

Lipke

1



R E L A Z I O N E

all'On. Comitato Permanente di Amministrazione

OGGETTO

Patrimonio immobiliare
pervenuto all'Istituto
Nazionale delle Assicura-
zioni dalla Cassa Mutua
per le Pensioni di Torino.

Il R. Commissario liquidatore della Cassa Mutua per le pensioni di Torino con provvedimento 30 luglio 1915 procedette alla concreta determinazione della quota di patrimonio da assegnarsi all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, in corrispondenza del gruppo dei soci di detta Cassa che al 15 giugno 1915 erano già passati all'Istituto medesimo.

Delle attività aggiudicate all'Istituto e delle quali, in seguito ad autorizzazione impartita dal Consiglio di Amministrazione nella tornata dell'11 settembre 1915, si prese possesso in base al verbale di consegna del giorno 25 dello stesso mese di settembre, rogato dal Notaio Germano, facevano parte vari immobili urbani nelle città di Torino, Milano, Firenze e Roma, aventi un complessivo valore di stima, accettato dall'Istituto, di lire 9.699.930.

Tale valore venne calcolato dagli Uffici Tecnici di Finanza in seguito a perizie da essi eseguite nell'anno 1913, su richieste fatte dal



R. Commissario liquidatore della Cassa Mutua Pensioni, ed appoggiate dal Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio.

Gli stabili in parole assegnati all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni a titolo di piena, assolute ed esclusive proprietà, sono i seguenti :

IN TORINO = 1°) Casa civile al N. 20 di via Principi di Acaia con risvolto su via Vassallo Bandi, e con altro corpo di fabbricato annesso prospiciente la stessa via Vassallo Bandi. Il prezzo di valutazione fu di L. 323.000.

2°) Due case civili riunite, con cortile fabbricabile in parte, situate ai N. 40 e 42 di via Sacchi, valutate Lire 673.000.

3°) Casa civile sita in Via Pietro Micca N. 15, con altra fronte su via Mercanti, valutata L. 580.000.

4°) Casa civile coi prospetti su via Andrea Doria (civico N. 5) e sulla via Lagrange (civici N. 30 e 32), valutata L. 485.000.

5°) Due case civili riunite in via Monte di Pietà N. 24 e 26, con fronti anche in via Genova e via Mercanti. Il relativo prezzo di valutazione fu di L. 790.000.

6°) Casa civile in via Susa N. 5 con fronte anche su via Beaumont, valutato L. 177.000.

7°) Gruppo di case popolari in via Marco Polo N. 27 e 29, costituito da tre corpi di fabbricati con le fronti sulla stessa via Marco Polo e sulle vie Colli, Deigo e Morosini, valutato L. 517.500.

8°) Casa civile in via San Tomaso N.12, con fronte anche su via Monte di Pietà da cui si accede ai civici N. 16 e 18 , valutata L. 361.000.

IN MILANO = 9°) Due case civili riunite poste in via Giulini N. 1 e 3 , con fronte anche su via Rovello , e in via Dante N. 8 , valutate L. 890.000.

10°) Casa civile in via San Vincenzino N. 16 , con fronti anche sul Foro Bonaparte e su Via Dante , valutata L. 1.000.000.

IN FIRENZE = 11°) Corpo di sei fabbricati civili formanti isolato ; circondato dalle vie Roma (civici N. 1 e 3) , dei Pecori (civico N. 1) , Brunelleschi (civico N. 2 e 4) e Tosin-ghi (civico N. 2), valutato L. 2.360.000.

IN ROMA = 12°) Casa civile posta al Corso Umberto I, N. 380 (stabile ove sono situati i negozi dell'Emporio Franco-Italia no già Fratelli Bianchelli) con fronte anche su via del Giardino , valutata lire 1.543.430 .

Allorchè si discusse nel Consiglio di Amministrazione sulla convenienza di affrettare le formalità della consegna del detto patrimonio immobiliare , la cui gestione era tenuta dal R. Commissario liquidatore per conto dell'Istituto con effetto dal 1° luglio 1915, venne fatta la raccomandazione che si dovesse provvedere anche per la constatazione

dello stato attuale di stabilità e di conservazione di ciascun fabbricato. A ciò fu provveduto mediante verifiche eseguite dagli Uffici Tecnici di Finanza per gli stabili situati in Torino, Milano e Firenze, e dell'Ingegnere Francesco Maggioni dell'Ufficio Tecnico presso la Direzione Generale della Banca d'Italia per lo stabile sito in Roma.

Nel riferire, nell'ordine sopra tenuto, sull'esito di tali verifiche, è opportuno far constare, sommarariamente, anche quale fosse lo stato di stabilità e di conservazione di ognuno dei ripetuti fabbricati all'epoca delle stime come sopra eseguite nell'anno 1913, e come lo si desume dalle singole relazioni compilate dagli Uffici tecnici di Finanza che procedettero alle stime medesime, ed aggiungere, per ogni stabile, le notizie riflettenti il reddito che se ne ritrae mediante gli affitti, ed i lavori dichiarati necessari per la sistemazione dei fabbricati, come pure esporre le osservazioni che si ritengono convenienti per la migliore utilizzazione di qualcuno di essi.

1° = Il fabbricato in Torino Via Principi d'Accia N. 20 angolo via Vassallo Eandi, come constatò l'Ingegnere di Finanza che lo visitò nel mese di settembre 1915, presenta alcune screpolature nel muro verso il cortile, tali però da non compromettere la stabilità e la sicurezza della casa: fu alquanto trascurato nella manutenzione, ma nel complesso, dopo la stima eseguita nel 1913, non ha subito deterioramenti tali da farne diminuire il valore.

L'Ingegnere di Finanza che ebbe ad eseguire la stima

di tale fabbricato nel luglio 1913, lo dichiarò di recente costruzione, fatto con buona muratura di mattoni, con muri maestri e d'ambito di spessore adeguato alla sua altezza; riconobbe che ha, nell'insieme, aspetto di signorilità, ma che fu edificato con criteri speculativi, e che l'armatura del tetto è difettosa per qualità di legname in opera e per dimensioni.

Il tecnico dichiarò ancora che lo stabile, adibito a casa da pigione pel ceto signorile e borghese, per le sue condizioni, per l'ubicazione su via principale e in prossimità a pubblici servizi di comunicazione, è facilmente locabile a buone condizioni; e, stabilendone il valore locativo medio in L. 10.20 per mq. d'area libera (senza muri, scale, ecc...), calcolò il reddito lordo complessivo in L. 22640 in cifra tonda. Avendo invece riscontrato che, in effetto la pigione annua complessiva che si ricavava dallo stabile era di L. 24440, il tecnico osservò che tale valore locativo, temporaneamente ammissibile, doveva ritenersi elevato, perchè superiore alla media unitaria di altre costruzioni in condizioni similari ed anche migliori.

Il reddito lordo attuale ammonta a L. 24130, quindi è sempre superiore a quello come sopra calcolato del tecnico in L. 22640; il che dimostra che lo stabile è affittato a buone condizioni.

2° - Lo stabile in Torino Via Sacchi N: civici 40 e 42, è in perfetto stato di manutenzione come riconobbe l'Ingegne-

re di finanza che lo visitò nel mese di settembre 1915, avendo egli accertato che dall'epoca in cui venne eseguita la stima del 1913, il fabbricato non ebbe a subire deterioramenti di sorta.

Secondo il perito di finanza del 1913, lo stabile è di buona costruzione, trattato signorilmente, munito delle comodità moderne e adatto per case d'affitto del ceto signorile e borghese. E' in buone condizioni anche nelle opere di finimento e nel materiale di legname del tetto. Per la sua ubicazione, il palazzo è di quelli un po' fuori mano dai servizi immediati di comunicazioni locali, è disturbato dal movimento della prospiciente sede ferroviaria centrale, ed ha l'inconveniente di locali troppo ampi e terreno, e perciò non sfruttabili nella misura conveniente.

Il tecnico calcolò il valore locativo presunto, per l'area fruibile, in L. 47.000 in cifra tonda, ritenendo non adeguato il reddito lordo che allora se ne ricavava di lire 46.315. Attualmente lo stabile è affittato per la cifra complessiva di L. 50.060, essendosi avuta l'opportunità di adibire alcuni locali, sia al piano terreno che nel sotterraneo, a laboratori per indumenti militari. Il maggiore reddito è quindi temporaneo, ma non si dubita che la cifra come sopra indicata dal perito sarà sempre raggiunta ed anche superata.

3° = Il fabbricato in Torino Via Pietro Micca N° 15, nella visita fatta nel settembre 1915, fu dall'Ingegnere di finanza

za riconosciuto alquanto trascurato nella manutenzione tanto che egli constatò la necessità che fosse ripassata una parte del tetto, delle gronde e dei tubi di discesa, per i cui lavori ebbe a presumere la spesa di L. 4000, e che fosse riparato l'intonaco cadente del muro comune divisorio col vicino proprietario Francesco Basolo, lavoro che avrebbe importato una spesa di circa L. 1000.

Il tecnico ha però riconosciuto che, dopo la stima fatta nel 1913, il fabbricato non ha subito deterioramenti così sensibili da cagionarne un ribasso di valore.

Il tecnico che eseguì la perizia del 1913, dichiarò il fabbricato di buona costruzione in muratura di mattoni uniti e materiale proveniente da costruzioni demolite e preesistenti nella località: di architettura semplice ed elegante, sobriamente trattata all'interno, e munito delle comodità moderne. Riconobbe il tetto costruito con solida orditura di legname, di cui però una parte proveniente da demolizioni.

Egli calcolò il complessivo valore locativo in L. 48.000 in cifra tonda; ma il reddito effettivo che l'antica proprietaria Cassa pensioni ebbe a riceverne non raggiunse tale cifra. Ora si trae la pigione complessiva di L. 46.826. Si ritiene che la differenza in meno sparirà allorchè saranno scadute alcune importanti locazioni che erano già in corso e che termineranno fra tre o quattro anni, una delle quali con l'Istituto di credito per le Cooperative, e le cui pigioni non si ritengono adeguate.

4° = Lo stabile in Torino Via Andrea Doris N° 5 angolo Via Lagrange N: 30, 32, come ebbe a constatare l'Ingegnere di Finanza che lo visitò nel settembre 1915, è in cattivo stato di manutenzione. Egli ha riconosciuto che le facciate esterne e interne, le scale e gli anditi dovevano essere ripuliti e tinteggiati, presumendo al riguardo una spesa di L. 10.000; che il tetto e le grondaie avevano urgente bisogno di riparazioni; che era necessaria, indispensabile e urgente la demolizione delle canne dei cessi in tubi di terra cotta, con ricostruzione e ripristino dei cessi con canne in ghisa, presumendo al riguardo un'altra spesa di L. 4000 circa.

Lo stesso tecnico giudicò che dall'epoca in cui fu eseguita la stima del 1913, il fabbricato ebbe a subire un deprezzamento di L. 6000.

L'ingegnere di Finanza che procedette alla stima nel 1913, dichiarò lo stabile di costruzione vecchia, privo affetto di linee architettoniche e decorative, e per nulla in rapporto con l'ubicazione centralissima, con due fronti su vie fra le più frequentate, e vicinissima a pubblici ritrovi eleganti, teatri, ecc....., percorsi dai mezzi locali di comunicazione con l'intera città. Riconobbe la manutenzione alquanto trascurata, e dichiarò che erano necessari molti adattamenti, sistemazioni, riparazioni e sostituzioni, e ~~che~~ la ripulitura generale e tinteggiatura dello stabile.

Nella determinazione del valore complessivo di locazione, il tecnico pervenne alla cifra di L. 41.000, corrispondente a un dipresso all'ammontare degli affitti allora perce-

piti dalla Cassa Pensioni in L. 40.250. Ora se ne ricevano L. 40561.

E' questo uno stabile che dovrebbe fornire un reddito di gran lunga superiore, perchè, per la sua ubicazione centralissima, prossima alla ferrovia di Porta nuova verso la quale tende a spostarsi il movimento cittadino, è adatto per negozi, pubblici esercizi, uffici, agenzie, aziende ed abitazioni del ceto commerciante e industriale e di chi, per le sue abitudini e le sue occupazioni, vuole trovarsi nel cuore della città.

Ma nelle condizioni di costruzione in cui si trova non può rendere di più. Tale costruzione è assolutamente deficiente ed irrazionale; prova ne sia che il tecnico mentre valutò l'area, avente un'estensione di mq. 1500, in L. 300.000 (e cioè L. 200 al mq.), calcolò invece il valore intrinseco del fabbricato in sole L. 180.000, e cioè a L. 10 il metro cubo per i 18.000 metri cubi di costruzione.

Senza dubbio, in tempi migliori, sarà da studiare un progetto per la trasformazione dello stabile, allo scopo sia di réclame per l'Istituto che per un maggior reddito in relazione all'alto valore dell'area.

In quanto ai lavori che, secondo il perito, si dovrebbero ora eseguire per un importo di L. 14.000, spesa che non aumenterebbe certamente il valore locativo dello stabile, sarà opportuno rimandarli, e limitare per ora le opere allo stretto necessario, ossia a quelle di ordinaria manutenzione.

5° - Il corpo del fabbricato in Torino costituito da due case in via Monte di Pietà N: 24 e 26 con angoli in via Genova e in Via Mercanti, trovasi, secondo il tecnico dell'Ufficio di finanza che lo visitò nel settembre 1915, in buono stato di costruzione. Però, pur dichiarando che lo stabile, dopo la stima fatta nel 1913, non ebbe a subire deterioramenti, il tecnico avvertì che la manutenzione lasciava alquanto a desiderare, e suggerì di riparare subito la balaustrata che corona il terrazzo della casa N° 24, perchè non più in buone condizioni di stabilità. Trattandosi di lavoro urgente e improrogabile vi si provvide in base al preventivo di spesa di L. 1000.

Nella stima fatta nel 1913 il tecnico dichiarò il corpo dei due fabbricati di costruzione recente in cemento armato e mattoni, con buoni negozi al terreno, e alloggi signorili al 1° e 2° piano.

Nella comparazione dei valori locativi correnti nella località, con gli affitti effettivamente allora percepiti dalla Cassa Pensioni, il tecnico riscontrò che quelli del fabbricato civico N° 26 erano congrui ed equiparabili alla media risultante dalle ricerche praticate, meno per qualche affitto riscontrato inferiore al percepibile; e che invece quelli del fabbricato N° 24 erano alquanto superiori a tale media, sicchè avrebbe potuto verificarsi qualche oscillazione. Egli venne a valutare il valore locativo in L. 61.000 in cifra tonda. Attualmente si ricevono pigioni per L.58.833 in complesso; e allorchè verranno a scadere, tra qualche anno, le locazioni alle quali il tecnico riferiva la sua eccezio-

ne, si raggiungerà certamente il reddito da lui previsto.

6° = Lo stabile in Torino Via Susa N. 5 fu riconosciuto dal tecnico di finanza che lo visitò nel settembre 1915 di moderna costruzione, ma con qualche scurepolatura.

Egli riconobbe difetti di costruzione in un terrazzo nel quale si verificano continue infiltrazioni di acqua piovana; constatò la necessità che siano ripassati il tetto, le gronde e i tubi di discesa col cambio di quelli resi inservibili, prevedendo al riguardo la spesa di L. 1000. Di più consigliò di coprire a tegole il terrazzo, ossia costruirvi il tetto che potrà importare la spesa di L. 2600. Infine dichiarò che dopo la stima del 1913, il fabbricato subì un deterioramento di L. 5000.

L'Ingegnere di finanza che eseguì la stima del 1913, fece rilevare che lo stabile fu in origine costruito (anno 1903) per uso di scuole con palestra, e poi adattato a sede degli Uffici della Cassa Mutua per le pensioni di Torino. Così come trovasi disposto, non sarebbe adatto per abitazioni civili. La costruzione è ordinaria ma solida.

Per le speciali condizioni del fabbricato, il valore locativo unitario non poté dal tecnico essere comparato a quello di altre costruzioni della medesima località, adibite a case da pigione; però ritenne di doverlo limitare alla media di L. 8 al mq. di area libera per tutti i piani, che è in complesso di 1400 mq. in cifre tonda. Quindi lo calcolò in L. 11.200. Ora lo stabile si trova affittato al

R. Commissario liquidatore della Cassa Mutua pensioni che vi tiene il proprio ufficio, meno una parte al piano terreno adibita a laboratori di effetti militari. In complesso il reddito che l'Istituto ne ritrae è di L. 11.600. Questo reddito evidentemente è temporaneo, perchè fra non molto cesserà la missione del detto R. Commissario liquidatore della Cassa Pensioni. Si vedrà allora quale potrà essere la migliore utilizzazione dello stabile che si presenterebbe adatto per una grande azienda industriale.

In quanto ai lavori come sopra ritenuti necessari dal perito, con una spesa di L. 3600, sarà conveniente limitarli per ora allo stretto necessario, e cioè a quelli che riguardano l'ordinaria manutenzione.

7° = Il gruppo di case popolari in Torino Via Marco Polo N: 27 e 29, secondo il parere dell'Ingegnere di finanze che le ha visitate nel settembre 1915, risente ora dell'economia usata nella costruzione. Il tecnico rileva il difetto di sistema della copertura dei tre fabbricati. Dichiarò che le infiltrazioni dell'acqua piovana che cade sui terrazzi non potranno cessare, perchè esse si raccolgono in una gronda tutta all'ingiro fatta in cemento, la quale si screpola e lascia trapelare l'acqua che, nelle forti piogge, trascina detriti i quali riempiono la gronda stessa; avvengono rigurgiti ed infiltrazioni nel cornicione che, da questo, passano nelle stanze. Conclude col dichiarare che il sistema di copertura a terrazzo è poco adatto al clima di Torino e che con-

verrà pensare a ricoprire i tre corpi di fabbricato con tegole piane o curve, se si vuol provvedere per la loro conservazione. La spesa potrà aggirarsi sulle L. 30.000.

Altro lavoro urgente riconosciuto dal tecnico è la riverniciatura dei ferri delle finestre, delle ringhiere, delle cancellate, ora presi dalla ruggine, e di tutti gli infissi per una spesa approssimativa di L. 2000.

Egli conchiude col riconoscere che il detto gruppo di case, dopo la ripetuta stima del 1913, ha subito un deterioramento tale da farne diminuire il valore di L. 5000.

Il tecnico di finanza che ebbe a fare ^{nel 1913} la stima dell'indicato gruppo di case popolari, le ha dichiarate di recente e buona costruzione, però coperte da terrazzi difettosi che cagionano frequenti infiltrazioni d'acqua piovana, le quali sono causa di notevoli spese di manutenzione.

Il valore locativo determinato dal tecnico, fatta astrazione della speciale destinazione delle dette case, fu di lire 22.800 al netto d'imposte e spese di qualunque specie. Ma avuto riguardo che trattavasi di case popolari, le quali continuavano a mantenere tale loro carattere, egli ha riconosciuto congruo il reddito che ne ricavava la Cassa Mutua pensioni.

La Cassa acquistò il gruppo di case dalla Società Torinese per abitazioni popolari con atto 24 aprile 1909 rogato Costa, e con esso le cedette in affitto per nove anni alla Società medesima, per il canone di L. 18.800 per il 1° triennio, di L. 19.000 per il 2° triennio, e di L. 21.197 per il 3° triennio, nette da eventuali imposte e spese, fatta ecce-



zione della straordinaria manutenzione che rimaneva a carico della Cassa proprietaria dell'immobile.

L'attuale pigione è adunque di L. 21.197 nette, perchè l'Istituto non ha finora sostenute spese per manutenzione straordinaria. Né si sono riconosciute opere straordinarie le riparazioni necessarie ai terrazzi per evitare le infiltrazioni dell'acqua piovana, perchè si è sostenuto presso la Società conduttrice che la continua e vigilante manutenzione ordinaria dei terrazzi medesimi, avrebbe impedito tali infiltrazioni; che quindi doveva provvedervi, secondo gli obblighi contrattuali, la Società stessa, la quale è, del resto, moralmente responsabile dei difetti di costruzione di tali terrazzi, perchè le case vennero appunto edificate per conto della Società medesima.

Perciò non è ora il caso di provvedere per la nuova copertura che, per tali case, venne come sopra suggerita dall'Ufficio tecnico di finanza per l'ingente spesa di L. 30.000.

L'Istituto in previsione della scadenza dell'attuale locazione che avverrà il 24 aprile 1918, aveva iniziate pratiche per elevarne alquanto la pigione; ma trovò tenace resistenza da parte della Società affittuarie la quale anzi addusse delle serie ragioni per avere una diminuzione. A ciò non si è consentito; e la Società accettò di trattare sulla base della pigione attuale di L. 21.197, salvo a stabilire chiaramente quali spese dovranno far carico ad essa e quali all'Istituto. Su di ciò si provvederà in tempo debito.

Intanto è bene notare che il tecnico di Finanza riconobbe che l'attuale reddito dello stabile è equiparabile agli affitti per le case popolari ancora pertinenti alla detta Società, ed equivale anche a quelli consentiti per le case municipali di Torino ; che anzi anche i proprietari di case esistenti presso le abitazioni popolari, sebbene non godano di agevolanze fiscali, hanno dovuto portare le pigioni, ad un dipresso, all' limite di quelle delle case popolari; quindi non sarebbe agevole ^{il} tentare valori locativi superiori a quelli ora praticati.

8°) Il fabbricato in Torino Via San Tomaso N. 12 angolo via Monte di Pietà, come risulta dalla visita fattavi dall'Ingegnere di Finanza nel settembre 1915 , è di vecchia costruzione, ed è ridotto in istato di vetustà tale che non conviene ristattarlo in conformità delle moderne esigenze edilizie .

Il Tecnico ha osservato che, data la sua posizione centrale e commerciale , converrebbe demolirlo e ricostruirvi un nuovo palazzo. Che tuttavia, se si volesse conservare il fabbricato così come si trova, si impone il rifacimento delle facciate interne ed esterne e la riparazione del tetto , con una spesa presunta di lire 10.000, nonché la demolizione delle canne da cesso in terra cotta ed il ripristino dei cessi con canne di ghisa, con una spesa approssimativa di altre L. 4.000. E' da osservare che queste spese non verrebbero ad aumentare il valore locativo dello stabile il quale dà un reddito assai limitato.

Il Tecnico di Finanza che esegui la stima nel 1913, dichiarò il fabbricato di vecchia costruzione con muratura in discreto stato di conservazione, ma col tetto mal ridotto per l'età del legname che lo arma, tarlato e fradicio in molti punti. Egli rilevò che vi si adatta il ceto commerciante che ha negozi al pianterreno e l'operaio che, malgrado le migliori condizioni delle case moderne, ma lontane, trova comodo sistemarsi nei vecchi ed ampi ambienti di centralissima casa.

Aggiunse che, situato in prossimità di Piazza Castello, all'incrocio di due vie che convergono, con larga fronte, su via Pietro Micca che è corsa dai mezzi tranviari in comunicazione con tutta la città, e frequentata dal ceto ricco ed elegante, detto stabile è una anomalia fra i vicini palazzi signorili di architettura monumentale.

Così come trovasi, per il valore corrente attuale delle vecchie costruzioni, lo stabile fu dal tecnico valutato in L. 90.000, calcolando la costruzione a L. 9 il mq; invece l'area ^{fu} da lui valutata L. 275.000 al prezzo unitario di lire 300 al mq.

Quanto al reddito lordo che allora era percepito dalla Cassa Pensioni in lire 21.085, fu dallo stesso tecnico riconosciuto adeguato, nè ritenne che fosse possibile elevarlo oltre le lire 21.100, perchè esigendo valori locativi più elevati, si sarebbe certamente determinato l'esodo dell'elemento operaio che vi è installato, e un elemento più evoluto non si sarebbe adattato alle condizioni dello stabile; dal che

una elevata quota di sfitti, una più costosa manutenzione, e la possibilità di una revisione d'imposta, oneri questi che avrebbero assorbito gli eventuali vantaggi di un valore locativo più severo.

Il reddito lordo che attualmente si riscuote è di poco superiore a quello come sopra indicato dal perito, poichè raggiunge la somma di L. 21.633.

E' fuori di dubbio che un adattamento degli ambienti più consoni alla località ed all'elemento che la frequenta, consentirebbe redditi più elevati e compensanti ad usura la spesa, e che, anche un più radicale provvedimento, quale sarebbe la demolizione totale per sostituirvi costruzioni più moderne e più informate alle condizioni di ubicazione e d'ambiente, tornerebbe sempre conveniente anche perchè l'Istituto, erigendo un bell'edificio ne avrebbe lustro e decoro ed una maggiore affermazione presso il pubblico.

La Cassa Pensioni aveva acquistato lo stabile col proponimento ^{non} di mantenerlo tal quale, ma di abatterlo insieme alle case contigue che aveva in animo di acquistare dagli eredi Seda, o di farla espropriare dal Comune per cause di pubblica utilità, trattandosi di risanamento di abitato, e di costruire sull'area che ne sarebbe risultata libera, l'edificio per la sede della Cassa medesima. Aveva anzi già ottenuto dal Comune di Torino non solo la concessione di un elevato concorso di L. 800 per ogni mq. di area che, nei limiti del piano regolatore della città, la Cassa Pensioni avrebbe in quella località abbandonata a pubblico suolo, area calcolata

a circa mq. 280, ma anche la promessa del procedimento di esproprio per causa di pubblica utilità verso i detti eredi Sada.

Il progetto relativo poi cadde per le note vicende del la Cassa Pensioni, e venne così meno anche la concessione del concorso da parte del Comune. Ma l'Istituto può riprendere per conto suo l'idea della costruzione di un decoroso edificio il quale costituirebbe un ottimo impiego di capitali. Data l'ubicazione centralissima, il nuovo palazzo si presterebbe a facile affitto per uso di negozi ed uffici, i quali, come è noto, danno il maggior reddito; potrebbe avere quattro piani in luogo dei due dello stabile attuale, e potrebbe in esso avere anche degna sede l'Agenzia Generale dell'Istituto in Torino, rivaleggiando così, ed anche meglio, per la migliore località, con le "Generali Venezia" che hanno costruito il proprio palazzo non molto discosto.

Il concorso del Comune si avrebbe certamente e, se non in L. 800 al mq., poichè i tempi sono ora un po' cambiati, sicuramente in misura non minore di L. 500 per ogni mq. di area lasciata a pubblico suolo. Questa cifra potrebbe anche essere ancora migliorata. L'area dimettenda dovrebbe, secondo il piano regolatore, servire alla formazione di una piazzetta al punto di sbocco delle tre vie S. Tomaso, Pietro Micca e Monte di Pietà. Quest'ultima anzi verrebbe ~~allargata~~ ad essere allargata e portata a rettilineo con l'allargamento già effettuato nella via stessa, al punto dove trovansi i due stabili N. 24 e 26 (vedi sopra al N. 5) pure di proprietà dell'Istituto, i quali verrebbero così a conseguire un aumento

di valore.

Sarebbe adunque da stabilire ora in via di massima sulla convenienza per l'Istituto, date le susposte ragioni, ed il concorde parere dei tecnici di finanza, di provvedere al risanamento di quelle località, e quindi acquistare o fare espropriare la casa di proprietà degli eredi Sada (che può valutarsi del valore di L. 250.000 alle L. 300.000), demolirle insieme allo stabile dell'Istituto, e costruire un palazzo decoroso da adibirsi a preferenze a negozi ed uffici. Stabilite in via di massima le convenienze dell'erigendo edificio, si provvederà per il progetto ed i piani necessari, restando ben fissato che le opere non verrebbero eseguite se non in tempi migliori degli attuali. Ma intanto si provvederebbe alle formalità amministrative e tecniche, le quali richiederebbero uno spazio di tempo non breve.

9*) Lo stabile in Milano di Via Giulini 1 - 3 consta di due corpi distinti di fabbricato con ingresso e cortile comune; il primo con fronte in via Giulini e in via Dante, il secondo con fronte in Via Giulini e in via Rovello.

Nell'ottobre 1915 tali fabbricati furono visitati da un ingegnere di finanza il quale, mentre riconobbe abbastanza ben conservato il primo di essi per la sua più recente costruzione eseguita con maggiore solidità e perfezione sia all'interno che all'esterno, dichiarò che il secondo fabbricato in angolo via Giulini e via Rovello, nonostante le importanti opere di abbellimenti interni, di consolidamento e di riforma

dell'ingresso al piano terreno, da non molto eseguite, risente sempre dei difetti della vetusta costruzione. In conseguenza il tecnico dichiarò che il fabbricato via Giulini = Via Dante non ha per ora bisogno di opere di restauro, e che quello Via Giulini = Via Rovello necessita invece di immediate riparazioni straordinarie nella gronda del tetto, e nelle facciate esterne ed interne, col ricambio delle pietre della gronda stessa e delle cornici delle finestre e delle porte esterne, le quali sono di vecchia arenaria che sta continuamente cadendo, con la tinteggiatura delle pareti ed annessi lavori di riparazione di intonaco, e con la riparazione e verniciatura di tutti gli infissi di finestre e persiane e dei ballatoi di ferro. La spesa al riguardo fu prevista in circa L. 11.000.

Il tecnico di finanza che nel 1913 eseguì la stima dei detti due corpi di fabbricato, dichiarò che il primo, di costruzione moderna, ha aspetto di palazzo, essendo stato costruito in occasione dell'apertura della Via Dante, e che il secondo è invece di vecchia costruzione, ma adattato, per quanto fu possibile, ai criteri moderni. Nell'accertarne il valore locativo, riconobbe accettabile quello risultante da allora in corso perchè conforme agli affitti gli affitti correnti in condizioni analoghe. L'importo delle pigioni che allora era di L. 63.524, giusta i dati forniti dalla Cassa Pensioni, andò man mano aumentando fino a raggiungere, per il 1916, la somma di L. 69.950.

Ben vero, l'Ingegnere di finanza che come sopra eseguì la visita dei fabbricati nell'ottobre del 1915, pose l'Isti-

tuto sull'avviso che le indicate pigioni non avrebbero forse potuto mantenersi anche per l'avvenire, e prevede che avrebbero dovuto diminuire fino a raggiungere il reddito già previsto dal perito che eseguì la stima nel 1913.

Dato lo stato deplorabile dei prospetti dell'indicato stabile sulle vie Giuliani e Rovello, il Comune di Milano aveva notificata ingiunzione alla Cassa Mutua Pensioni, proprietaria dello stabile stesso, di provvedere entro 60 giorni (il termine andava a scadere il 9 agosto 1915), alle seguenti operazioni sui prospetti medesimi, imposte per ragioni di decoro e di estetica:

a) sostituire i pezzi di frontalino, le corniciature e le parti decorative del fabbricato sporgenti verso strada e deteriorate, con nuovi pezzi in pietra naturale od artificiale di provata solidità;

b) rinnovare l'imbianco e la tinteggiatura delle fronti visibili dalla pubblica via;

Su ricorso della Cassa pensioni, il Comune di Milano prorogò il termine per l'esecuzione di tali lavori al 31 ottobre 1915; e passato lo stabile all'Istituto alla fine di settembre dello stesso anno, fu chiesta nuova proroga che venne accordata fino al 30 aprile 1916, con diffida che nessun altro differimento sarebbe stato concesso dal Comune.

In vista del rincaro dei materiali da costruzione, si ritenne conveniente di soprassedere ancora dall'esecuzione dei ripetuti lavori, e di chiedere un'altra proroga nonostante le diffide del Comune. Intento fu incaricato l'Ufficio

tecnico di finanza di Milano di procedere a nuova verifica dei prospetti in parola, per accertare se il procrastinare di qualche tempo i lavori stessi potesse aggravare soverchiamente il danno della mancata manutenzione, e dichiarare se ritenesse non esistere alcun pericolo mantenendo ulteriormente i prospetti dello stabile nelle condizioni attuali.

Il risultato di tale verifica venne notificato all'Istituto mediante relazione in data 16 aprile 1916 del seguente tenore:

"Il fabbricato in Via Giulini N° 1, in angolo della Via Rovello, è quello per il quale esiste l'ordinanza municipale per l'esecuzione dei lavori straordinari, consistenti principalmente, oltre la ripulitura, nel ricambio delle pietre della gronda del tetto e dei contorni di porte e finestre, che sono di vecchia arenaria (molera) cadente, in attesa di pietra naturale od artificiale di nota resistenza.

"Tale ordinanza è pienamente giustificata dal fatto che le pietre di decorazione di vecchia molera sono talmente disgregate da non essere più assolutamente riparabili, anzi vanno diventando sempre più pericolose per la pubblica incolumità, continuando esse, specialmente sotto l'azione degli agenti atmosferici, a disgregarsi.

"Eseguita una nuova accurata visita allo stato delle facciate, agli elementi decorativi che la compongono ed agli infissi esterni, si è constatato che, pur continuando lo stato di disgregamento delle pietre, non si ravvisa ora pericolo immediato di caduta di qualche pezzo di detta pietra sulla

"pubblica via, specialmente causa alla favorevole stagione
 "in cui si va incontro. Si dichiara però che se per la ripa=
 "razione e ripulitura degli infissi esterni si potrebbe so=
 "prassedere per un tempo alquanto maggiore, il ricambio del=
 "la parte decorativa dovrebbe essere completato prima del so=
 "praggiungere della stagione invernale, per modo che il lavo=
 "ro debba essere ultimato non più tardi dei primi di settembre
 "prossimo venturo.

"E' però prudente, a tutela della pubblica incolumità,
 "che siano ispezionate accuratamente le pilette inferiori del
 "le griglie esterne, che trovansi impiantate nei davanzali del
 "la pietra molera già disgregata, onde assicurarsi che le det
 "te pilette non abbiano ad uscire del loro incastro, trasci=
 "nando con sé la persiana, e sostituirvi, se del caso, una
 "piuletta a coda da murarsi nella spalla della finestra.

"Anche dal lato dell'economia sarebbe conveniente che i
 "lavori, di cui si tratta, venissero compiuti per la epoca so
 "praindicata, potendo avvenire che si verificchi un forte ul=
 "teriore aumento nei materiali in genere, mentre per qualche
 "mese ancora l'importo dei lavori ^{non} potrebbe richiedere un au=
 "mento superiore tra il dieci ed il quindici per cento."

La verifica delle indicate pilette venne subito esegui=
 ta da un capo mastro muratore il quale non riconobbe pericolo
 imminente di uscita dal loro incastro provocando la caduta
 delle persiane. Ma l'Ispettore Compartimentale dell'Istituto
 in Milano dovette poi render noto che, in seguito a burrasca,
 poco mancò che una persiana cedesse in istrada, e nell'infor=

mare che il Comune di Milano aveva prerogato a tutto l'anno 1917 il termine già precedentemente assegnato per l'esecuzione dei ripetuti lavori, comunicava il parere in data 2 luglio 1916 del tecnico dell'Istituto in Milano Ing. Macchi.

Anche tale parere viene qui trascritto per migliore intelligenza:

"Preso visione della nuova ordinanza municipale che proroga a tutto dicembre 1917 il termine assegnato colla precedente, e già scaduto, per l'esecuzione dei lavori di ripulitura e restauro delle facciate verso le Vie Giulini e Rovello del fabbricato di cui a margine, il sottoscritto si crede in obbligo di far presente a codesto Spett. Carica che se il Municipio di Milano, data la crisi attuale, poteva, ed anzi doveva, permettere che venissero procrastinati lavori non aventi per esso carattere d'urgenza perchè ingiunti nei soli riguardi dell'estetica e del decoro, non potrebbe l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni proprietario dello stabile avvalersi di tale concessione senza andar incontro a gravi responsabilità sia in linea civile che penale.

"La S.V., che in questi ultimi mesi ha dovuto provvedere più volte d'urgenza a ripari momentanei, ben sa che dal sottogonda, dal cornicione e dai contorni e davanzali delle finestre, costrutte in pietra tenerissima (molera), si staccano di quando in quando per vetustà dei pezzi che precipitando dall'alto su qualche passante potrebbero cagionare disgrazie; e sa altresì che dai davanzali corrosi si sono staccate, senza che vi sia possibilità di rifissarvele le pilette, rendendosi così insicura e pericolosa l'apertura

"e la chiusura delle griglie esterne.

"Poichè però le piogge e più specialmente i geli del
 "prossimo inverno non potrebbero che aggravare di molto siffatto
 "stato anormale di cose, è, più che opportuno, indispensabile,
 "provvedere prima dell'inizio di detta stagione alla sostituzio=
 "ne, sia pure con pietre artificiali ma resistenti, delle attuali
 "tenere sfaldate; è naturalmente opportuno, per utilizzare il
 "già costruito e costoso, indispensabile ponte di servizio, di
 "far luogo contemporaneamente alla tinteggiatura delle facciate,
 "verniciatura delle persiane nonchè all'esecuzione delle altre
 "opere preventivate.

"Che anzi, correndo ora la stagione propizia per simili
 "lavori, -vuolsi per la più pronta e sicura stagionatura dei bloc
 "chi cementizi ed asciugamento delle tinte e vernici, che per la
 "maggiore durata giornaliera del lavoro degli operai che permette=
 "rebbe di ultimarli più presto abbreviando la permanenza del pon=
 "te con risparmio di spese per l'Amministrazione e minori noie
 "per gli inquilini che hanno le finestre verso la via, -sembrereb=
 "be allo scrivente assai opportuno che si desse mano ai lavori
 "stessi senza alcun ritardo e cioè in questo stesse mese e tanto
 "più che dovendosi necessariamente, per l'applicazione dei davan=
 "zali accedere negli appartamenti, potrebbesi più tardi trovare
 "ostacoli nell'assenza degli inquilini villeggianti.

"Nè è da temere che eseguendo ora le opere invece che
 "nel prossimo anno, l'Amministrazione possa andar incontro a mag=
 "giori spese; sembra evidente invece il contrario perchè mentre
 "di giorno in giorno va aumentando il costo delle mano d'opera

"e dei materiali, questo non sarà certo minore nel venturo anno
 "se pur la guerra finisse prima, dato il sempre crescente tasso
 "d'impiego del denaro e la maggiore richiesta che si verifichere-
 "rà dopo la forzata attuale tregua, e più ancora certamente
 "sarà maggiore ove la guerra dovesse durare più a lungo.

"Anche sotto tale punto di vista è quindi consigliabile
 "l'immediata esecuzione del lavoro".

I concordi pareri dei tecnici non lasciano dubbio sulla
 necessità immediata dei lavori di riparazione delle facciate
 dell'indicato stabile in angolo Via Giulini Via Rovello, non
 essendo ora più questione di semplici ragioni di decoro o di
 estetica, ma bensì di sicurezza dei passanti sulla via.

L'amministratore dello stabile, Comm. Colombo, insiste
 da gran tempo su tali lavori, e dichiara che, nonostante la
 proroga concessa dal Comune a tutto l'anno 1917, è suo convin-
 cimento essere indispensabile procedere al più presto ai lavori
 di restauro, poichè le facciate trovansi in tali cattive con-
 dizioni da esporre l'Istituto a gravi responsabilità per la
 probabile caduta sulle strade di qualsiasi parte dei contorni
 delle finestre o dei portoni, contorni fatti di pietra tene-
 rissima che continuamente si sfalda per vetustà. La spesa re-
 lativa, come sopra si è accennato, è stata preventivata dal-
 l'Ingegnere di finanza che esegui la verifica dello stabile
 nell'ottobre 1915, nella somma di circa L. 11.000 (esattamente
 L. 10.861,16); ma evidentemente con l'avvenuto aumento di
 materiali, tale cifra dovrà salire alquanto.

Ad ogni modo i lavori sono ormai divenuti improrogabili,

e l'Istituto non potrebbe sottrarvisi senza incorrere in pericolo di responsabilità. Certamente si dovranno limitare allo stretto necessario, rimandando a miglior tempo le opere che potranno senza danno essere prorogate.

10° = Il fabbricato in Milano via S. Vincenzino N. 16, fu dall'Ingegnere di finanza che lo visitò nell'ottobre 1915 riconosciuto di signorile e buona costruzione, ma dichiarò che presenta attualmente il bisogno di immediate riparazioni di ordinaria manutenzione. In oltre rilevò due difetti: l'uno riguardante l'impianto del riscaldamento a vapore a bassa pressione, che richiede urgenti lavori per ricambio della caldaia e per aumento e riforma a causa della sua vetustà e della deficiente originaria costruzione, lavori che importeranno una spesa di lire 12.000 circa: l'altro consistente nella mancanza dei bagni negli appartamenti signorili, e che vi dovrebbero essere man mano collocati con una spesa approssimativa di L. 5.000.

Il Tecnico di Finanza che ne eseguì la stima nel 1913, dichiarò il fabbricato di costruzione solida e ben mantenuto; e nel determinarne il valore locativo complessivo, concretato in confronto coi valori locativi dei fabbricati in condizioni simili a quello suindicato, dichiarò congruo l'importo delle pigioni allora percepite in lire 68.900 cifra che si ricava ancora attualmente dall'Istituto.

Per quanto riflette i lavori di ordinaria manutenzione, sono eseguiti nei più ristretti limiti possibili. Invece si

sono dilazionate a tempo più opportuno le spese indicate come sopra dal Tecnico pel cambio della caldaie pel riscaldamento, come pure per la riforma dell'impianto relativo, e per la dotazione dei bagni negli appartamenti signorili.

11^a) Il vasto fabbricato in Firenze costituente il così detto "Isolato di Via Roma", nella verifica fatta dall'ingegnere di Finanza dopo l'assegnazione al nostro Istituto, fu riconosciuto in soddisfacenti condizioni di stabilità, avendo accertato che le non gravi lesioni che si riscontrano in qualche punto dei muri perimetrali non sono pericolose come non lo sono le lievi lesioni interne nei solai di alcuni ambienti, originate dalle demolizioni di alcuni accoltellati a tramezzi che servivano di appoggio intermedio alle travi.

Il Tecnico rilevò che la piccola manutenzione ordinaria è stata sufficientemente curata; ma consigliò la rifazione di alcuni pavimenti in cattivo stato, una più razionale manutenzione delle grandi tettoie a vetri, la sostituzione di nuove reti metalliche di protezione a quelle attuali in cattivo stato e mal collocate, e la verniciatura degli infissi esterni ed interni. Riconobbe il cattivo stato dei quattro prospetti del fabbricato sulle vie avendo constatato che tutte le decorazioni esterne, e cioè cornicione di coronamento, cornici di ripiano, timpani e decorazioni delle finestre e dei balconi, bugnatura agli angoli del fabbricato, vennero eseguite con materiale difettoso e non idoneo, consistente in calce, sabbia e laterizi, non resistente all'azione degli agenti atmosferici ed in continuo disgregamento; così che non

raramente si è verificata la caduta di frammenti e basta esercitare un lieve sforzo della mano per distaccarne tratti di dimensioni abbastanza rilevanti. Anche l'intonaco delle facciate esterne è in alcuni tratti distaccato e rigonfio; quindi si ha uno stato di cose che costituisce un continuo pericolo di danno per i passanti.

Il tecnico pertanto ha consigliato di rifare completamente, con materiale adatto, i quattro prospetti, prevedendo al riguardo una spesa di 25 o 30 mila lire.

Nei riguardi igienici l'Ingegnere di finanza ha rilevato il grave inconveniente che le Fosse di scarico delle ritirate non rispondono affatto all'ufficio ad esse richiesto, tanto che spesso si ostruiscono e le materie traboccano; e bisogna quindi procedere alla vuotatura con i vecchi sistemi con danno dell'igiene e grave incomodo degli inquilini. Egli ha perciò dimostrata la necessità che si provveda ad una sistemazione più razionale e regolare dello scarico, sostituendo altre Fosse più rispondenti al bisogno; e al riguardo prevede una spesa di 7 od 8 mila lire.

Anche il tecnico di finanza che eseguì la stima dell'isolato nel 1913, riconobbe che esso è di solida costruzione; che la manutenzione interna in generale non era stata trascurata, ma che quella esterna fu invece del tutto abbandonata, poichè gli intonachi delle pareti del cortile, e quelli delle terrazze e dei suoi affissi erano deteriorati, e la coloritura degli intonachi delle facciate e la verniciatura degli affissi esterni avevano bisogno di immediata rifazione.

Di più dichiarò che occorre il riordinamento della sala della galleria, ossia del passaggio coperto da Via Roma a Via Brunelleschi, che poi fu chiuso e ridotto a negozi e magazzini, con laterali stanzini, perchè potesse produrre un maggior reddito.

Nel determinare il valore locativo degli stabili formanti l'isolato, l'Ingegnere di finanza dovette riconoscere che gli affitti allora ricevuti ~~ti~~ dalla Casse Pensioni nella complessiva somma di L. 154.955, non erano affatto adeguati, perchè il reddito avrebbe dovuto essere ben maggiore data l'ubicazione centralissima del fabbricato e l'importanza indiscussa, per l'intenso movimento cittadino, di tre delle Vie che lo circondano, e cioè delle Vie Pecori, Roma e Brunelleschi.

Il tecnico, dopo uno studio bene accurato, e basato sul confronto degli affitti ricavati negli altri stabili della stessa località, ed in quelli alle medesime più vicini, giunse al risultato di poter stabilire in complessive L. 198.870 il reddito di cui sarebbero stati suscettibili i locali ed i quartieri costituenti l'isolato in parola, e così con una differenza in più di L. 43.915 sul reddito come sopra di L. 154.955 effettivamente ricavato.

Tale reddito effettivo ha però già raggiunto ora la cifra di L. 163.850, e verrà certamente a superare le L. 175.000 al 1° novembre del corrente anno, per effetto dello studio portato sulla questione dopo la consegna dello stabile all'Istituto, e degli aumenti imposti agli inquilini gravati di pigione non congrua.

E' però da notare che il maggior reddito di L. 198.870 calcolato come sopra dal perito, non avrebbe potuto essere raggiunto, come egli stesso ha avvertito, se non nell'anno 1926, e cioè quando sarà venute completamente a cessare l'influenza dei lunghi contratti di locazione in corso per alcuni importanti locali affittati per negozi, e che non permettono di far assumere allo stabile in parole il suo assetto definitivo.

D'altra parte è ancora da considerare che il menzionato tecnico faceva i suoi calcoli e i conseguenti apprezzamenti, alla metà dell'anno 1913, quando non eravi il benchè minimo dubbio sulla possibilità di avvenimenti politici od economici che mettessero a soqquadro i maggiori Stati d'Europa. Ora che sono sopraggiunti tempi calamitosi e che le crisi possono maggiormente aggravarsi, non sarebbe prudente calcolare sopra un ulteriore rapido miglioramento nelle condizioni delle pigioni dell'isolato in parole.

Per quanto riflette il rifacimento completo dei suoi quattro prospetti, come sopra dimostrato necessario dal tecnico di finanza che ne eseguì l'ultima verifica, data la forte spesa prevista dalle 25 alle 30 mila lire, si ritiene del caso il prorogarla poichè ora potrebbe essere anche maggiore, dato il forte rincaro subito da tutti i materiali da costruzione.

Si è però seguito il consiglio dato dallo stesso tecnico di provvedere ad un assaggio generale di tutte le membrature decorative dei prospetti in parole, e al distacco di tutte le parti meno coerenti che presentavano o potevano

presentare pericolo di caduta. Ora ritenersi di aver con ciò eliminati i possibili danni ai passanti, ma i prospetti medesimi sono divenuti talmente indecorosi per le molte e vaste scrostature, che il Comune ha dovuto notificare all'Istituto un'ordinanza per la loro riparazione nel termine di giorni novanta. Ma non si dubita che verrà al riguardo accordata una lunga proroga, in attesa che il prezzo dei materiali ri torni allo stato normale.

12° = Lo stabile in Roma Corso Umberto I° N. 380, con prospetto anche sulla via del Giardino fu visitato dall'Ingegnere Francesco Maggioni della Banca d'Italia negli ultimi mesi dell'anno 1915. Egli rilevò che le condizioni di manutenzione dello immobile erano assai deficienti, e le opere di finimento nei vari ambienti ben lontane da quel grado di perfezione e di moderna signorilità che sarebbe richiesto dall'importanza eccezionale della località.

I numerosi lucernari tutti in disordine con la conseguenza di continui stillicidi e infiltrazioni d'acqua piovana con danno grave del fabbricato, e di quanto trovavasi nei locali ove si verificavano tali inconvenienti; i soffitti in tela e i pavimenti deteriorati; gli infissi di porta e di finestra di fattura leggera e di tipo dozzinale; le decorazioni interne di genere ordinario e malandate; gli impianti igienici e la distribuzione dell'acqua deficiente; l'ascensore della scala principale, a sistema idraulico, di tipo antiquato e con dotazione d'acqua limitata; i cortili senza alcuna attrattiva; la mancanza di un alloggio per il portiere.

Insomma tutto un complesso di cose assai poco lieto.

In occasione della stima fatta nel 1913, l'Ingegnere di Finanza riconobbe che lo stabile si presentava in buono stato di solidità quantunque nei muri trasversali prospicienti le corti si riscontrassero alcune lesioni. Egli rilevò che lo stato generale di manutenzione era mediocre e che molte opere di rifinimento, specialmente le tinteggiature, le verniciature, alcuni infissi e i pavimenti di tutti i piani interni avrebbero dovuto essere rinnovati, come pure avrebbe dovuto essere impiantato un nuovo ascensore, perchè l'attuale, a sistema idraulico, di vecchio modello, funzionava assai imperfettamente.

Calcolando poi il valore locativo del fabbricato il tecnico, sulla base degli studi e dei confronti eseguiti, dichiarò che doveva essere stabilito nella somma complessiva di lire 97.120; che però questa cifra doveva essere diminuita di L. 10.740, per minor reddito percepito e percepibile (ancora per altri 15 anni) del pianterreno e dal mezzanino affittato alla Società Emporio Franco-Italiano (già fratelli Bianchelli) fino alla scadenza del contratto di affitto in corso. La locazione con la Società medesima fu stipulata dai fratelli Bianchelli, antichi proprietari del fabbricato, con atto pubblico (regolarmente trascritto) del 31 luglio 1907, a rogiti Capo, per la durata di anni 25 a far tempo dal giorno 28 dello stesso mese di luglio 1907, e così a tutto il 27 luglio 1932 per l'annua pigione di L. 36.000, e col patto della non risolvibilità anche in caso di vendita dello stabile. Tale condizione dovette essere rispettata dalle Cassa Pensioni di Torino, che acquistò lo stabile dai

fratelli Bianchelli, ed è ora osservata dall'Istituto che le è succeduto nella proprietà dell'immobile.

Il reddito locativo lordo dei locali occupati dal detto Emporio Franco Italiano, fu calcolato nel 1913 dal tecnico di finanza in L. 46.740,26.

L'Istituto ha un reddito effettivo dal detto fabbricato di L. 85.080, quasi eguale a quello come sopra valutato dal perito in L. 97.120 diminuito delle perdite annue di Lire 10.740 per minor reddito dato dai locali affittati al ripetuto Emporio Franco Italiano.

I lavori urgenti ed imprescindibili che dal su nominato ingegnere Francesco Maggioni della Banca d'Italia vennero riconosciuti necessari nelle visite da lui eseguite al fabbricato, già furono dall'On. Comitato autorizzati in sua adunanza del 13 febbraio scorso, e importarono una spesa di circa L. 10.000, come dal consuntivo che verrà quanto prima presentato al Comitato stesso.

Prima di proporre l'esecuzione di tali lavori, si era considerato non essere opportuno di procedere ad opere di restauro in modo tumultuario, ma che fosse invece da esaminare con larghezza di vedute quello che meglio conveniva di fare. Si presentava fuor di dubbio la necessità di uno studio assicurato delle condizioni in cui il fabbricato si trovava, e della possibilità e convenienza di una sua radicale trasformazione, con l'aggiunta anche di nuove costruzioni dal lato prospiciente la via del Giardino, trattandosi di fabbricato posto nel centro della capitale, a pochi passi

della piazza Colonna, con la facciata principale su l'arteria maggiore della città, e con quella posteriore sulla via che fiancheggia il nuovo palazzo del Parlamento Nazionale.

Perciò, siccome in vista anche dell'importanza della località, che sarà ancora accresciuta dalla costruzione dell'erigendo nuovo Palazzo di Piazza Colonna, il detto fabbricato di proprietà dell'Istituto presentavasi suscettibile di elevatissimo reddito, così si era pensato ~~si~~ se convenisse studiare il modo di trarne tutto il beneficio, anche di réclame, che sarebbe stato capace di dare. E appunto per lo studio diligente ed accurato del progetto più opportuno era stato dato incarico al nominato ing. Maggioni, il quale da un primo esame della questione, e calcolata, a un dipresso, in 360.000 la spesa occorrente per la trasformazione dello stabile, fu indotto a ritenere che l'Istituto potesse ricavare un impiego del 5 %.

E' sembrato troppo basso un tale interesse, perchè si è soltanto nel periodo degli studi di massima; quindi in pratica le condizioni potrebbero con tutta facilità variare, ma non in meglio.

D'altra parte, considerato ancora una volta l'enorme rincaro subito da tutti i materiali da costruzione, si è dovuto ritenere, dopo le prime dichiarazioni dell'ing. Maggioni, non essere ora il periodo migliore per pensare alla trasformazione di un palazzo già per sé suscettibile di un reddito non disprezzabile.

Concludendo, i fabbricati pervenuti all'Istituto dalla Cassa Mutua Pensioni di Torino, pur essendo dotati di redditi sufficienti, meno quello sopra indicato al N. 11, e che ora ha il reddito in via di assoluto miglioramento, si trovano quasi tutti in non buono stato di manutenzione, e parecchi hanno anzi bisogno di riparazioni straordinarie.

E' però da notare che gli Ingegneri degli Uffici tecnici di finanza (meno quello di Milano) i quali procedettero alle perizie del 1913 per calcolare il valore che doveva poi costituire il prezzo al quale l'Istituto Nazionale delle assicurazioni avrebbe dovuto rilevare gli stabili medesimi, dopo calcolato il valore intrinseco e quello estrinseco di ciascuno di essi, e trattene la media, dedussero da questa, ove se ne presentava la opportunità, l'importo delle spese per i lavori che essi riconobbero necessari per le riparazioni straordinarie da eseguirsi agli stabili medesimi.

E non solo fecero tale deduzione, ma detraessero pure i valori da essi calcolati per le perdite in dipendenza di pigioni percipiende minori di quelle che si sarebbero potute richiedere se non vi fossero state delle locazioni a lunga scadenza.

Così per il fabbricato di cui al suddetto N. 4 progressivo del valore capitale furono dedotte L. 8000 per spese presunte di straordinaria manutenzione; per il gruppo di fabbricati di cui al detto N. 11 furono detratte non solo L. 137.726,35 per valore calcolato nella perdita di pigioni, ma anche L. 44.793,65 spesa prevista per lavori straordinari da eseguirsi negli im-

mobili ; e infine pel fabbricato di cui al N. 12 furono dedotte L. 86.970 per valore del minor reddito percepibile per la lunga locazione dell'Emporio Franco Italiano, e L. 29.490 per importe di lavori straordinari da eseguire nel fabbricato stesso .

Da ultimo si chiede :

a) il parere favorevole , in via di massima , pel risanamento dell'abitato nella località in Torino in angolo via San Tomaso e via Monte di Pietà ^{x (veggasi n. 8 progressivo)} coll'acquisto, od esproprio per cause di pubblica utilità, della casa degli eredi Sada, della demolizione dello stesso fabbricato e di quello contiguo di proprietà dell'Istituto al N. 12 della via San Tomaso angolo Monte di Pietà, e della costruzione di un nuovo palazzo, con l'abbandono di parte dell'area per esecuzione del piano regolatore della città di Torino, e quindi mediante congruo concorso da parte di quel comune a favore dell'Istituto nelle misure massime che potrà essere ottenuta ;

b) l'autorizzazione alla pronta esecuzione delle opere necessarie per il restauro dei prospetti esterni ed interni dello stabile ^{in bilancio} di via Giulini 1, angolo via Rovello, ^{x (veggasi n. 9 progressivo)} in conformità della perizia compilata da quell'ufficio tecnico di finanza con limitazione ben vero dei lavori allo stretto necessario.

Guerra
H
9/1916