

Adunanza del 24 novembre 1915.

Sono presenti, il Vice Presidente Magaldi, il quale presiede l'adunanza in sostituzione del Presidente, impedito; i Consiglieri Terardo e Beneduce, il Direttore Generale Cacci ed il Consigliere Reasmini quale segretario del Consiglio di Amministrazione.

Gestione degli immobili di proprietà dello Istituto Nazionale delle assicurazioni.

Il Direttore Generale comunica al Comitato Permanente la seguente relazione, compilata dal Consigliere Guerra.

Drj

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

- 1°) l'ordinamento approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione del 17 febbraio 1913;
- 2°) le norme di servizio emanate per l'esecuzione del detto ordinamento, approvate dal Comitato Permanente di Amministrazione in adunanza dell'8 Marzo 1913;



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

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

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

sigore con gli Agenti Generali di Torino e di Firenze.

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

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

AM

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

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

stabile "La Cattolica" di Verona.

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

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

La gestione tenuta dall'Agente Generale di Genova è di discreta importanza.

L'Istituto possiede in quella città tre stabili, che danno un reddito annuo complessivo

di circa L. 132.000. All'Agente Generale è stato assegnato l'aggio del 2 1/2% sul reddito di L. 6000 per il fabbricato di via S. Bernardo, e quello del 4% sul reddito di L. 126000 per gli altri due fabbricati di via 20 Settembre e via Maragliano. Egli amministra con piena soddisfazione della Direzione Generale; e per la parte tecnica, sebbene non abbia il permanente aiuto di un tecnico, si accudisce mediante l'opera di un impiegato molto pratico, il quale proviene dalla Compagnia "l'Alleanza", presso cui già amministrava i due stabili che essa cedette all'Istituto, e che sono i maggiori e i più redditizi.

DN

Il terzo stabile che proviene dalla "Cattolica", non rende annualmente che Liri 6000. - come si è detto sopra (stabile di via S. Bernardo).

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



L'Agente Generale dell'Istituto in Torino ha la gestione degli stabili in quella città con l'aggio del 3.50 per cento sul reddito lordo.

L'amministrazione prima dell'ottobre 1915 rifletteva un fabbricato in via Po, ed il grande isolato così detto di S. Teodoro. Il complessivo reddito annuo era di circa L. 162.000. Tale gestione presentava già sufficiente importanza, non tanto per l'importo delle pigioni, quanto per la qualità e il numero degli affitti, perché l'isolato di S. Teodoro è costituito da dodici corpi di fabbrica riuniti fra loro e contenenti circa 300 quartieri la massima parte dei quali è costituita da poche camere, ed affittata a persone del ceto operaio generalmente capi d'arte e bottegai.

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

vale, in attesa delle determinazioni dell'Istituto in ordine alla gestione definitiva.

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

Finora non erano occorsi allo stabile di via Po e all'Isolato di "S. Teodoro", lavori di notevole importanza, poichè si provvede unicamente ad opere di ordinaria manutenzione. Soltanto all'atto della presa di possesso di tali stabili (che provenivano dalla "Popolare Vita", si dovette procedere a lavori di ripulitura di facciate interne ed esterne, di sostituzione di condutture, di imbiancatura di scale, e di cucine, ecc. per il quale si ebbe il concorso dell'opera dell'ufficio tecnico di Finanza di Torino. Le opere successive vennero curate dall'Agente generale col concorso di capi d'arte sulla base della tariffa municipale con un conveniente ribasso; ma si limitarono a lavori semplici e di poca entità.

DM

Sulla gestione tenuta dall'Agente Generale di Torino nulla si ha da osservare,



poiché è sempre proceduta con regolarità e diligenza.

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

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

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

Amj

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

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

In Roma gli affari della gestione sono curati da funzionari capaci e pratici, per cui già in precedenza amministratori di

stabili in Milano, e l'assistenza del tecnico Sig. Andrea Guerra non viene mai meno. Di più vi è la vigilanza continua e la direzione da parte dei maggiori organi dell'Istituto.

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

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

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

Perciò, dopo la ben nota cattiva prova

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

Si potrà, ad ogni modo, studiare di nuovo sul da farsi alla scadenza del contratto in corso.

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

Am

Pero per Torino, poichè la riscossione dell'importo degli affitti è quasi triplicata, è opportuno diminuire alquanto l'aggio all'Agente Generale, e, stante la grande importanza assunta dalla gestione da lui tenuta, è necessario che egli istituisca un apposito ufficio per la gestione medesima, in modo da garantire in ogni modo la regolarità assicurare la tute

la degli interessi dell'Istituto ed ottenere una continua e diligente sorveglianza agli stabili.

A tale scopo si è interpellato quell'Agente Generale che ha dichiarato di essere disposto a corrispondere alle richieste dell'Istituto. Egli costituirebbe una apposita Sezione nella sua Agenzia, composta di un capo ufficio, di due signorine e di una persona tecnica (munita di diploma) a disposizione dell'agenzia. Ha dimostrato quale sarebbe la spesa che egli dovrebbe sostenere per l'indicato personale e per accessori, ed ha proposto che l'Istituto gli mantenga l'aggio del 3.50% sul reddito lordo dei fabbricati che aveva già prima in amministrazione, e gli corrisponda invece quello del 2.50% sul reddito di nuovi stabili provenienti all'Istituto dalla Cassa Pensioni oppure, unificando l'aggio, gli corrisponda il 3% sul reddito lordo dell'intero patrimonio immobiliare.

Dai calcoli esposti dall'Agente Generale risulterebbe che, provveduto alle spese di gestione, gli rimarrebbe un beneficio di circa L. 1900. annue. Non è un beneficio notevole, data l'importanza della gestione; e si sarebbe quasi

indotti a pensare che egli abbia un poco ab-
 rata la cifra dello stipendio del capo del
 l'ufficio (L. 5000-). Ma conviene conside-
 rare che, necessariamente l'Agente Generale do-
 va compensare a sufficienza l'opera del capo
 dell'ufficio se vorrà ottenerne opera efficace.
 Trattarsi di stabili di varia qualità, spar-
 si per la città di Torino, e la cui sorve-
 glianza ed amministrazione richiederà tempo e
 attività non poca.

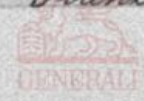
Se l'Agente Generale si dimostra abbastan-
 za modesto nella sua domanda, e perché
 l'Arenzia gli offre altri espedienti di guadagno.

Si potrebbe quindi accettare la fatta
 proposta della conservazione dell'aggio del
 3.50% per gli antichi stabili, e della cor-
 rispondenza di quello del 2.50% per i nuovi.
 L'unificazione porterebbe una maggiore spesa
 per l'Istituto di circa Lire 500 annue.

Am

Per altro, data la notevole importanza della
 gestione, si dovrebbe richiedere all'Agente
 Generale la prestazione a favore dell'Istitu-
 to di un supplemento di cauzione di al-
 meno L. 20.000 -

Per la gestione immobiliare di Firenze,



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

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

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

Con la cooperazione dello stesso ing. Pettini, saranno certamente corrette le deficienze di attività e diligenza dimostrate dall'Agente Generale, il quale ha, del resto, già dichiarato,

che sarebbe puo' di si' il detto Ing. Pettini,
e che gli darebbe anche un aiuto con altro
personale.

Lo stesso Agente Generale ha poi espresso
il desiderio che gli sia assegnato l'aggio del 3%
almeno sull'introito lordo, e su di cio' si
puo' consentire, perche' sarebbe ridotto dal 4 al
3% anche l'aggio sul reddito del palazzo
Pucci che egli aveva gia' in amministrazione.

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

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

Il Comitato, preso atto della relazione

di cui è stata data lettura, delibera di
presentarla al Consiglio di Amministrazione,
con parere favorevole su le proposte in essa
contenute per la gestione degli immobili di
proprietà dello Istituto a Torino ed a Firenze.

Dopo di che il Vice Presidente toglie la
seduta.

Il Presidente del Consiglio

Imperio

Il Direttore Generale

Alvini

Il Consigliere Segretario

Alfomini