	501.50	4.482	500	- 1.50
2970	Monte Carlo	5% (1) { premio in parte	500 *	4.25	500	+ 1.


Roma 12 aprile 1913

Egregio Commendatore,

Con riferimento alla precedente mia lettera del 9 andante, mi occorre significarLe che dovro', mio malgrado, tardare ancora qualche po' a fornirLe le notizie relative ai crediti che la Cassa Pensioni di Torino ha verso Società Cooperative locali, data la quantita' di esse Cooperative, e data anche la difficolta' che si incontra a dover fornire, senza la base di accertamenti diretti, un sicuro apprezzamento sui crediti stessi.

Le rinnovo frattanto i miei distinti ossequi.

Illmo Signore  
 Comm.Dett. CARLO TOCCI  
 Direttore Generale dell' Istituto  
 Nazionale delle Assicurazioni



R O M A



## BANCA D'ITALIA

Capitale versato L. 180.000.000

Roma, li 13 aprile 1913

DIREZIONE GENERALE

Liquidazioni

UFFICIO VENDITE

No

OGGETTO

Stabili in Roma  
della Cassa Pensioni  
di Torino

*Stabili di Roma*

In relazione all'incarico affidatomi dalla S.V. con la sua del 4 marzo p:p: ho fatto opportune indagini per determinare la consistenza e le attuali condizioni di reddito dei due stabili posseduti in Roma dalla Cassa Pensioni di Torino, ponendomi in grado di desumerne il valore commerciale odierno.

Lo stabile in Via Nazionale e con ingresso al Civ. N.82, trovasi in pregevolissima posizione commerciale, in angolo con la Via Milano, e destinata perciò a miglior avvenire per effetto del progettato importante prolungamento di quella via, e la iniziata costruzione del nuovo palazzo del Ministero dell'Interno.

Forse in vista di ciò gli affitti delle botteghe sono stati di recente rinnovati con notevoli aumenti di corrisposte ma con scritture a lunghe scadenze, variabili dai 9 ai 18 anni. Si ritiene pertanto adeguata alla odierna importanza dello stabile il reddito attualmente consolidato per tutto il pianterreno in annue L.27.480. - Il reddito del piccolo ammezzato interno, dei

Illmo Signor  
Prof. Gr. Cr. BONALDO STRINGHER

R O M A



quattro piani superiori e del piano attico si è pure consolidato in annue L. 39.650 - Complessivamente quindi si può ritenere nella cifra tonda di L. 67.000 tutta la potenzialità redditizia di quello stabile, e per un tempo abbastanza lungo, e ammettendo per l'avvenire la possibilità di ulteriori miglioramenti.

Attualmente lo stabile trovasi gravato da una tassa esigua di appena L. 6.828, ma il perito deve sempre riferirsi nelle valutazioni alla misura legale della imposta fondiaria, cui prima o poi non può sfuggire il contribuente. Si riporta pertanto la detta imposta alla cifra normale di circa

	L. 15.000 -
così aggiungendo per altre spese	<u>" 7.000 -</u>
si ha una complessiva detrazione di	L. 22.000 -

Si presume quindi un reddito netto di L. 45.000 - che per le speciali condizioni in cui trovasi quello stabile può elevarsi a capitale nella ragione del 4.50% Si avrà perciò per quell'immobile un valore di L. 1.000.000 (un milione).

Questo valore così accertato risulta notevolmente superiore a quello di L. 828.408.79 pel quale è iscritto al 31 dicembre 1912 nel bilancio della Cassa Pensioni.

Lo stabile al Corso Umberto I° 380 - fu già in altra occasione oggetto di un mio studio particolareggiato, quando cioè si trattava di liberare la Cassa Pensioni dall'impegno di acquisto dello stabile stesso, e le indagini ora da me ripetute mi hanno ancora confermato non potersi attribuire ad esso un valore superiore alle L. 1.400.000, valore un poco inferiore a quello di L. 1.441.014.21 pel quale trovasi iscritto al 31 dicembre 1912 nel bilancio della Cassa Pensioni.

Debbo anzi aggiungere che neppure al prezzo di L. 1.375.000 - fu possibile nel 1911 di trovare un acquiren-

per quello stabile.  
 te) Ma bisogna d'altra parte tener conto di un certo migliora-  
 mento di cui potrà beneficiare lo stabile <sup>stesso</sup> quando sarà ultima-  
 ta la sistemazione del palazzo del Parlamento e della stra-  
 da adiacente sulla quale andrà a trovarsi il retro dello sta-  
 bile suindicato, derivando al medesimo la possibilità di una  
 sopraelevazione da quel lato di altri due piani. E per que-  
 ste considerazioni si può ammettere una capitalizzazione  
 di circa il 4 % del reddito netto attualmente reperibile dal-  
 lo stabile. [il reddito lordo è <sup>ora</sup> consolidato in annue L. 87.000  
 in cifra tonda.]

Riassumendo quindi: il valore commerciale  
 odierno dei due stabili sopraindicati è complessivamente  
 di L. 2.400.000 mentre che a bilancio trovasi iscritto per  
 L. 2.269.423.

Distinti ossequi.

*Luigi*  
 Luigi Pietro Scivolio

2534

Valore di bilancio al 31 XII 1912

ROMA =  
-----

Casa in via Nazionale 82	828.408.79
Casa in Corso Umberto I° 380	1.441.014.21
	-----
	2.269.423.00



proprietà della CASSA PENSIONI di TORINO

in Via Nazionale 82 e casa in Corso Umberto 1° 380 )

Lo stabile in Via Nazionale, con ingresso al N° 82, trovasi in  
pregevolissima posizione commerciale, in angolo con la Via Milano,  
e destinato perciò a miglior avvenire per effetto del progettato  
importante prolungamento di quella via, e la iniziata costruzione  
del nuovo palazzo del Ministero dell'Interno.

Forse, in vista di ciò, gli affitti delle botteghe sono stati  
di recente rinnovati con notevoli aumenti di corrisposte, ma con  
scritture a lunghe scadenze, variabili dai nove ai diciotto anni.  
Si ritiene pertanto adeguato alla odierna importanza dello stabile  
il reddito attuale consolidato per tutto il pianterreno in lire  
annue: 27.480 --. Il reddito del piccolo ammezzato, dei quattro piani  
superiori e del piano attico si è pure consolidato in annue  
Lire 39650. Complessivamente quindi si può ritenere nella cifra  
tonda di Lire 67.000. tutta la potenzialità redditizia di quello  
stabile, e per un tempo abbastanza lungo, e ammettendo per l'avve-  
nire la possibilità di ulteriori miglioramenti.

Attualmente lo stabile trovasi gravato da una tassa esigua  
di appena Lire 6828, ma il perito deve sempre riferirsi, nella valu-  
tazione, alla misura legale della imposta fondiaria, cui, prima o  
poi, non può sfuggire il contribuente. Si riporta pertanto la detta  
imposta alla cifra normale di circa ..... L. 15.000  
così aggiungendo per altre spese ..... 7 7.000  
si ha una complessiva detrazione di ..... L. 22.000\_

Si presume quindi un reddito netto di Lire 45.000 \_che, per  
le speciali condizioni in cui trovasi quello stabile, può elevarsi  
a capitale nella ragione del 4,50 %. Si avrà perciò, per quel



136

Questo valore, così accertato, risulta notevolmente superiore a quello di Lire 828.408,79, pel quale è iscritto al 31 dicembre 1912, nel bilancio della Cassa Pensioni.

---

Lo stabile al Corso Umberto 1° 380 si ritiene che non possa avere un valore superiore a Lire :1.400.000( mentre nel bilancio della Cassa Pensioni, al 31 dicembre 1912, trovasi iscritto per la somma di Lire 1.441.014,21.

Consta anzi che neppure al prezzo di Lire 1.375.000 fu possibile, nel 1911, di trovare un acquirente per quello stabile. Ma bisogna, d'altra parte, tener conto di un certo miglioramento di cui potrà beneficiare lo stabile stesso quando sarà ultimata la sistemazione del Palazzo del Parlamento e della strada adiacente sulla quale andrà a trovarsi il retro dello stabile suindicato, derivando al medesimo la possibilità di una sopraelevazione da quel lato di altri due piani. E per queste considerazioni si può ammettere una capitalizzazione di circa il 4 % del reddito netto attualmente reperibile dallo stabile. ( Il reddito lordo è ora consolidato in annue Lire 87.000 in cifra tonda.)

Riassumendo quindi: il valore commerciale odierno dei due stabili sopraindicati, è complessivamente di Lire: 2.400.000 mentre che a bilancio trovasi iscritto per Lire 2.269.423.

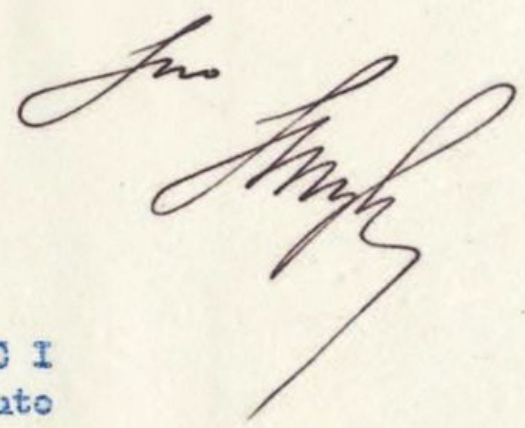
---

Roma 14 aprile 1913

Egregie Commendatore,

Faccio seguito alla mia lettera del 9 corrente, per comunicarLe le notizie che ho potuto ottenere circa il presunto valore degli stabili che la "Cassa Pensioni di Torino" possiede in Roma.

Le rinnovo i miei distinti saluti.



Pregno Signore  
Comm.Dott. CARLO TOCCI  
Direttore Generale dell'Istituto  
Nazionale delle Assicurazioni

R O M A



BANCA D'ITALIA

Capitale versato L. 180.000.000

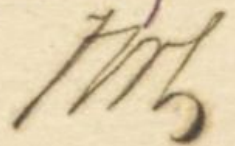
Roma li 19 Aprile 1913

13-  
 fatto al Com. Bocca  
 21/4/13

Illustrissimo Signor Direttore Generale

Data la quantità delle indagini, ho dovuto, mio malgrado, veder passare molto tempo per raccogliere le notizie richieste con la pregiatissima Sua Lettera p.p., e soltanto oggi sono in grado di comunicarle, con gli acclusi fogli, quanto mi è riuscito di sapere.

Con profondo ossequio la riverenza



Illustrissimo Signor

Prof. Tommaso Donaldso Stringher

Direttore Generale della Banca d'Italia

Roma

Roma 21 aprile 1918

13

Egregio Commendatore,

Con riferimento alle precedenti mie lettere del 9 e 14 andante, e a complemento delle notizie già forniteLe, mi pregio comunicarLe, con gli uniti allegati, quelle che ho potuto procurarmi relativamente ai crediti che la "Cassa Pensioni di Torino" ha verso alcune Società Cooperative locali.

Distintamente La saluto.

Illmo Signore  
Comm.Dett. CARLO TOCCI  
Direttore Generale dell'Istituto  
Nazionale delle Assicurazioni

*affm*  
*[Signature]*

R O M A



Genova

La Società per costruzione di case popolari in Alessio costituita da parecchi anni possiede due caseggiati uno di 16 e l'altro di 18 appartamenti, di costruzione recente e del valore approssimativo, insieme di lire novantamila. Sul minore di detti caseggiati gravita un'ipoteca di L.16/mila e sull'altro ipoteca di L.40/mila, a favore della Cassa Nazionale Pensioni di Torino.

Gli appartamenti sono in vendita ai Soci, per lire 4 a 5/mila, in ragione di lire mille per vano. - Si dice che la Società è bene amministrata ed ebbe sin qui a figurar sempre bene, ed è meritevole di fiducia.

Le sue azioni sono di lire sessanta cadauna e non possono fruttare, secondo lo statuto, più del 4 %.

L'area sulla quale furono costruiti i due caseggiati fu comperata dal Municipio a condizioni favorevoli; il primo caseggiato fu costruito col capitale versato dai soci e col concorso di molte persone, anche estranee al partito socialista cui l'amministrazione della Società appartiene; dando ipoteca sul primo caseggiato, si procurò i fondi per la costruzione del secondo.

Il mutuo colla Cassa Nazionale Pensioni di Torino fu contratto con atto 28 Febbraio 1910, per la somma di L.66.000, al 4,25 per cento netto, capitale da restituirsì in 25 anni; però, con atto 11 Dicembre 1911, il mutuo di L.66.000 venne residuato a L.35/mila ed è quello in corso di ammortamento.

Roma 4 marzo 1913

Pregno Sign. direttore.

Nell'interesse dell'Istituto Naz. delle Assicurazioni,

La prego di volermi comunicare il suo appressamento sul credito che, come dall'accluso elenco, la "Cassa Pensioni di Torino" ha verso la "Società per costruzione di case popolari" in Alessio.

La ringrazio anticipatamente e Le porgo i miei distinti saluti.

Pregno Signore  
Gom. Paolo EVANGELISTI  
Direttore della Banca d'Italia

*Evangelisti*

G E N O V A



**BANCA D'ITALIA**

CAPITALE VERSATO L. 180.000.000

SEDE DI GENOVA

DIREZIONE

Genova 17 Marzo 1913

*C. Pranzetti*

Ill.mo Signor ~~Direttore~~ Direttore Generale,

In seguito a quanto la S.V. Ill.ma mi faceva l'onore di richiedermi con riverita Sua particolare del 4 corrente, ho fatto ricorso a diverse fonti per aver modo di giudicare con sicurezza del credito che la Cassa Pensioni di Torino ha verso la società per costruzione di case popolari in Alassio, giusta l'elenco con detta ossequiata Sua trasmessomi.

Mi é così venuto fatto di sapere che la detta società, costituita da parecchi anni, possiede due caseggiati, uno di 16 e l'altro di 18 appartamenti, di costruzione recente e del valore approssimativo, insieme, di lire novantamila. Sul minore di detti caseggiati gravita un'ipoteca di L. 16/mila e sull'altro ipoteca di L. 40/mila, a favore della Cassa Nazionale Pensioni di Torino.

Gli appartamenti sono in vendita ai Soci, per lire 4 a 5/mila, in ragione di lire mille per vano. Mi si dice che la società é bene amministrata ed ebbe sin qui a figurar sempre bene, ed é meritevole di fiducia.

Le sue azioni sono di lire sessanta cadauna e non possono fruttare, secondo lo statuto, più del 4 %.

L'area sulla quale furono costruiti idue caseggiati fu comperata dal Municipio a condizioni favorevoli; il primo caseggiato fu costruito col capitale versato dai soci e col concorso di



molte persone, anche estranee al partito socialista cui l'amministrazione della Società appartiene; dando ipoteca sul primo caseggiato, si procurò i fondi per la costruzione del secondo.

Il mutuo colla Cassa Nazionale Pensioni di Torino fu contratto con atto 28 Febbraio 1910, per la somma di L. 66.000, al 4,25 per cento netto, capitale da restituirsi in 25 anni; però, con atto 11 Dicembre 1911, il mutuo di L. 66.000 venne residuo a L. 35/mila ed è quello in corso di ammortamento designato.

Con profondo ossequio ho l'onore di riverirla.

*Ilmo def. e obb.  
Evangeliotti*

Ill.mo Signor Cavaliere di G.C.  
Prof. Bonaldo Stringher  
Direttore Generale della Banca d'Italia

R O M A

Milano (Maggioli)

Roma 4 marzo 1913

Caro signor Ing. Maggiori,

Ho ricevuto la lettera del 27/2/13.

Nell'interesse dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni,

grazie al valore di bilancio al 31 dicembre 1912,

indicate nell'elenco, corrisponda il valore reale degli

immobili di cui nell'elenco stesso, di proprietà della "Cassa

Pensioni" di Torino.

Avrebbe Ella modo di indagar ciò, e di farsi un giusto apprezzamento del valore odierno di tali immobili?

So che non è compito facile, ma Ella mi farebbe cosa assai gradita ricercando e favorendomi notizie il più possibile attendibili.

Ringraziando La ringrazio e distintamente La saluto.

Ing. Maggiori

Milano

Alf. Maggiori

RISERVATA

Ill.mo Signore

Cav. Gr. Uff. E F I S I O P I A N A

Vice Direttore Generale della Banca d'Italia

47

R O M A



BANCA D'ITALIA  
NUOVO PALAZZO PER LA SEDE  
DI MILANO

Commissione tecnica di Vigilanza

*C. Panzetti* 48  
Milano, 8 Marzo 1913

N° 5 7 6

Ill.mo Sig. DIRETTORE GENERALE,

Circa quanto la S.V. mi scrive con la pregiata Sua 4 corrente, sto raccogliendo informazioni e dati il più possibilmente esatti, e spero poterLe riferire fra tre o quattro giorni con sufficiente attendibilità.

Tanto per norma della S.V. e con distinto ossequio La riverisco.

*N. Sci. Severini*  
*Magagnoli*

Ill.mo Signore

Cav.Gr.Cr.Prof. BONALDO STRINGHER

Direttore Generale della Banca d'Italia

R O M A  
=°=°=°=°=°=°=°=°=°=



BANCA D'ITALIA

Milano, 13 Marzo 1913

49

CAPITALE VERSATO L. 180.000.000

SEDE DI MILANO

RISERVATA

Ill.mo Signore

DIRETTORE GENERALE

R O M A

Faccio seguito alla mia dell'8 corrente per comunicare quanto ho potuto concretare circa la valutazione dei due noti stabili di proprietà della " Cassa Pensioni " di Torino.

Le due case riunite di Via Giulini N. 1 e 3 e Via Dante N° 8 costituiscono due corpi di fabbricato ben distinti : quello d'angolo con la Via Dante, che valuto di mq. 350 circa di superficie lorda, è un edificio moderno di carattere molto signorile composto di piano terreno e di N° 5 piani superiori; l'altro sulla Via Giulini (angolo Via Rovello) è un edificio più modesto, di tipo antiquato, ma molto ben tenuto, composto di piano terreno e N° 3 piani superiori, e la cui superficie lorda si può ritenere di mq. 400 circa.

La superficie totale occupata dai due edifici sarebbe così di mq. 750 circa.

Dalle informazioni assunte, il reddito lordo annuo delle due case riunite, tenendo conto di alcuni aumenti d'affitto concordati con decorrenza 29 Settembre p.v., ammonterebbe a 68/mila lire circa.

La tassa fabbricati è bassissima, e precisamente di L.7.970.= annue, mentre l'aliquota per fabbricati in Milano

è del 33 % circa del Redd. Imp<sup>1°</sup> : non vi è dubbio quindi che lo stabile può da un momento all'altro essere assoggettato alla revisione da parte dell'Agenzia delle imposte.

Tenuto necessariamente conto di questo, ed ammettendo l'attendibilità del reddito lordo di cui sopra, <sup>in ragione</sup> io ritengo che, per la determinazione del reddito netto, si debba dedurre il 40 % circa per spese annue, considerata la spesa di riscaldamento a carico del proprietario per gli alloggi e l'alea dello sfitto dovuta ai negozi (che costituiscono una parte assorbente del reddito) in caso di fallimenti, dissesti etc.

Si avrebbe così un reddito netto di L.40/mila in cifra tonda, che capitalizzato in ragione del 100 per 4.50 (saggio che in questo momento ed in questo caso ritengo giusto) darebbe un valore capitale in cifra tonda di ..... L. 890.000.= corrispondente ad un valore unitario medio di L. 1.166.= a mq. di superficie lorda. Questo valore si può ritenere proporzionato all'entità e alla consistenza dell'immobile.

(Mi si assicura che un noto e facoltoso speculatore della città abbia offerto recentemente per l'acquisto di questi stabili la somma di L.900/mila, spese a carico del venditore, con possibilità di migliorare un po' l'offerta stessa; il che armonizzerebbe approssimativamente con la valutazione da me fatta. (Mi si dice però che la Cassa sia perplessa nel prendere in considerazione la proposta, malgrado la serietà della medesima, e si vuole che questa perplessità del Commissario Governativo preposto alla liquidazione sia alimentata dagli ex-direttori e dipenda dal timo



re di non poter coprire, con l'eventuale ricavato della vendita dell'altra casa di Via S. Vincenzino 16, il valore complessivo assegnato in bilancio alle due proprietà. La cosa è verosimile per le considerazioni che avrò occasione di esporre più innanzi.

La casa di Via S. Vincenzino 16 è un edificio di circa mq. 400 di superficie lorda, di forma trapezoidale con tre fronti, delle quali le due principali, di ml. 30 circa di lunghezza, sulle Vie S. Vincenzino e Via Dante e la terza di ml. 12 circa sul largo Cairoli. È l'ultima casa sulla sinistra della Via Dante, andando verso il Castello Sforzesco, e comprende un piano terreno e N° 5 piani superiori di costruzione molto signorile.

Il reddito lordo di questo fabbricato, con soli mq. 400 di superficie, sarebbe press'a poco uguale a quello delle due case riunite di Via Giulini e Via Dante, che hanno superficie quasi doppia. È vero che ha un piano di più, uno sviluppo maggiore di fronti stradali ed una posizione più ricercata e che l'area, per la sua forma e dimensioni, ha potuto essere utilizzata quasi totalmente con la costruzione.

Tuttavia ho l'impressione che gli affitti, dei negozi, specialmente, siano in qualche modo forzati artificialmente, tanto più che sono enormemente superiori ad altri molto prossimi della stessa Via Dante. Questa impressione avvalorerebbe l'informazione avuta circa il motivo della renitenza, da parte dei Liquidatori, ad accogliere l'offerta delle 900/mila lire per le altre case.

D'altra parte penso che tanto un perito quanto un

acquirente non potrebbero esimersi dal tenere nel debito conto, oltre al reddito, anche la consistenza dell'immobile.

Ora, considerato tutto e malgrado che il reddito, se le mie informazioni sono esatte, come credo, possa ritenersi uguale press'a poco a quello delle case di Via Giulini, io assegnerai a stento a questa casa un valore commerciale di L.800/mila, pari ad un valore unitario di L.2/mila per mq. di superficie lorda, il quale può essere giustificato soltanto dalle condizioni eccezionalmente favorevoli in cui si trova l'immobile in rapporto alla sua limitata consistenza.

Questi sono i criteri che ho potuto formarmi sulla base delle informazioni, assunte con la migliore buona volontà, ma senza aver avuto la possibilità di visitare gli stabili internamente; la S.V. ne terrà quel conto che crederà meglio.

Con distinto ossequio

*La persona incaricata ha*  
D. Lei Scemo  
*Maggiolini*

Ill.mo Signore  
Cav. Gr. Cr. Prof. BONALDO STRINGHER  
Direttore Generale della Banca d'Italia

R O M A



Milano (dal forno)

152

Roma 18 marzo 1913

*Raccomandata*

Illmo Signor Commendatore,

Per incarico del nostro Illustre Direttore Generale  
e nell'interesse dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni,  
La prego di voler far conoscere il Suo apprezzamento sul fatto  
che la " Cassa Pensioni " di Torino ha verso la " Società Co-  
rativa Milanese fra i soci della Cassa Pensioni ".

La prego di far tenere la risposta direttamente al  
Signor Direttore Generale, e mentre La ringrazio anticipatame-  
Le prego, con l'occasione, i miei distinti ossequi.

*Suo Devotissimo*  
*E. Zanetti*

Illmo Signore  
Comm. NARCISO DAL FORNO  
Direttore della Banca d'Italia

M I L A N O

\*\*\*\*\*



La Cooperativa Edificatrice Milanese fra i soci della Cassa Mutua Pensioni di Torino in Milano fu costituita nel 1911 per usufruire della legge sulla Tontinarie la quale permetteva a queste Società di fare mutui ipotecari a Cooperative Edificatrici costituite fra i propri soci.

La Società ha comprato una casa in Via Francesco Ferruccio N.4 in Milano per il prezzo di L.168.000 = e sul quale in base alla precitata legge la Cassa Mutua Pensioni di Torino ha fatto un mutuo ipotecario di L.168/mila.

La Cooperativa ha un modesto capitale di L.2360 e per se stessa non ha alcuna consistenza; però a detta di tecnici, il fabbricato il quale dà un reddito attuale di L.10230 = ha un valore reale di L.165.000

BANCA D'ITALIA

CAPITALE VERSATO L.180.000.000

SEDE DI MILANO

DIREZIONE

Milano, 21 Marzo 1913

OGGETTO

Cassa Pensioni

di Torino =

Ill.mo Sig. DIRETTORE GENERALE,

Con lettera del 18 corrente l'egregio nostro Cav. E. Pranzetti mi fece noto il desiderio della S.V. di avere direttamente da me comunicazione, nell'interesse dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, del mio apprezzamento sul credito che la Cassa Pensioni di Torino ha verso la " Società Cooperativa Edificatrice Milanese " fra i soci di essa Cassa.

Assunte immediatamente a fonte sicura le informazioni del caso, mi affretto a rassegnarglieLe mediante l'unito foglio, confidando che Le possano bastare.

Se poi Le occorresse dell'altro, non ha che a farmelo sapere.

Col massimo rispetto La riverisco.

*Nella S. V. L. M.*  
*Devot. Amo*  
*Galferio*

Ill.mo Signore

Cav. Gr. Cr. Prof. BONALDO STRINGHER

Direttore Generale della Banca d'Italia

R O M A

Milano

55

**COOPERATIVA EDIFICATRICE MILANESE**  
**fra i Soci della Cassa Pensioni Torino**

Sede Milano Via A Saffi N.7

La Cooperativa Edificatrice Milanese fra i soci della Cassa Mutua Pensioni di Torino in Milano fu costituita nel 1911 per usufruire della legge sulle Tomptinapie la quale permetteva a queste Società di fare mutui ipotecari a Cooperative Edificatrici costituite fra i propri soci.

La Società ha comprato una casa in Via Francesco Ferruccio No. 4 in Milano per il prezzo di L. 163.000= e sul quale in base alla predetta legge la Cassa Mutua Pensioni di Torino ha fatto un mutuo ipotecario di L. 155/mila.

La Cooperativa ha un modesto capitale di L. 2350= e per se stessa non ha alcuna consistenza-però, a detta di tecnici, il fabbricato, il quale dà un reddito attuale di L. 10230=, ha un valore reale di L. 155000= e quindi l'operazione ipotecaria della Cassa Mutua non è né sia aleatoria. (?)

s. n. r. n. g.

Milano 21 Marzo 1913

Spettabile

**BANCA D'ITALIA**

**CITTA**

-----



Alessandria





# Cassa M. C. Italiana Pensioni

IN LIQUIDAZIONE

TORINO - VIA SUSA 5 - TORINO

59

( Personale - Riservata )

Torino 5 Giugno 1913

Ill.mo Signor Commendatore,

Nel l'ultime colloquio avute con Lei a Roma Ella si era gentilmente proferta di assumere informazioni interne alle condizioni attuali dell'Istituto delle Case popolari di Alessandria ed alla convenienza e meno di procedere alla espropriazione giudiziale degli stabili di proprietà dell'ente, per mancato adempimento degli obblighi contrattuali stipulati con questa Cassa. E, dal mio canto, io mi ero impegnato di precisarele per iscritto i termini della vertenza.

Non le feci prima, essendomi stato, nel frattempo, preposto da quegli amministratori un accomodamento per il quale ho credute opportune di intavolare direttamente trattative con gli amministratori medesimi, facendoli venire qui a Torino, per darmi schiarimenti ed anche per rendermi più esatte certe della serietà delle proposte fatte.

Ora, si tratterebbe di dare esecuzione all'accomodamento prepostomi mi sarebbero, per ciò, tanto più utili le notizie che Ella si è gentilmente profferta di procurarmi nonchè di conoscerlo auterevelissime suo avvisi.

Si tratta di questo: La Cassa ha accordato e versate all'Istituto per le case popolari di Alessandria, a termini della legge 22 Maggio 1903, un mutuo di L. 540.000 per il quale l'Istituto medesimo doveva pagare, al 31 Dicembre u.s., una rata di interessi di L. 7.860 e di cui avrebbe dovuto poi, incominciare a partire dal 1° Luglio p.w., l'ammortamento semestrale in ragio-

Ill.mo Signor  
Comm. Stringher Bonalde  
Presidente Istituto  
Nazionale delle Assicurazioni  
ROMA

Per telegrammi: CASPENSIONI-TORINO  
TELEFONO N. 25-13



ne di L. II.340 per rata ( cioè L. 22.680 all'anno ) oltre agli interessi .

La predetta rata di interessi, non essendo stata pagata, alla scadenza, furono prima iniziati, dal cessate Consigli di Amministrazione della Cassa, e poi proseguiti da me, gli atti di esproprie degli stabili costruiti dall'Istituto. E già era stato notificato il precetto ed il Tribunale aveva nominato il perito per la determinazione della base di incanto degli stabili. Sembra però che l'imbarazzo involontario dell'Istituto, nel soddisfare agli obblighi contrattuali verso questa Cassa, sia soltanto momentaneo e che, acciando ad esse una dilazione di un anno al pagamento della rata di ammortamento prossima a scadere, cioè, in altri termini, facendo decorrere l'ammortamento dal 1° Luglio 1914, non solo questo sarebbe in grado di pagare ora alla Cassa la rata scaduta di L. 7860, ma potrebbe anche, affittando nel frattempo gli alloggi, la più parte tuttora sfittita per esera di recente costruiti, porvi in grado di pagare alla scadenza le rate di ammortamento ed interessi dovute alla Cassa come sarebbe dimostrato dall'unito schema di bilancio .

Il proposto accomodamento dovrebbe infatti stipularsi su queste basi : immediate pagamento alla Cassa della rata di interessi scaduta ( L. 7860 ) e preroga al 1° Luglio 1914 del pagamento della prima rata di ammortamento e degli interessi ( lire 12962,22 complessivamente ) .

Ora, gli è precisamente sulla probabilità di assestamento dell'Istituto sulla base delle previsioni prospettatemi dai suoi amministratori che io desidererei di avere più sicure notizie e l'avviso di persona seria ed autorevole per giudicare se gli interessi della Cassa siano meglio tutelati proseguendo gli atti di esproprie, che ho per ora sospesi, ovvero accettando le proposte fatte mi .

La ringrazio, Ill.mo Commendatore, anticipatamente dell'interessamento col quale verrà, come di consueto, occuparsi della cosa.

Con le espressioni della più distinta considerazione

*Handwritten signature and name: suo dev. app. H. Helle*



D'Istituto per le Case Popolari di Alessandria, costituito in Ente Autonomo a norma della legge sulle case popolari, e debitore verso la Cassa Pensioni di Torino di L. 540.000 rimborsabili per ammortamenti annuali, e garantite con prima ipoteca sulle case da esso costruite.

Il Comune di Alessandria è creditore pure di L. 250.000 che ha contribuite per la costruzione e per tale suo credito ha l'ipoteca di secondo grado sulle case.

La costruzione è ultimata e totalmente saldata. Costò oltre L. 800 mila senza il terreno. Comprende circa 520 camere, delle quali finora se ne sono potute affittare appena un duecento circa. E' una costruzione infelicissima, perchè sono cinque o sei grossi fabbricati a tre piani, uno addosso all'altro, veri alveari, che neppure agli stessi operai riescono comodi e simpatici, tanto è vero che si sono conclusi finora appena affitti per 200 camere, come si è detto, mentre la popolazione operaia di Alessandria non è inferiore a 5 mila famiglie. Tuttavia, se si accordasse all'Ente una certa tregua, dandogli tempo perchè possa riuscire ad affittare i locali, è possibile che vi pervenga almeno nella misura necessaria per mettersi in grado di far fronte al pagamento delle annualità dovute alla Cassa Pensioni. Quanto al debito verso il Municipio non deve dare pensiero perchè quest'ultimo ha già accordato ogni possibile dilazione ed è disposto ad accordare anche in seguito tutta la tolleranza, nè, credesi, sarà mai per pregiudicare - con atti a tutela del suo credito, sul quale fa e non fa un reale assegnamento - l'impresa, che è cosa del partito socialista ora disceso dal potere.

Sembra adunque che una proroga di un paio di anni, od almeno di un anno al pagamento delle annualità si imponga assolutamente e ciò nello stesso interesse dell'ente creditore, poichè se si dovesse andare all'esproprio, questi rischierebbe molto probabilmente di non realizzare somma sufficiente a coprire il suo credito

(ma a questo riguardo nel momento non sarebbe possibile fare previsioni sicure) e viceversa, ammessa pure una tale soluzione, essa sarebbe sempre meno rovinosa pel creditore se protratta sino a quando, col progressivo affittamento delle case, queste fossero messe meglio in valore, e fosse anche attenuata la piccola crisi edilizia che attualmente si ha pure in Alessandria, per sovrabbondanza di locali da affittare..

6/3/913

Parma

64

Roma 4 marzo 1913

Pregno Signor Direttore,

Nell'interesse dell'Istituto Naz. delle Assicurazioni,  
La prego di volermi comunicare il suo apprezzamento sul credito  
che, come dall'unito prospetto, la " Cassa Pensioni " di Torino  
ha verso la Società an. Cooperativa per costruzioni di case  
popolari " L'Edificatrice " in Borgo San. Donnino.

Con anticipati ringraziamenti Le porgo i miei distinti  
saluti.



Pregno Signore  
Cav. Archita BALDANTONI  
Direttore della Banca d'Italia

F A R M A



## M E M O R A N D U M

SOCIETA' ANONIMA COOPERATIVA PER COSTRUZIONE DI CASE POPOLARI  
"L'EDIFICATRICE"

Ipoteca a favore di Borgo S. Donato Lit. 24804 del 31/3/91  
 (Lit. 6500 cap. a garanzia destinazione arca - Lit. 18.000 cap. per  
 garanzia di un'eventuale penale)

Ipoteca a favore della Cassa Mutua Penzioni di Torino Lit. 60375 del 31/  
 3/1910

Id.

Id.

Lit. 207.600 - del 3 - 6 - 1910

Id.

Id.

33.800 - " 10 - 10 1910

Circa il credito di L. 173.000 che la Cassa Pensioni di Torino ha verso la Società Anonima Cooperativa per costruzioni di Case Popolari "L'Edificatrice" in Borgo S. Donnino.

L'Edificatrice ha costruito non delle vere case operaie, ma un grande casamento, composto di cinque corpi di fabbrica e facilmente divisibili in altrettante proprietà, contenente 170 stanze abitabili ad uso civile, cioè ben finite e munite di comodità superiori a quelle che si richiedono da semplici operai. Perciò la Società, allo intento di aumentare i fitti e quindi la rendita, viene concedendo gli appartamenti al ceto borghese, professori di scuole tecniche e comunali, impiegati dello Stato, del Municipio ecc.

Per la costruzione, la Società ha avuto l'area, valutata circa 10/m lire, sebbene valga di più, a titolo gratuito dal Comune, il quale le ha accordato anche una sovvenzione annua di Lit. 2.300 per dieci anni, e questa sovvenzione essa ha ceduto al Cav. Cordani capitalizzandola al 5 % e ricevendone così L. 17.000 circa. Ha avuto un mutuo di Lit. 175.000 estinguibile in cinquant'anni, dalla Cassa Pensioni di Torino, ed infine è rimasta in debito di Lit. 20.000 e 22.000 verso la Cooperativa Muratori di Borgo S. Donnino. In complesso per le spese di costruzione, ha potuto disporre di circa lire 222.000, comprese quanto le è rimasto ancora da pagare, e L. 6 a 7/10 di capitale azionario che ha potuto raccogliere.

Da una perizia eseguita dall'ing. Terzi di Parma in concorso con altro perito di Borgo per conto di quel Comune, il valore del caseggiato, non contando l'area, è stato calcolato in Lit. 230.000, in confronto di quello di L. 245.000, attribuitogli dalla Società costruttrice.

La rendita della casa è ora di circa L. 11.000, cioè in ragione di quasi L. 63 per stanza, ma s'intende di gradualmente elevarla a L. 75 per stanza, ciò che sta in relazione con le condizioni delle case e col valore dei fitti a Borgo; e così la rendita

complessiva supererebbe le L. 13.000 lorde.

La rendita attuale è assorbita per L. 8.000 dall'annualità dovuta alla Cassa Pensioni e per L. 2.000 dalle spese di acqua, luce ed energia elettrica ecc. Rimangono disponibili solamente L. 1.000 devolute a graduale estinzione del debito verso la Cooperativa Muratori. Elevandosi la rendita, questo potrebbe essere estinto più rapidamente.

Per dieci anni il fabbricato è esente dalla imposta, la cui aliquota in quel Comune è molto alta. Perciò l'ammontare della imposta non potrebbe essere inferiore a Lit. 3.000, ma potrebbe anche superare questa somma.

Si spera che l'esenzione possa essere prolungata, nonostante che la destinazione del fabbricato sia stata in parte almeno mutata, e che un margine fra rendite e pesi permanga per maggior tempo.

Ma considerando anche il periodo di dieci anni, si deve tener conto che l'importo del mutuo verso la Cassa Pensioni verrebbe a ridursi, e che l'ipoteca di Lit. 24.604 a favore del Comune di Borgo, che precede quella della Cassa Pensioni, non dovrebbe esser più efficace, almeno per la Lit. 15.000 stabilite a titolo di penale, con dall'unito foglio, nel quale sono riportati i dati che si sono potuti desumere dall'Ufficio ipotecario di Parma.

Tenuto conto di tutto, sembra che durante il decennio di esenzione dall'imposta, la Società Cooperativa possa mantenere i suoi impegni, tanto più che non è improbabile una cessione alla Cooperativa Muratori, bene amministrata e più forte di mezzi; e che dipoi, quando fosse necessaria un'alienazione dello stabile, il valore di questo dovrebbe coprire il credito della Cassa Pensioni. Né un'alienazione a privati dovrebbe riguardarsi come difficile, considerata la divisibilità del fabbricato, la sua buona costruzione e il fatto che Borgo S. Donnino, per condizioni fortunate di agricoltura, per la vicinanza a Salsoverga, potrebbe essere anche un buon acquirente.

82

ferroviario di second'ordine, si trova in condizioni economiche favorevoli ed in costante progresso.



# BANCA D'ITALIA

Mod. 6 - Direzione

59

Capitale versato L. 180.000.000

\*) **Parma** il 6 Marzo 1913

\*) **Parma**

N.° .....

Risposta a lettera N. ....

del ..... 190.....

Ufficio .....

OGGETTO

*M. mo Signor*

*Direttore Generale*

ROMA

Per mettermi in grado di rispondere alla Riverita Sua particolare del 4 corr., che mi chiede il mio apprezzamento sul credito di Lire 173.000 che la Cassa Pensioni di Torino verso la Società Anonima Cooperativa per costruzione di Case Popolari " L'Edificatrice " in Borgo S. Donnino, mi sono procurato stamane un colloquio col Cav. Giuseppe Cordani, il quale era Assessore di quel Comune al tempo in cui avvenne la concessione alla detta Società, or sono circa tre anni, e dal quale ho avuto dati e informazioni che debbono ritenersi attendibili, e che ho potuto controllare in parte con una visura a quest'Ufficio ipotecario.

L'Edificatrice ha costruito non delle vere case operaie, ma un grande casamento, composto di cinque corpi di fabbrica e facilmente divisibili in altrettante proprietà, contenente 175 stanze abitabili ad uso civile, cioè ben finite e munite di comodità superiori a quelle che si richiedono da semplici operai. Perciò la Società, all'intento di aumentare i fitti e quindi la rendita, viene concedendo gli appartamenti al ceto borghese, professori di scuole tecniche e comunali, impiegati dello Stato, del Municipio ecc. ./.

\*) Residenza dello Stabilimento



70

Per la costruzione, la Società ha avuta l'area, valutata circa 10/m lire; sebbene valga di più, a titolo gratuito dal Comune, il quale le ha accordato anche una sovvenzione annua di Lit. 2300 per dieci anni; e questa sovvenzione essa ha ceduto al Cav. Cordani sopra indicato, capitalizzandola al 5% e ricavandone così L. 17.000 circa. Ha avuto un mutuo di Lit. 175.000, estinguibile in cinquanta anni, dalla Cassa Pensioni di Torino, ed infine è rimasta in debito di Lit. 20.000 o 23.000 verso la Cooperativa Muratori di Borgo S. Donnino. In complesso per le spese di costruzione, ha potuto disporre di circa L. 222.000, compreso quanto Le è rimasto ancora da pagare, e L. 6 a 7/m di capitale azionario che ha potuto raccogliere.

Da una perizia eseguita dall'Ing. Terzi di Parma in concorso con altro perito di Borgo per conto di quel Comune, il valore del caseggiato, non contando l'area, è stato calcolato in Lit. 230.000, in confronto di quello di L. 245.000, attribuitogli dalla Società costruttrice.

La rendita della casa è ora di circa L. 11.000, cioè in ragione di quasi L. 63 per stanza, ma s'intende di gradualmente elevarla a L. 75 per stanza, ciò che sta in relazione con le condizioni della casa e col valore dei fitti a Borgo; e così la rendita complessiva supererebbe le L. 13.000 lorde.

La rendita attuale è assorbita per L. 8000 dall'annualità dovuta alla Cassa Pensioni e per L. 2000 dalle spese di acqua, luce ed energia elettrica ecc. Rimangono disponibili solamente L. 1000, devolute a graduale estinzione del debito verso la Cooperativa Muratori. Elevandosi la rendita, questo potrebbe essere estinto più rapidamente.

Per dieci anni il fabbricato è esente dalla imposta, la cui ali-

quota in quel Comune è molto alta. Perciò l'ammontare dell'imposta non potrebbe essere inferiore a Lit. 3000, ma potrebbe anche superare questa somma.

Si spera che l'esenzione possa essere prolungata, nonostante che la destinazione del fabbricato sia stata in parte almeno mutata, e che un margine fra rendita e pesi permanga per maggior tempo.

Ma considerando anche il periodo di dieci anni, si deve tener conto che intanto il mutuo verso la Cassa Pensioni verrebbe a ridursi, e che l'ipoteca di Lit. 24.604 a favore del Comune di Borgo, che precede quella della Cassa Pensioni, non dovrebbe esser più efficace, almeno per le Lit. 15.000 stabilite a titolo di penale, come dall'unito foglio, nel quale sono riportati i dati che <sup>non sono potuti</sup> ho potuto desumere da quest'Ufficio ipotecario. *Parma.*

Tenuto conto di tutto, mi sembra che durante il decennio di esenzione dall'imposta, la Società Cooperativa possa mantenere i suoi impegni, tanto più che non è improbabile una cessione alla Cooperativa Muratori, bene amministrata e più forte di mezzi; e che dipoi, quando fosse necessaria un'alienazione dello stabile, il valore di questo dovrebbe coprire il credito della Cassa Pensioni. Nè un'alienazione a privati dovrebbe riguardarsi come difficile, considerata la divisibilità del fabbricato, la sua buona costruzione e il fatto che Borgo S. Donnino, per condizioni fortunate di agricoltura, per la vicinanza a Salsomaggiore, per essere anche un importante nodo ferroviario di second'ordine, si trova in condizioni economiche favorevoli ed in costante progresso.

Non ho bisogno di aggiungere che sono a completa disposizione di V.S.I. nel caso che Le occorressero ulteriori notizie; mentre, col

più sentito ossequio, mi pregio di riverirla.

IL DIRETTORE

*[Handwritten signature]*



# BANCA D'ITALIA

CAPITALE VERSATO L. 180.000.000



## Memorandum

il

190

SOCIETA' ANONIMA COOPERATIVA PER COSTRUZIONE DI CASE POPOLARI

L'Edificatrice"

Ipoteca a favore del Comune di Borgo S. Donnino Lit. 24604 del 31-3-910

(Lit. 65000 cap. a garanzia destinazione area- Lit. 15.000 cap. per garanzia di un'eventuale penale )

Ipoteca a favore della Cassa Mutua Pensioni di Torino Lit. 60375 del 31-3-1910

id. id. Lit. 107.650- del 3-6-910

id. id. 33.500- del 7-10-910

62 74

Reggio Emilia

Roma 4 marzo 1913

Prego Sig. Direttore,

Nell'interesse dell'Istituto Naz. delle Assicurazioni, La prego di volermi comunicare il Suo apprezzamento sul credito che, come dall'unito prospetto, la "Cassa Pensioni" di Torino ha verso la Società Cooperativa per le case popolari di Villa Moncasale.

Con ringraziamenti anticipati, La saluto distintamente.



Prego Signore  
 Sig. Mario MIONI  
 Direttore della Banca d'Italia

Mioni - Reggio Emilia

EMILIO EINAUDI



Fatti visitare i fabbricati sui quali è garantito il mutuo, ora ridotto a circa L.55/m, consentito dalla Cassa Pensioni di Torino alla Società Cooperativa per le case popolari di Villa Mancasale, si è avuta l'assicurazione che essi sono in buone condizioni e che il loro valore commerciale odierno supera di qualche poco la somma mutuata.

Presso la Conservatoria delle Ipoteche si è poi accertato che l'iscrizione a favore della Cassa Pensioni è di primo grado.

Un bilancio recente della Cooperativa in parola non si è potuto ottenere, ma dalle informazioni avute risulterebbe che essa sia fra le poche di questa regione che funzionano ancora discretamente.

Tutto indurrebbe quindi a prevedere che il mutuo di cui sopra avrà buon fine.

Reggio Emilia <sup>li</sup> 31 Marzo 1913

~~Illmo Signor Direttore Generale,~~

*Fatti*

~~Ho fatto~~ visitare i fabbricati sui quali é garantito il mutuo, ora ridotto a circa L 55/m, consentito dalla Cassa Pensioni di Torino alla Società Cooperativa per le case popolari di Villa Mancasale <sup>*si è avuta l'*</sup> (e sono) stato assicurata <sup>*zione*</sup> che essi sono in buone condizioni e che il loro valore commerciale odierno supera di qualche poco la somma mutuata.

<sup>*mi*</sup> Presso la Conservatoria delle Ipoteche (ho) poi accertato che l'iscrizione a favore della Cassa Pensioni é di primo grado.

Un bilancio recente della Cooperativa <sup>*si è proibito*</sup> in parola non mi é stato possibile di ottenerlo ~~in alcun modo~~; ma dalle informazioni avute risulterebbe che essa sia fra le poche di

questa regione che funzionano ancora discretamente.

Tutto indurrebbe quindi a prevedere che il mutuo di cui sopra avrà buon fine.

Pronto sempre a procurare tutte quelle altre maggiori notizie che alla S.V. Illma potessero occorrere, Le presento intanto i miei più distinti ossequi

*Luigi  
Mariani*

Illmo Signore

Sig. Prof. Comm. BONALDO STRINGHER

Direttore Generale della Banca d'Italia

R O M A

==+==+==+==+==+==+==+==+==+

Torino

Roma 4 marzo 1913

Pregno Signor Direttore,

Nell'interesse dell'Istituto Naz. delle Assicurazioni, gradirei di conoscere se, al valore di bilancio al 31 dicembre 1912, indicato nell'unico elenco, corrisponda il valore reale degli immobili di cui nell'elenco stesso, di proprietà di sede " Casa Pensioni ".

Avrebbe Ella modo, valendosi dell'Ingegnere della Sede, di indagare ciò, e di farsi un giusto apprezzamento del valore odierno di tali immobili? Se che non è scappato facile ma Ella mi farebbe cosa assai gradita ricercando e fornendomi notizie il più possibile attendibili.

La prego poi di volermi comunicare il Suo apprezzamento anche sul credito che, come dall'altro elenco, può risultare.

La de. ... verso la Società Cooperativa Torinese per le  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

*Handwritten signature*

... ..  
... .. GIBONI  
... ..

*Caro Giboni -*



della Cassa Nazionale Pensioni di Torino.  
-----

Avuto riguardo alla raccomandazione di fare ricerca di questi dati in modo confidenziale, questi dati non sono completi e non danno che in modo approssimativo il valore degli stabili in questione.

1° - CREDITI VERSO LA SOCIETA COOPERATIVA TORINESE PER LE CASE DEGLI IMPIEGATI L.800.000.

Il mutuo è stato concesso su ipoteca di una casa che ha tre fronti: verso il Corso Regina Margherita N.79.81; verso Via Rossini N.28.30; verso Via S.Giulia N.13.15.

La casa è di costruzione moderna.

Il fabbricato è a 6 piani fuori terra verso il Corso Regina Margherita e per un risvolto verso Via Rossini di N.14.50, ed a 4 piani fuori terra verso Via S.Giulia e Via Rossini. Da informazioni verbali avute risulta che il terreno su cui è fabbricato è stato acquistato al prezzo di L.22 dal Conte Rignon Vittorio, e copre circa mq.6500 comprese le metà vie (circa mq. 4700 netti) per una somma di poco superiore a lire 120.000. La costruì l'impresa Florio e Zorzi su disegno dell'ing. Bianchini al prezzo di L.18 il mc.

L'insieme dei fabbricati copre per 990 mq. circa con fabbriche alte m.22,00 e per mq.1390 con fabbricati alti m.16.

In totale i fabbricati cubano circa mc.44.000 (misurati vuoto per pieno dal marciapiede alla grondaia) ed applicando il prezzo di costruzione di L.15 risulterebbe:

costo di fabbricazione	L.792.000
" del terreno	<u>" 120.000</u>
Totale	L. 912.000

A queste somme si devono aggiungere, per avere il prezzo di costo, le somme pagate per impianto riscaldamento assistenza, compensi all'ingegnere progettista, imprevisti sul-

Non è stato possibile avere l'importo del reddito imponibile perchè essendo stato costruito da una società cooperativa per case popolari, per dieci anni è esente da imposte.

Oltre le L.800 mila avute in prestito dalla Cassa Mutua Nazionale Pensioni, la Società Costruttrice aveva un capitale azionario di L.47.000.

Attualmente deve ancora circa L.40 mila al Conte Rignoni a saldo prezzo del terreno per far fronte a questo e ad altri impegni ha chiesto al Municipio di Torino un mutuo di L.250 mila (vedi Gazzetta del Popolo XI - 11 - 213 Allegato B.)

In questo memoriale che va unito alla domanda al Municipio è detto che il provento dei fitti basta appena a disimpegnare il servizio del tasso d'interesse ed ammortamento del capitale mutuato e coprire le ordinarie spese di manutenzione e amministrazione. Risulta pure che lo stabile fu peritato dall'Ing. Prof. Baggi, in data 30 giugno 1912, per lire 1.207.000

77°

GRUPPO CASE POPOLARI VERSO VIA MARCO POLO 27 28 E VIA COLLI  
60 61 64 66

Questo gruppo di case è stato costruito dalla Società Torinese per abitazioni popolari e venduto poi successivamente alla Cassa Mutua Pensioni restandone però affittuaria generale.

Si compone di tre fabbricati distinti e paralleli posti a distanza di 18 metri, l'uno dall'altro, finiti ed abitati rispettivamente dal 1° ottobre 1905, 1906 e 1908. Sono case state costruite con una certa eleganza e si presentano assai decorosamente. Non vi sono botteghe; vi sono 4 piani fuori terra assai elevati. Alcuni alloggi sono a 4 ambienti, ma la massima parte degli alloggi sono di due o tre ambienti.

Dall'esame di documenti che ho potuto avere confidenzialmente dalla Società Torinese per abitazioni popolari risultano

che il terreno su cui si è fabbricato venne a costare L.49.007 e la costruzione dei fabbricati L.402.650.95 e così in totale L.451.657.95.

Queste case furono costruite dalla Impresa G. Destefanio e Billotti ai prezzi di L.11.30 - L.11.80 e L.11.63 per mq, misurate vuoto per piano. Furono cedute alla Cassa Mutua Italiana Pensioni per L.450 mila, volendo la Società Torinese per abitazioni popolari costruire, con detta somma altro gruppo di case in Via Luserna. Ma la Società Torinese per abitazioni popolari continua ad amministrarle pagando alla Cassa Mutua Pensioni un annuo fitto di L.18.800 pari al 4.20 % circa del capitale impiegato. Risulta dai bilanci della Società Torinese che il reddito lordo del gruppo di case in Via Colli e Porciani è di circa L.27.000.

Questi fabbricati per legge sulle costruzioni di case popolari cooperative, sono esenti da imposte per dieci anni a partire dalla data della loro costruzione.

Ritengo che amministrare da un privato queste case potrebbero dare un maggior reddito, e che il loro valore commerciale sia superiore a quello indicatomi da V.S. Ill.ma di L.462.730.30.

### III°

#### CASA VIA PRINCIPI D'ACAJA N.20

Questa casa fabbricata nel 1909 su disegno dell'ing. Fenoglio è pure considerata come una casa popolare e come tale esente da imposte per dieci anni dall'inizio della costruzione.

La casa sorge all'angolo delle Vie Principi d'Acaia e Via Vassalli Bandi. E' in parte a 5 piani (verso Via Principi d'Acaia e rivolto verso Via Vassalli Bandi) e a 4 piani verso via Vassalli Bandi.

Si presenta con aspetto assai decoroso. Risulta dall'esame dei disegni costruttivi che ha potuto avere e che sarà

che il terreno occupato dalla casa e cortile misura circa mq. 900 e che il fabbricato cuba circa mc. 15.000 (vuoto per pieno dal marciapiede alla gronda). Attribuiscono al terreno un valore di L. 30 al mq. ed al fabbricato (che più che casa popolare si può considerare come casa di abitazione signorile) un valore di L. 22 al mc. vuoto per pieno, comprendendovi ogni spesa, quale l'impianto di riscaldamento, assistenza, retribuzione all'Architetto, ecc. si verrebbe ad un valore, in cifra tonda di L. 360.000 alquanto inferiore a quello indicato da V.S. Illma di L. 390.000

CASA VIA SACCHI N. 40 42

Casa con portici, botteghe a piano terreno, ammes-  
sati coesistenti e tre piani superiormente. E' di costruzione  
assai recente e di aspetto molto signorile.

E' stato riferito che questa casa figura sui ruoli  
dell'Agenzia delle Imposte per un reddito imponibile di L. 24750.  
Ritenendo che il quarto dedotto dal reddito reale per avere l'im-  
ponibile sia sufficiente per il pagamento delle imposte, ripara-  
zioni, spese di amministrazione ecc. e capitalizzando il reddito  
imponibile al 4 % si ottiene un valore capitale di L. 612.750  
inferiore al valore indicato in L. 711.047,93.

CASA VIA PIETRO MICCA N. 13

In sito assai centrale, è occupata in molta parte  
da Uffici e Negozi. Di costruzione recente.

Nei ruoli dell'Agenzia delle Imposte figura, a  
quanto è stato riferito, per un reddito imponibile di L. 22055.

Ritenendo come sopra che il quarto del reddito  
reale sia sufficiente a pagar le tasse, riparazioni, spese di  
amministrazione ecc. e capitalizzando al 4 % si avrebbe un  
valore capitale di questa casa di L. 541625; inferiore al valore  
indicato di L. 604.704,23

CASA VIA LAGRANDE N. 30 32

È un'abitazione di tre piani, con giardino di mq. 1000

delle imposte di proprietà del sig. Filippo Novellis. La casa via Lagrange 32, di costruzione non tanto recente, con botteghe al piano terreno, ammezzati e 4 piani sovrastanti, ha pure un ingresso in Via Andrea Doria al N.5.

Nei ruoli delle imposte figura per un reddito imponibile di L. 11342.26 che capitalizzato al 4% darebbe un valore capitale di L. 283.706 di assai inferiore alle lire 337.647,32 indicati.

E' giusto però dire che si deve ritenere che il grosso corpo di fabbrica in questione abbia un valore superiore alle L. 283706 dedotto dalla capitalizzazione al 4% del reddito imponibile.

Non è stato possibile riunire altri dati più precisi in proposito, si ricercheranno e si comunicheranno più tardi.

CASA VIA MONTE DI PIETA N.24 26

Casa di recente costruzione colle fronti rivolte a Via Genova, Via Monte di Pietà e Via Mercanti. La casa al N.26 è sull'angolo di Via Genova ed ha quattro piani fuori terra. La casa N.24 ha un piano di botteghe e tre piani fuori terra verso via Monte di Pietà e Via Mercanti, salvo per un breve tratto in via Mercanti nel quale vi sono solo due piani oltre al piano delle botteghe. Aspetto molto decoroso. Nei ruoli dell'agenzia delle imposte figura per un reddito imponibile di L. 37500. Capitalizzato al 4% vi avrebbe un valore capitale di L. 937500 che si avvicina assai al valore indicato da V.S. di L. 984.420.52.

CASA VIA SUSÀ N. 3-5

Sui ruoli delle imposte la casa Via Susa 3 risulta di proprietà della Signora Peyron Maddalena Vedova Soffietti Luigi. Figura sui registri della Agenzia delle imposte per un



reddito imponibile di L.6300 che capitalizzato al 4 % darebbe soltanto un valore capitale di L.156.000 assai inferiore al valore indicatomi da V.S. di L.240.751. Però essendovi in questa casa l'ufficio della Mutua Pensioni, la bassa tassazione può attribuirsi in parte a questo fatto in parte al fatto che questa casa fu ampliata recentemente. In misure sommarie prese sul sito la cubatura del solo edificio di via Susa N.5, a tre piani fuori terra, risulterebbe non inferiore a mc.12000. Applicando un prezzo di L.15 al mc. vuoto per pieno, si ottiene un valore di L.180.000 cui si deve aggiungere il valore del terreno che deve essere non inferiore ad una retta di mq.1800, a cui attribuendo un valore di L.25 il mq. si ha L.45.000 e così in totale L.225.000.

Per migliore intelligenza si riassumono nel seguente specchietto gli apprezzamenti sommersi in confronto dei valori esposti nel Bilancio al 31 dicembre pp. della Cassa Mutua Pensioni.

Indicazione dello stabile	Valore di Bilancio al 31 - 12 - 1918	Apprezzamenti dell'Ing. Cheval
I Crediti verso Soc. Coop. Case Impiegati	800.000	912.000
II Gruppo Case Pop. via Polo e via Colli	462.730	Valore superiore a quello attribuito in bilancio
III Casa v. Principe d'Acaia 20	398032	360.000
IV Casa v. Sacchi 40 42	711.047	618.750
V Casa via Pietro Micca 16	614.704	541.625
VI Casa v. Lagrange 30 32	537.647	283.705
VII Casa v. Monte Pietà 24	954.420	937.500
VIII Casa v. Susa 3-5	240.751	156.000

*Riservata.*

Ill. Sig. Commendatore,

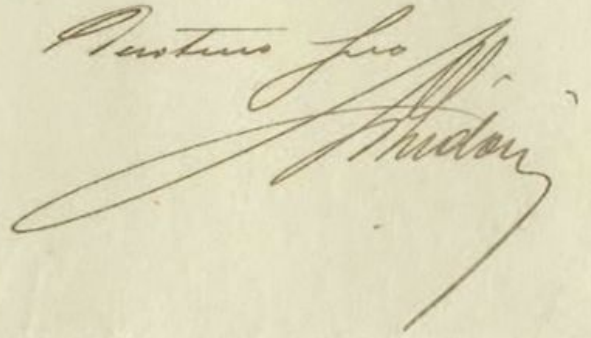
In relazione alle istruzioni contenute nel pregiato Suo biglietto particolare del 4<sup>to</sup> ho l'onore di trasmetterLe qui unita, in copia da me autenticata, la relazione presentata dal Ing.<sup>re</sup> di questa Sede Cav. Giovanni Chevalley, nella quale sono sommariamente descritti e valutati gli stabili dalla S.V. Ill.<sup>ma</sup> indicatimi, di proprietà di questa Cassa Mutua per le Pensioni.

Per migliore intelligenza riapporto nel seguente schietto gli apprezzamenti sommari del prefato Ingegnere, in confronto dei valori esposti nel Bilancio al 31 Dicembre pp. della Cassa Mutua Pensioni.

	Indicazioni dello stabile	Valore di Bilancio al 31-12-1912	Apprezamenti dell' Ing. Chevalley
I	Crediti verso Soc. coop. case impiegate	800000 -	912000 - (*)
II	Gruppo case Pop. via Polo e via Colli	462730 -	Valore superiore a quello attribuito in bilancio
III	Casa v. Principe d'Acacia 20	396032 -	360000 -
IV	Casa v. Sacchi 40.42	711047 -	618750 -
V	Casa via Pietro Micca 15	614704 -	541625 -
VI	Casa v. Lagrange 30.32	537647 -	283705 -
VII	Casa v. Monte Pietà 24	954420 -	937500 -
VIII	Casa v. Susa 3-5.	240751 -	156000 -

(x) il credito della Cassa Mutua sarebbe adunque sufficientemente coperto.

Nella lusinga che l' Eug. Chevalley abbia corrisposto agli istruimenti della S. V. Ill<sup>ma</sup>, mi riservo di farle tenere la pianta che va alligata alla relazione di lui, e frattanto Le porgo i miei distinti ossequi.

Resto suo  


Ill.<sup>mo</sup> Signor  
 Comm.<sup>o</sup> Prof.<sup>o</sup> Ronaldo Stringher  
 Direttore Generale della Banca d' Italia  
 Roma

CHEVALLEY ING. GIOVANNI

I6 Via Maria Vittoria

Torino

Torino, 14 Marzo 1913

Oggetto

Dati riguardanti il valore di alcune case di proprietà della Cassa Nazionale Pensioni di Torino

Illmo Sig. Direttore,

Attenendomi alle istruzioni avute dalla S.V. Illma ho cercato di raccogliere vari dati riflettenti diverse case site in Torino di proprietà della

Cassa Nazionale Pensioni di Torino. Avuto riguardo alla raccomandazione di fare ricerca di questi dati in modo confidenziale, questi dati non sono completi e non danno che in modo approssimativo il valore degli stabili in questione.

I° - CREDITI VERSO LA SOCIETA' COOPERATIVA TORINESE PER LE CASE DEGLI IMPIEGATI L. 800.000.

Il mutuo è stato concesso su ipoteca di una casa che ha tre fronti: verso il Corso Regina Margherita N. 79.81; verso Via Rossini N. 28.30; verso Via S.Giulia N.13.15.

La casa è di costruzione moderna.

Unisco l'allegato A in cui è segnata la pianta e l'elevazione verso Via Rossini. Il fabbricato è a 6 piani fuori terza verso il corso Regina Margherita e per un risvolto verso Via Rossini di N. 14.50, ed a 4 piani fuori terza verso Via S.Giulia e Via Rossini. Da informazioni verbali avute risulta che il terreno su cui è fabbricato è stato acquistato al prezzo di L. 22 dal Conte Rignon Vittorio, e copre circa mq. 5500 comprese le metà vie (circa mq. 4700 netti) per una somma di poco superiore a li-

re 120.000. La costruì l'impresa Florio e Zorzoli su disegno dell'Ing. Bianchini al prezzo di L. 18 il mc.

L'insieme dei fabbricati copre per 990 mq. circa con fabbriche alte m. 22,00 e per mq. 1390 con fabbricati alti m. 16.

In totale i fabbricati cubano circa mc. 44.000 (misurati vuoto per pieno dal marciapiede alla grondaia) ed applicando il prezzo di costruzione di L. 18 risulterebbe:

costo di fabbricazione	L. 792.000
" del terreno	" 120.000

---

Totale L. 912.000

A queste somme si devono aggiungere, per avere il prezzo di costo, le somme pagate per impianto riscaldamento assistenza, compensi all'ingegnere progettista, imprevisti sulla costruzione, etc.

Non è stato possibile avere l'importo del reddito imponibile perchè essendo stato costruito da una società cooperativa per case popolari; per dieci anni è esente da imposte.

Oltre le L. 800 mila avute in prestito dalla Cassa Mutua Nazionale Pensioni, la Società Costruttrice aveva un capitale azionario di L. 47.000.

Attualmente deve ancora circa L. 40 mila al Conte Rignon a saldo prezzo del terreno, per far fronte a questo e ad altri impegni ha chiesto al Municipio di Torino un mutuo di L. 250 mila (vedi Gazzetta del Popolo 21 - II - 913 Allegato B.º)

In questo memoriale che va unito alla domanda al Municipio è detto che il provento dei fitti basta appena a disimpegnare il servizio del tasso d'interesse ed ammortamento

del capitale mutuato e coprire le ordinarie spese di manutenzione e amministrazione. Risulta pure che lo stabile fu peritato dall'Ing. Prof. Baggi, in data 30 Giugno 1912, per lire I.207.000.

## II

GRUPPO CASE POPOLARI VERSO VIA MARCO POLO 27.29 E VIA COLLI 60.62.64.66.

Questo gruppo di case è stato costruito dalla Società Torinese per abitazioni popolari e venduto poi successivamente alla Cassa Mutua Pensioni restandone però affittuaria generale.

Si compone di tre fabbricati distinti e paralleli posti a distanza di 18 metri, l'uno dall'altro, finiti ed abitati rispettivamente dal 1° Ottobre 1905, 1906 e 1908. Sono case state costruite con una certa eleganza e si presentano assai decorosamente. Non vi sono botteghe; vi sono 4 piani fuori terra assai elevati. Alcuni alloggi sono a 4 ambienti, ma la massima parte degli alloggi sono di due o tre ambienti.

Dall'esame di documenti che ho potuto avere confidenzialmente dalla Società Torinese per abitazioni popolari risulta che il terreno su cui si è fabbricato venne a costare L. 49.007 e la costruzione dei fabbricati L. 402.650,95 e così in totale L. 451.657,95.

Queste case furono costruite dalla Impresa G. Destefanis e Billotti ai prezzi di L. II,30,- L. II,80 e L. II,63 per mc. misurato vuoto per pieno. Furono cedute alla Cassa Mutua Italiana Pensioni per L. 450 mila, volendo la Società Torinese per abitazioni popolari costruire con detta somma altro gruppo di case in Via Luserna. - Ma la Società Torinese per abitazioni popolari continua ad amministrarle pagando alla Cassa Mutua Pensioni un annuo fitto di L. 18.800 pari al 4,20 % circa del capitale impiegato. Risulta dai bilanci della Società Torinese che il reddito lordo del gruppo di case in Via Colli e Morosi-

ni è di circa L. 27.000.  
Questi fabbricati, per legge sulla costruzioni di case popolari cooperative, sono esenti da imposte per dieci anni a partire dalla data della loro costruzione.

Ritengo che amministrate da un privato queste case potrebbero dare un maggior reddito, e che il loro valore commerciale sia superiore a quello indicati da V.S. Illma di L. 462.730,30.

III

CASA VIA PRINCIPI D'ACAIA N° 20.

Questa casa fabbricata nel 1909 su disegno dell'Ing. Fenoglio è pure considerata come una casa popolare e come tale esente da imposte per dieci anni dall'inizio della costruzione.

La casa sorge all'angolo delle Vie Principi d'Acaia e Via Vassalli Eandi. E' in parte a 5 piani (verso Via Principi di Acaia e rivolto verso Via Vassalli Eandi) e a 4 piani verso via Vassalli Eandi.

Si presenta con aspetto assai decoroso. Risulta dall'esame del disegni costruttivi che ho potuto avere a mie mani che il terreno occupato dalla casa e cortile misura circa mq. 900 e che il fabbricato cuba circa mc. 15.000 (vuoto per pieno dal marciapiede alla gronda). Attribuiscono al terreno un valore

di L. 30 al mq. ed al fabbricato (che più che casa popolare si può considerare come casa di abitazione signorile) un valore di L. 22 al mc. vuoto per pieno, comprendendovi ogni spesa, quale l'impianto di riscaldamento, assistenza, retribuzione all'Architetto, etc. etc., si verrebbe ad un valore, in cifra tonda di L. 360.000, alquanto inferiore a quello indicati da V.S. Illma di L. 396.000



CASA VIA SACCHI N° 40.42

Casa con portici, botteghe a piano terreno, ammezzati sovrastanti e tre piani superiormente. E' di costruzione assai recente e di aspetto molto signorile.

Mi è stato indicato che questa casa figura sui ruoli dell' Agenzia delle Imposte per un reddito imponibile di lire 24750. Ritenendo che il quarto dedotto dal reddito reale per avere l'imponibile sia sufficiente per il pagamento delle imposte, riparazioni, spese di amministrazione etc. e capitalizzando il reddito imponibile al 4% si ottiene un valore capitale di L. 618.750, inferiore al valore indicatomi in L. 711.047,93.

CASA VIA PIETRO MICCA N°15

In sito assai centrale, è occupata in molta parte da Uffici e Negozi. Di costruzione recente.

Nei ruoli dell' Agenzia delle Imposte figura, a quanto mi è stato riferito, per un reddito imponibile di L. 22065.

Ritenendo come sopra che il quarto del reddito reale sia sufficiente a pagar le tasse, riparazioni, spese di amministrazione etc. e capitalizzando al 4% si avrebbe un valore capitale di questa casa di L. 541625; inferiore al valore indicatomi di L. 640704,23.

CASA VIA LAGRANGE N. 30.32

Il N° 30 di Via Lagrange figura ancora nei ruoli delle imposte di proprietà del Sig. Filippo Novellis. La casa via Lagrange 32, di costruzione non tanto recente, con botteghe al piano terreno, ammezzati e 4 piani sovrastanti, ha pure un ingresso in Via Andrea Doria al N° 5.

Nei ruoli delle Imposte figura per un reddito imponibile di L. 11348,25 che capitalizzato al 4% darebbe un valore capitale di L. 283.706, di assai inferiore alle li-



CASA VIA MONTE DI PIETA' N. 24.26

te 537.647,52 indicatemi.

E' giusto però dire che si deve ritenere che il grosso corpo di fabbrica in questione abbia un valore superiore alle L. 283706 dedotto dalla capitalizzazione al 4 % del reddito imponibile. Date le prudenziali raccomandazioni fattemi da V.S. e non volendo tardare maggiormente a rimettere questa relazione, non mi è stato possibile riunire altri dati più precisi in proposito; riservandomi tuttavia di cercarli e comunicarli più tardi.

CASA VIA MONTE DI PIETA' N. 24.26

Casa di recente costruzione colle fronti rivolte a Via Genova, Via Monte di Pietà e Via Mercanti. La casa al N° 26 è sull'angolo di Via Genova ed ha quattro piani fuori terra. La casa N° 24 ha un piano di botteghe e tre piani fuori terra verso via Monte di Pietà e Via Mercanti, salvo per un breve tratto in via Mercanti nel quale vi sono solo due piani oltre al piano delle botteghe. Aspetto molto decoroso. Nei ruoli dell'Agenzia delle Imposte figura per un reddito imponibile di L. 37500. Capitalizzato al 4 % si avrebbe un valore capitale di L. 937500 che si avvicina assai al valore indicato da V.S. di L. 954.420,52.

CASA VIA SUSAN. 3 - 5.

Sui ruoli delle imposte la casa Via Susa 3 risulta di proprietà della Signora Peyron Maddalena Vedova Soffietti Luigi. Figura sui registri della Agenzia delle Imposte per un reddito imponibile di L. 6300 che capitalizzato al 4 % darebbe soltanto un valore capitale di L. 156.000 assai inferiore al valore indicatomi da V.S. di L. 240.751. Però essendovi in questa casa l'ufficio della Mutua Pensioni, la bassa tassazione può attribuirsi in parte a questo fatto



in parte al fatto che questa casa fu ampliata recentemente .  
 Da misure sommarie prese sul sito la cubatura del solo edi-  
 ficio di via Susa N° 5, a tre piani fuori terra, risultereb-  
 be non inferiore a mc. 12000. Applicando un prezzo di L. 15  
 al mc., vuoto per pieno, si ottiene un valore di L. 180000  
 cui si deve aggiungere il valore del terreno che deve essere  
 non inferiore ad una retta di mq. 1600, a cui attribuendo  
 un valore di L. 25 il mq. si ha L. 40.000 e così in totale  
 L. 220.000.

Riservandomi di comunicare a V.S. ILLma altri dati  
 che mi sia per avventura possibile raccogliere, porgo a V.  
 S.ILLma l'espressione del mio ossequio

firmato: Chevalley Ing. Giovanni

PER AUTENTICAZIONE

Torino, li 20 MAR 1913 191

Il Direttore della Sede



ILLmo Signor  
 Cav. Uff. Gidoni  
 Direttore della Sede di Torino  
 della Banca d'Italia

T O R I N O



Corino

Roma 3 maggio 1913

6

Egregio Commendatore,

Ritengo utile di completare le notizie già fornite relativamente alle proprietà e alle attività possedute in Torino dalla "Cassa Pensioni", rimettendole, qui acclusi, N° 6 documenti, riguardanti le proprietà stesse.

Le rimove i miei distinti saluti.

Illmo Signore  
 Sig. Comm. CARLO TOCCI  
 Direttore Generale dell' Istituto  
 Nazionale delle Assicurazioni

R O M A

Giuro  
 [Signature]

BANCA D'ITALIA  
Capitale versato L. 180.000.000

SEDE DI TORINO  
DIREZIONE

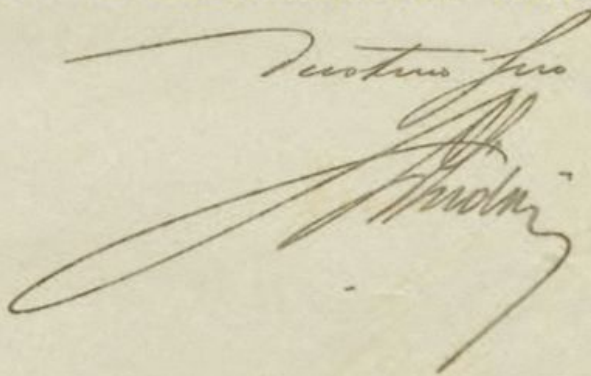
Torino, 25 Aprile 1913

98

ILLmo Signor Commendatore,

Faccio seguito alla mia del 20 Marzo p.p. per trasmettere alla S.V. ILLma copia di una breve relazione dell'Ing. Chevalley, con la quale vengono completate le notizie relative alle proprietà e alle attività possedute in Torino dalla Cassa Mutua Italiana per le Pensioni in liquidazione.

Unisco pure 5 documenti allegati alla predetta relazione e distintamente La ossequio



ILLmo Signor  
Comm. Prof. Bonaldo Stringher  
Direttore Generale della Banca d'Italia

R O M A

---

Allegato A Pianta della casa di proprietà della Società Coop. Torinese per le case di impiegati.

Allegato B Numero della Gazzetta del Popolo riguardante la stessa casa.

Allegati C - D - E - F - riguardanti la casa di Via Marco Polo.

°

Reddito imponibile delle seguenti case:

Via Marco Polo N. 37 - 29  
Via Colli N. 60-62-64-66  
Via Principi d'Acaja N° 20

Queste case sono esenti da tassa sui fabbricati perché facenti parte del gruppo di case popolari e tale esenzione è continuativa per dieci anni dall'inizio della costruzione.

Via Sacchi 40.42	Reddito imponibile su	Lire	24.750
Via Pietro Micca 15	" "	"	22.065
Via Lagrange 30.32	" "	"	11.348,25
Via Monte di Pietà 24-26	" "	"	37.500
Via Susa N°5	" "	"	6.300
			<hr/>
	Totale	L.	101.963,25

Dai ruoli delle imposte risulta invece che la Cassa Mutua Pensioni, per un reddito imponibile globale di L. 135.564,00 paga una annua imposta di Lire 40.836,94. Vi è una differenza assai sensibile fra le due cifre globali del reddito imponibile, proveniente, senza dubbio, dal fatto che, oltre alle case indicate sopra, la Cassa Mutua Pensioni possiede in Torino la Casa Via Monte di Pietà Nr 16-18 e la Casa Via San Tommaso 12, come risulta dalla guida di Torino.

Dai ruoli risulta ancora che la casa di Via Lagrange 30 figura di proprietà di Novellis Filippo, con un reddito imponibile di Lire 2883,75 (Al N° 30 di Via Lagrange la Cassa Pensioni non possiede che gli immobili che stanno in fondo al cortile). La casa di Via Susa 3 è di proprietà Peyron Maddalena Ved. Soffietti Luigi con un reddito imponibile di Lire 1605, e non appartiene alla Cassa M. Pensioni.

°

ILLmo Cav. Uff. Domenico Gidoni  
Direttore della Banca d'Italia.

T O R I N O

In ossequenza a quanto promettevo nella mia relazione del 14 Marzo u.s. riguardante i valori di alcune case di proprietà della Cassa Pensioni di Torino, aggiungo alcuni dati e documenti che ho potuto procurarmi.

Unisco anzi tutto gli allegati A (Pianta della casa di proprietà della Società Coop. Torinese per le Case di impiegati) ed il numero della Gazzetta del Popolo 21 - 2 - 1912 riguardante la stessa casa (Alleg. B), documenti che per svista non si erano uniti alla precedente relazione.

Unisco alcuni documenti riguardanti la casa della Cassa Pensioni in via Marco Polo (Alleg. C Statuto della Società Torinese per abitazioni popolari, col prospetto di detta Casa.- Alleg. D: disegni di alzati, sezione, pianta di una di dette case.- Alleg. E: conto costruzioni di detta Casa. - Alleg. F: prezzi di affitto).

Dall'Agenzia delle Imposte non mi è stato possibile ottenere altri dati oltre quelli comunicatimi in via affatto confidenziale e segnati nella mia precedente relazione che qui sotto trascrivo:

Reddito imponibile delle seguenti case:

- A.) Via Marco Polo N° 27.29
- B.) Via Colli N° 60.62.64.66.
- C.) Via Principi d'Acaja N° 20.

Queste case sono esenti da tassa sui fabbricati perchè facenti parte del gruppo di case popolari e tale esenzione è continuativa per dieci anni dall'inizio della costruzione.

./.

D.) Via Sacchi N° 40.42.	Reddito imponibile	su	L. 24.750
E.) Via Pietro Micca. N° 15	"	"	" 22.065
F.) Via Lagrange N° 30.32	"	"	" II.348,25
G.) Via Monte di Pietà N°24.26	"	"	" 37.500
H.) Via Susa N° 5	"	"	" 6.300

-----  
Totale L. 101.963,25

Dai ruoli delle Imposte risulta invece che la Cassa Mutua Pensioni per un reddito imponibile globale di L. 135.564,00 paga una annua imposta di L. 40.836,94. Vi è una differenza assai sensibile fra le due cifre globali del reddito imponibile:proveniente senza dubbio dal fatto che oltre alle case indicate sopra la Cassa Mutua Pensioni possiede in Torino. la casa Via Monte di Pietà 16.18 e la casa Via S. Tommaso 12, come risulta dalla Guida di Torino per l'anno 1913.

Dai ruoli risulta ancora che la casa di via Lagrange 30 figura di proprietà di Novellis Filippo, con un reddito imponibile di lire 2883,75 - al N° 30 di Via Lagrange la Cassa M.Pensioni non possiede che gli immobili che stanno in fondo al cortile. La casa di via Susa 3 è di proprietà Peyron Maddalena Ved. Soffietti Luigi, con un reddito imponibile di L. 1605. e non appartiene alla Cassa Mutua Pensioni.

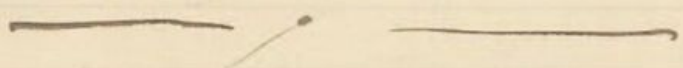
Col massimo ossequio

firmato: Chevalley Ing. Giovanni

PER AUTENTICAZIONE  
IL DIRETTORE DELLA SEDE



Cassa Pensioni Torino



Competenze dovute per le prestazioni

A large, stylized handwritten signature in dark ink, featuring a prominent loop and a long horizontal stroke.

203

Roma

11

Maggio 1913



*C. Pranzetti.*

Illustre Presidente,

Mi sono pervenute le gradite lettere 9, 12, 14, 21 Aprile e 2 Maggio u.s. con le notizie relative alle proprietà e alle attività possedute dalla Cassa Pensioni di Torino, tanto necessarie agli studi che si stanno compiendo.

Tengo a porgerle sentite grazie per il valido contributo favoritomi, tanto più apprezzato, in vista della grande difficoltà di raccogliere i dati occorrenti, mancando la possibilità di accertamenti diretti.

Colgo con piacere l'occasione per rinnovarle i miei più vivi ossequi *e confidando*

*Pro*

*e confidando*

Ill.mo Signor Comm.  
Bonaldo Stringher  
Direttore Generale della  
Banca d'Italia

*Leone Pranzetti*



Roma 23 maggio 1913

Egragio Commendatore,

Dagli acclusi documenti la S.V. rileverá che  
 i due Ingegneri, di <sup>Firenze</sup> Milano e di Torino, i quali -nell'in-  
 teresse dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni -  
 ebbero ad eseguire le perizie sugli stabili situati  
 in dette città, di proprietà della "Cassa Pensioni di  
 Torino", hanno esposto le loro competenze in Lire 200  
 ciascuno.

La prego pertanto di volermi far conoscere  
 le Sue decisioni al riguardo, e Le pargo, con l'incontro,  
 i miei distinti saluti.

Pregno Signora  
 Comm. Dott. CARLO TOCCI  
 Direttore Generale dell'Istituto  
 Nazionale delle Assicurazioni

*Deus*  
*Styler*

R O M A

Stampato e distribuito in Italia per incarico della Direzione Generale delle Assicurazioni



BANCA D'ITALIA

CAPITALE VERSATO L. 120.000.000

SEDE DI GENOVA

DIREZIONE

Genova 29 Maggio 1913

*La lettera trovata presso l'Istituto Naz delle Assicurazioni - 31/5/1913*

*agli atti*

Illmo. Signor Direttore Generale,

Mi riferisco alla mia del 10 corrente, diretta alla S.V.Ill.ma nella Sua qualità di Presidente dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, e per il caso che la lettera in parola non fosse stata sottoposta alla di Lei attenzione, mi permetto indicarle che con la stessa Le rimettevo la nota delle competenze prodottami da questo Ing. Cav. Carlo Canavese, in seguito alla perizia di due stabili eseguita per conto del prefato Istituto.

Voglia scusare l'accenno che ho creduto farLe in via di semplice memoria ed accolga l'espressione del mio maggiore ossequio.

*Indes e obb  
Giovanni Bini*

Illmo. Signor Cavaliere di G.C.  
Prof. Bonaio Stringher  
Direttore Generale della Banca d'Italia  
R O M A

