

Adunanza dell' 11 Settembre 1916.

Presiede il Vice Presidente Magaldi. Sono presenti: i componenti il Consiglio: Terando e Demidovi e Direttore Generale Cacciari e il Consigliere Roscini quale segretario del Consiglio di Amministrazione.

Cessione di quote sulle annualità di sovvenzione chilometrica concesse dallo Stato per la costruzione della Ferrovia Roma - Anticoli Trisolino.

Lette le comunicazioni del Direttore Generale, il Consiglio approva, nel testo seguente, lo schema del contratto stipulato con la Società Anonima per ferrovie Vicinali, per la cessione di una quota, di Lit. 951, 36 sulla annualità di sovvenzione chilometrica concessa dallo Stato per la costruzione della linea ferroviaria Roma - Anticoli Trisolino e diramazioni.

Orj

Premesso:

che con atto rogito Buttaoni Notaio in Roma, dell' 1° aprile 1914, registrato a Roma il 6 aprile 1914 al N. 5079 del reg. 349 atti Pubblici, la Società Anonima per ferrovie Vicinali e l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni sono obbligati, la prima a vendere e il secondo ad acquistare l'importo dell'annualità di sovvenzione chilometrica



governativa di L. 4372 attribuite alla costruzione del primo
tratto della ferrovia da Roma per Subosia Proconione e
drammazioni della lunghezza di km 63 come da condanna
20 ottobre 1910 approvata con R. Decreto 20. Novembre 1910 N.º 346
dovuta per 50 anni dalla data dell'apertura all'esercizio
della linea; che in forza del sopraccitato atto Bustroni
1.º aprile 1914 il prezzo delle annualità da cedersi alle Istitu-
to Nazionale delle Assicurazioni deve determinarsi sul-
la base del tasso di capitalizzazione del 5,25% netto;
che da certificato del Ministero dei Lavori Pubblici del
6/4. 1916 presentato dalla Società Anonima per Ferrovie
Vicinali risulta essere il primo tratto da Roma a Cine-
sano con drammaione S. Cesareo Frascati della lunghezza
di km 63137,85 stato aperto all'esercizio il 19 giugno 1916
con conseguente liquidazione dell'annualità di sovve-
nzione chilometrica governativa di L. 276.038,58 nelle
b. la costruzione, a decorrere dal 19 giugno 1916 e per 50
anni, sulla quale annualità non grava altro vincolo
all'infuori di quello di L. 231.057,32 e per anni 49 novem-
m a favore dello Stato per anticipazioni fatte alla Società
Anonima per Ferrovie Vicinali, come risulta dal certifi-
cato N.º di avanzamento dei lavori di costruzione della
ferrovia rilasciata dai Ministri del Tesoro e dei Lavori
Pubblici in data 20 ottobre 1915;

che l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni ha sta

delibato con deliberazione 10 agosto 1916 del proprio Comitato
 Permanente di addirittura all'acquisto della quota di
 Lit. 981,36 sull'annualità di Lit. 276.033,68 relativa alla co-
 struzione del primo tronco della linea Ferroviana Roma per
 Anzio, a Frosinone e diramazioni di cui al citato compromesso
 rogato Bulloni 1° aprile 1914;

che il Consiglio di Amministrazione della Società An-
 onima per Ferrovie Vicinali con deliberazione 17 agosto 1916
 alleg. ... aderendo alla richiesta dell'Istituto Nazionale
 delle Assicurazioni ha stabilito di addirittura alla stessa
 all'Istituto stesso della predetta quota di Lit. 981,36, con
 i che si stipula quanto segue:

Art. 1. La Società Anonima per Ferrovie Vicinali in
 persona dei Signori
 cede all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni che in
 persona dei Sign. Cap. Ufficiali Dott. Carlo Ricci e Dott. Luigi
 Francesco Guerra accetta la quota di Lit. 981,36 sulla an-
 nualità di sovvenzione chilometrica governativa di Lit. 276.
 dovuta dallo Stato per i 50 anni decorrenti dal 19 giugno
 1916 per la costruzione del primo tronco della Ferro-
 via Roma per Anzio, a Frosinone, con diramazioni
 di cui 63.137,85 ai sensi della convenzione 5 ottobre 1910 ap-
 provata con R. Decreto 20 novembre 1910 N. 916;

Chj

Tale cessione è effettuata per la somma di Lit.
 corrispondente alla capitalizzazione della predetta



quota di annualità di L. 414.981.36 al raggio 5,25% con riferimento al giorno 1° settembre 1916, e tenuto conto della imposta del centesimo di guerra stabilita coi Decreti Reali 21 novembre 1915, N. 1623, e 31 maggio 1916, N. 695.

Art. 2. A norma dell'art. 5 del citato compromesso 1° aprile 1914 la suddetta somma di L. corrispondente alla quota di consenzione come sopra ceduta e della quale i rappresentanti della Società, rilasciano regolare quietanza è messa dall'Istituto a disposizione della Società Anonima per Ferrovie Vicinali alla quale sarà versata non appena la Direzione Generale del Banco e il Ministro dei Lavori Pubblici, in seguito alla notifica della presente consenzione da eseguirsi a cura e spese della Società, avranno rispettivamente significato all'Istituto la loro approvazione alla consenzione stessa e sarà stato presentato giusta l'ultimo comma dell'art. 5 del citato compromesso, il certificato con cui il Ministero dei Lavori Pubblici attesti che la quota dell'annualità ceduta in virtù della presente consenzione è passata in piena ed assoluta proprietà dell'acquirente al quale soltanto sarà pagata per tutta la durata.

Art. 3. Inguon i rappresentanti dell'Istituto Nazionale dichiarano che in caso in cui l'onere della imposta del centesimo di guerra ^{stabilita} coi decreti R. R. D. D. dovessi

eventualmente cessare, le somme a tale titolo tratteunte, e non più dovute all'erario verranno restituite alla Società interessata.

Art. 4. La Società Anonima per Ferrovie Vicinali garantisce all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni la validità e la integrale esigibilità del credito adibito alle stabilite scadenze di ogni anno. Qualora una tassa, imposta o aggravio qualsiasi venisse a colpire la quota di annualità di Lit. 981,36 ceduta, la Società Anonima per Ferrovie Vicinali si obbliga di rimborsare all'Istituto Nazionale l'ovaro stesso per tutta la sua durata.

Art. 5. La cessione di cui al presente contratto si intende fatta esclusivamente ai sensi e per gli effetti delle leggi art. 37 e 38 L. 21.9 maggio 1912 N. 1447 e del R. Decreto 8 marzo 1914 N. 428.

Art. 6. Si intendono qui trascritti e confermati i fatti tutti dell'atto rogito Buttacchi 1.º aprile 1914, in quanto non è stabilito altrimenti nel presente atto.

Art. 7. Ogni spesa del presente contratto e conseguenti sono a totale carico della Società Anonima per Ferrovie Vicinali.

Art. 8. Le parti eleggono il loro domicilio, quanto alla Società Anonima per Ferrovie Vicinali in Roma Viale Trionfale e Margherita N.º 65, quanto all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni presso la sua Direzione

Generali in Roma Via della Stamperia.

2) Rischio di guerra per le navi durante il periodo della costruzione e delle prove.

Il Direttore Generale, riferendosi ai recenti provvedimenti, adottati con Decreto Luogotenenziale, a favore della armamento e della costruzione di navi mercantili, ed al proposito dei cambesimenziali di inisitare senza indugio la costruzione di un certo numero di navi di grossa portata, comunica una lettera della Ditta Laccaria O. Herbi, di Genova, nella quale sono fatti voti perché l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni provveda alla assicurazione contro i rischi di guerra, delle navi nel periodo della costruzione e delle prove.

La Commissione Governativa per la riassicurazione dei rischi di guerra marittimi, presa in esame tale lettera, ha, nella sua adunanza del 4 corrente, adottato la seguente deliberazione:

La Commissione:

presa visione dell'accennata lettera 29 agosto 1916 della Ditta Herbi delibera di sottoporre, con parere favorevole, tale voto all'esame del Ministero dell'Industria del Commercio e del Lavoro, esorbitando tali assicurazioni dai limiti previsti dai Decreti Reale e Ministeriale

30 Agosto 1914,

A tale proposito avvisa l'opportunità di collegare la proposta della Ditta Oberti con quella che formò oggetto di precedente corrispondenza tra il Ministero predetto e l'Istituto relativamente all'assicurazione contro i rischi ordinari della navigazione delle granditnavi durante il periodo della loro costruzione. E ciò allo scopo che il Ministero giudichi se non sia opportuno di emettere un provvedimento di più larga portata, di autorizzare cioè l'Istituto non solo all'assicurazione contro i rischi di guerra delle navi in costruzione per conto dei privati, bensì anche alla loro assicurazione contro i rischi ordinari ed all'assicurazione sia contro i rischi ordinari che contro i rischi di guerra delle grandi navi in costruzione per conto dello Stato.

È ciò sia per risolvere un problema sul quale dal Ministero stesso era stata richiamata l'attenzione del l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, sia per dare basi più tecniche più larghe ad una assicurazione il cui rischio risulta difficilmente valutabile.

Quinnis

Il Presidente

F. C. Brucc

Il Segretario

Ettore Biaucchi

Ciò premesso, il Direttore Generale ricorda che sul

L'aprile del 1915 il Ministero di Agricoltura Industria e Commercio aveva fatto premere perché l'Istituto, o direttamente o attraverso assicurazioni, assumesse i rischi a cui possono anche essere soggette le navi da guerra durante la loro costruzione; ma il Comitato Permanente, in adunanza del 20 aprile, espresse l'avviso che, data la natura dei rischi indicati; la finalità dello Istituto e la sua organizzazione non lo ponessero in grado di assumerli; mentre se si trattasse soltanto di porre a disposizione dello Stato, come fu fatto per la ricostituzione dei rischi di guerra in navigazione, l'opera degli organi dello Istituto per l'auto-assicurazione che lo Stato medesimo intendeva assumere dei rischi in parola, l'Istituto dovrebbe dichiararsi disposto. In considerazione di questo precedente il Direttore Generale prese il Comitato Permanente di esprimere il suo avviso sul voto espresso dalla Commissione Governativa.

Le comunicazioni del Direttore Generale, e dopo opportuna discussione, il Comitato Permanente espresse l'avviso che, per l'assicurazione delle navi durante il periodo della costruzione e delle prove, l'azione dello Istituto debba essere limitata al solo rischio di guerra, e contenuta nella forma delineata già con la precedente deliberazione del 20 aprile 1915.

32 Polizza a favore del signor Boro Odra-
scovich.

Ricordata la precedente deliberazione riservata di mas-
sima del 7 settembre corrente, e sentite le comunicazioni
del Direttore Generale circa l'esito della visita medica;

il Comitato approva la proposta di assicurazione
unita per L. 50.000 su la testa del signor Boro Odrasco,
anche l'assunzione del rischio speciale nei termini usul-
tanti da apposito allegato concordato con l'assicurato un-
desimo

41 Agenzia Generale di Torino. Liquidazio-
ne di premi agli agenti produttori per il 1915.

Il Direttore Generale ricorda come il Comitato Consu-
ment, in adunanza del 28 giugno scorso, non ravvisando
opportuna la concessione dei premi integrali, pronunciò
ad alcuni agenti produttori della Agenzia Generale di
Torino subordinatamente al conseguimento di una ci-
fra complessiva di produzioni nel 1915, che non fu rag-
giunta, autorizzò la liquidazione dei premi onde trat-
tati, in misura ridotta. Avuta notizia di tale delibe-
razione, l'Agenzia Generale, con lettera del 5 agosto u. s.
della quale non data lettura, fa vive insistenze perché
siano liquidati ai produttori premi adeguati alle cifre
di produzioni perfezionate da ciascuno di essi, anche

Am



in considerazione del fatto che, a differenza di altre Agenzie Generali di pari importanza, a quella di Torino non è stato assegnato quest'anno alcun premio di produzione. L'Ufficio IV riferendosi alle considerazioni che esso già aveva fatto presenti in apposita relazione dell'11 giugno, conferma il parere che ragioni addotte dalla Agenzia Generale di Torino meritano di essere prese in benemerita considerazione. E dello stesso avviso è il Direttore Generale.

Il Comitato, sulle le comunicazioni del Direttore Generale, lo autorizza ad appoggiare la richiesta dell'Agent Generale di Torino.

Gestione stabili. Patrimonio immobiliare
proveniente dalla Cassa Mutua Pensioni
di Torino.

Il Direttore Generale comunica la seguente relazione sulle condizioni del patrimonio immobiliare pervenuto allo Istituto Nazionale delle Assicurazioni per la liquidazione della Cassa Mutua 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 Nazio-

nale 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 Seruano, facevano parte vari immobili urbani nelle città di Torino, Milano, Firenze e Roma, aventi un complessivo valore di stima, accettato dall'Istituto di L. 9.699.930.

Tale valore venne calcolato dagli Uffici Tecnici di Genovese in seguito a perizie da essi eseguite nell'anno 1913, su richieste fatte dal R. Commissario liquidatore della Cassa Mutua Romana, ed appoggiate dal Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio.

Gli stabili in parola assegnati all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni a titolo di prima assoluta ed esclusiva proprietà, sono i seguenti:

In Torino. 1^a Casa civile al N.º 20 di Via Principe di Acaia con risvolto su via Vassallo Lanchi, e con altro corpo di fabbricato annesso prospiciente la stessa via Vassallo Lanchi. Il prezzo di valutazione di L. 325.000.

2^a Due case civili riunite, con cortile fabbricabile, in parte, situate ai n.º 40 e 42 di via Sacchi valutate

£ 675.000

3) Casa civile sita in Via Pietro Micca N° 15 con al-
tra fronte su via Mercanti, valutata £ 500.000

4) Casa civile coi prospetti su Via Andrea Doria
(civico N° 5) e sulla via Lagrange (civici N° 31 e 32) valuta-
ta £ 585.000

5) Due case civili riunite in Via Monte di Pietà n° 24
e 26 con fronti anche in via Luova e via Mercanti. Il
relativo prezzo di valutazione fu di £ 490.000

6) Casa civile in Via Susa n° 5 con fronte anche su
via Beaumont, valutata £ 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, Sego e Rossini,
valutate £ 517.500.

8) Casa civile in Via S. Donato n° 12 con fronte anche
su Via Monte di Pietà da cui si accede ai civici n° 16 e
17 valutata £ 361.000

In Milano - 9) Due case civili riunite poste in via Giulini
n° 1 e 3, con fronti anche su via Rovello, e in via Dante
n° 8 valutata £ 890.000.

10) Casa civile in via S. Vincenzino n° 16 con fronti
anche sul foro Bonaparte e su Via Dante valutata
£ 1.000.000.

In Firenze. 11) Corpo di sei fabbricati civili formanti 150

lato, circondato dalle vie Roma (civici n. 1 e 3) dei Picco-
ri (civico N. 1), Brunelleschi (civici n. 2 e 4) e Losugli
(civico n. 2), valutato L. 360.000.

In Roma - 129 Casa civile posta al Corso Umberto I n. 350
(Stabile ove sono situati i negozi dell'Emporio Fran-
co-Italiano già fratelli Biancibelli) con fronte an-
te su via del Giardino, valutata L. 1.543.430.

Allorchè si discusse nel Consiglio di Amministra-
zione sulla convenienza di affrettare le formalità della
conseguenza del detto patrimonio immobiliare, la cui
gestione era tenuta dal R. Commissario liquidato-
re per conto dell'Istituto col effetto dal 1.° Luglio 1915,
venne fatto la raccomandazione che si dovesse prov-
vedere anche per la constatazione dello stato attuale di
distabilità e di conservazione di ciascun fabbricato. A
ciò fu provveduto mediante verifiche eseguite dagli
Uffici Tecnici di Finanza per gli stabili situati in
Genova, Milano e Firenze, e dall'ingegnere Francesco
Maggiolini dell'Ufficio Tecnico presso la Direzione
Generale della Banca d'Italia per lo stabile sito in
Roma.

Nel riferire nell'ordine sopra tenuto, sull'isito di
stabili verifiche, è opportuno far constare, sommaria-
mente anche quale fosse lo stato di distabilità e di

conservazione di ognuno dei ripetuti fabbricati all'epoca delle stime come sopra eseguite nell'anno 1913, e come loro desumono dalle singole relazioni compilate dagli Uffici tecnici di Genova che precedettero alle stime medesime, ed aggiungere, per acquistabile, le note relative, il reddito che se ne ritrae mediante gli affitti, ed i lavori dichiarati necessari per la manutenzione 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'Acaia n. 20 angolo via Varallo S. Audi, come constatato l'Ingegnere di Genova che lo visitò nel mese di settembre 1915, presentò alcune scalfature 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 Genova 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; siccome che ha, nell'insieme, aspetto di signorilità, ma che fu edificato con cura

ri speculativi, e che l'ammortata del tetto è difettosa per qualità di legname in opera e per dimensioni.

Il tecnico dichiara ancora che lo stabile, adibito a casa da prigione per ceti signorili e borghesi, 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, stabilimento il valore locativo medio in £ 10,25 per mq. d'area libera (senza muri, scale ecc) calcolò il reddito lordo complessivo in £ 22.640 in cifra tonda. Avendo invece riscontrato che, in effetto la prigione annua complessiva che si riva annua allo stabile era di £ 24.440, il tecnico osserva che tale valore locativo, temporaneamente ammissibile, doveva ritenersi elevato, perché superiore alla media municipale di altre costruzioni in condizioni simili o ed anche migliori.

Il reddito lordo attuale ammonta a £ 24.130, quindi è sempre superiore a quello come sopra calcolato del tecnico in £ 22.640; 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 e curabile. L'ingegnere di finanza che lo visitò nel mese di settembre 1915, avendo egli accertato che dall'epoca in cui

venne ingiunta la storia del 1915, il fabbricato non ebbe a subire deterioramenti di sorta.

Secondo il perito di finanza del 1915, lo stabile è di buona costruzione, trattato signorilmente, munito delle comodità moderne e adatto per casa d'affitto del tipo signorile e borghese. È in buone condizioni anche nelle opere di finimento e nel materiale di legname del tetto. Per la sua ubicazione, il palazzo è di quel tipo fuori mano, da sentirsi immediati e comuni vicariati locali; è disturbato dal movimento della prospiciente rete ferroviaria attuale, ed ha l'inconveniente di locali troppo ampi e terreni, e perciò non sfruttabili nella misura consueta.

Il tecnico calcolò il valore locativo presente, per l'area fruibile, in L. 47.000 in cifra tonda, ritenendo non adeguato il reddito lordo che allora si ricavarà di L. 26.515. Attualmente lo stabile è affittato per la cifra complessiva di L. 50.000, esistendone l'opportunità di adibere alcuni locali, sia al piano terreno che nel sotterraneo, a lavoro tori per indumenti militari.

Il maggiore reddito è quindi temporaneo, ma non si dubita che la cifra come sopra indicata del perito sarà sempre raggiunta ed anche superata.

3. Il fabbricato in Torino Via Caviglioglio N. 15

nella visita fatta nel settembre 1915, fu dall'ingegnere di Finanza 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. 2000, e che fosse riparato l'intanaco 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 1915, il fabbricato non ha subito deterioramenti così sensibili da cogliermi un ribasso di valore.

Il tecnico che eseguì la perizia del 1915, dichiarò il fabbricato di buona costruzione in muratura di mattoni uniti a materiali provenienti da costruzioni demolite e preesistenti nella località; di architettura semplice ed elegante, sobriamente trattata all'interno, e munito delle comodità moderne. Ricomobbe il tetto costruito con solida orditura di legname, di cui però una parte proveniente da demolizioni.

Egli calcolò il complessivo valore locativo in L. 28.000 in cifra bruta, ma il reddito effettivo che l'autorità proprietaria Cassa Penzioni ebbe a ricavare non raggiunse tale cifra. Ora sottrae la funzione complessiva di L. 46.826. Si ritiene che la differenza in ve-

Chj

no speranza allorchè saranno scadute alcune impor-
tanti occasioni che erano già in corso e che termineran-
no fra tre o quattro anni, una delle quali con l'Isotta
che ereditò per le coesperimente, e le cui finzioni non si rite-
gono adeguate.

4: Lo stabile in Torino Via Andrea Doria n° 5 angolo via
Lagrange n° 30, 32, come ebbe a constatare l'Ingegnere di
Genova che lo visitò nel settembre 1915, è in cattivo
stato di manutenzione. Egli ha riconosciuto che le fac-
ciate 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, in-
dispensabile e urgente la demolizione delle camere che
erano in tubi di terra cotta, con ricostruzione e ripri-
stino dei muri con cemento in ghisa; presumendo al
riguardo un'altra spesa di L. 6000 circa.

Lo stesso tecnico genovese che dall'epoca in cui fu
seguito la stima del 1915, il fabbricato ebbe a subire un
deprezzamento di L. 6000.

L'ingegnere di Genova che procedette alla stima nel
1915 dichiarò lo stabile di costruzione vecchia, privo affatto
di linee architettoniche e decorative, e per nulla in rap-
porto con l'ubicazione centralissima, con due fronti in

nie fra le più frequentate, e vicinissima a pubblici stabi-
 li eleganti, teatri, ecc. percorsi dei mezzi locali di co-
 municazione con l'intera città. Qui volge la mano ben-
 sime alquanto trascurata, e dichiaro che erano neces-
 sari molti adattamenti, sistemazioni, riparazioni e ris-
 tuzioni, e la ripulitura generale e tinteggiatura dello
 stabile.

Nella determinazione del valore complessivo di loca-
 zione, il tecnico pervenne alla cifra di L. 41.000 correspon-
 dente a un di presso all'ammontare degli affitti allora
 percepiti dalla Cassa Pensionaria di L. 40.250. Ora se ne ricava
 un L. 10501.

È questo uno stabile che dovrebbe fornire un reddito
 di gran lunga superiore, perché, 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 commerciale e industria-
 le e di chi, per le sue abitudini e le sue occupazioni, vuole
 trovarsi nel cuore della città.

Chj

Ma nelle condizioni di costruzione in cui si trova non
 può rendere di più. Tale costruzione è assolutamente
 difettosa ed irrazionale, prova ne sia che il tecnico
 mentre valuta l'area, avente un'estensione di mq. 1500
 in L. 300.000 (e cioè L. 200 al mq.) calcolò invece il valo-



re intrinseco del fabbricato in sole L. 150.000, e cioè sotto
il metro cubo per i 18000 metri cubi di costruzione.

Senza dubbio, in tempi migliori, sarà da studiare un
progetto per la trasformazione dello stabile, alla scopo sia
di reclame 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 rinviare, e limitare per ora le opere
allo stretto necessario, ossia a quelle di ordinaria man-
utenzione.

5. Il corpo del fabbricato in Genoa costituito da due cor-
pi in Via Monte di Pietà n. 24 e 26 con annessi in
via Genova e via Mercanti, trovati, secondo il cui-
co dell'ufficio di finanza che lo visitò nel settembre
1915, in buono stato di costruzione. Però, per dichia-
rando che lo stabile, dopo la sua fatta nel 1915,
non ebbe a subire deterioramenti, il tecnico avvertì
che la manutenzione lasciata alquanto a desiderare,
e suggerì di riparare subito la balaustrata che coro-
na il terrazzo della casa N. 24, perché non più
in buone condizioni di stabilità. Trattandosi di la-
voro urgente e improrogabile si provvede 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, ognuno al 1° e 2° piano.

Nello comparazione dei valori locativi correnti nella località, con gli affitti effettivamente allora percepiti dalla Cassa Pensioni, il tecnico riscontrò che quelli del fabbricato civile N° 26 erano congrui ed equiparabili alla media risultante dalle ricerche praticate, meno per qualche affitto riscontrato inferiore al percepibile, e che invece quello del fabbricato n° 24 erano alquanto superiori a tale media, sicché avrebbe potuto verificarsi qualche oscillazione. Egli venne a valutare il valore locativo in L. 61.000 in cifra tonda. Attualmente si trattava proprio per L. 28.333 in complesso; e allorché verranno a venderli, tra qualche anno, le locazioni alle quali il tecnico riferiva la sua eccesione, raggiungerà certamente il reddito da lui previsto.

Ch

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

Egli sarebbe difetto di costruzione in un'annata.

nel quale si verificano continue infiltrazioni di acqua piovana; constatò la necessità che siano riparati il tetto, le gronde e i tubi di discarica col cambio di quelli resi inservibili; prevedendo al riguardo la spesa di L. 1000. Si può consigliare 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 notare che lo stabile fu in origine costruito (anno 1903) per uso di scuola con palestra, e poi adattato a sede degli Uffici della Cassa Mutua per le pensioni di bonis. 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 potrà dal tecnico essere comparato a quello di altre costruzioni della medesima località, abitazioni o 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 cifra tonda. Quindi lo calcolo in L. 11.200. Ora lo stabile si trova affittato al R. Commissario liquidatore della Cassa Mutua Pensione che vi tiene il proprio ufficio, e una parte al piano terreno adibita a laboratori di effetti militari. Il complesso il reddito che l'Istituto ne ritrae è di L. 11.000. Questo reddito è evidentemente temporaneo, perché fra non molto cesserà la missione del detto R. Commissario liquidatore della Cassa

pensazioni. Si ridrà allora quale potrà essere l'ammontare utile e necessario dello stabile che si presenterebbe adatto per una grande azienda industriale.

Se quindi si lavori come sopra ritenuto necessario dal perito, con una spesa di L. 5000, sarà convenientemente limitarsi per ora alle stoffe necessarie, e cioè a quelle che riguardano l'ordinaria manutenzione.

N. Il gruppo di case popolari in Torino Via Marco Polo n. 27 e 29, secondo il parere dell'ingegnere di finanza 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, perché essa si raccoglie in una gronda tutta all'ingiro fatto in cemento, la quale si scrosta e lascia trapelare l'acqua che, nelle forti piogge, trascina detriti i quali riempiono la gronda stessa; avvengono ingurgiti ed infiltrazioni nel corrimano che, da questi passano nelle stanze. Conclude col dichiarare che il sistema di copertura a terrazzo è poco adatto al clima di Torino e che conviene pensare a ricoprire i tre corpi di fabbricato con tegole piatte o curve, e quindi provvedere per la loro conservazione. La spesa potrà aggirarsi sulle L. 50.000.

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

È quindi conchiude col riconoscere che il detto gruppo di case, dopo la ripetuta storia 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 a buona costruzione, però coperte da terrazzi difettosi che causano 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 mese di imposte e spese di qualunque specie. Ha avuto riguardo che trattandosi di case popolari, le quali continuano a mantenere tale loro carattere, egli ha riconosciuto congruo il reddito che ne risultava la Cassa Futura pensioni.

La cassa acquistò il gruppo di case dalla Società Torinese per abitazioni popolari con atto 24 aprile 1909, rogato Costa, e concessa le dette in affitto per nove anni alla Società medesima, per il canone di L. 12.500 per il 1° triennio, di L. 13.000 per il 2° triennio, ed L. 13.194 per il 3° triennio, netti da eventuali imposte e spese, fatta eccezione della straordinaria manutenzione che rimaneva a carico della Cassa proprietaria dell'immobile.

L'attuale pigione annuo di L. 13.194 netti, perche l'abitazione ha finora sostenuto spese per manutenzione straordinaria. Né sono riconosciute opere straordinarie le riparazioni necessarie ai terrazzi per evitare le infiltrazioni dell'acqua piovana, perche si è sostenuto presso la Società conduttrice che la continua e vigilante manutenzione ordinaria dei terrazzi medesimi, avrebbe impedito

tali infiltrazioni, che quindi doveva provvedersi, secondo gli ob-
blighi contrattuali, la società stessa, la quale è, del resto, moralmen-
te responsabile dei difetti di costruzione di tali tenersi, per di lega-
re vennero appunto edificate per conto della società medesima.

Per ciò non era 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 25 aprile 1918, aveva intrate pratiche per che venne alquan-
to la pigione, ma trovò tenace resistenza da parte della società af-
fittuaria la quale anzi addusse delle serie ragioni per avere una
diminuzione. A ciò non si consentì, e la società accettò di trat-
tare sulla base della pigione attuale di L. 21.197, salvo a stabilire
chiaramente quali spese dovranno far carico ad essa e quali al-
l'Istituto. Su di ciò si provvederà in tempo debito.

dm

Tuttavia è bene notare che il tecnico di finanza ricorda che l'at-
tuale reddito dello stabile è equiparabile agli affitti per le case popolari
ancora pertinenti alla detta società, ed equivalente anche a quello con-
suetudinario per le case municipali di Torino, che anzi anche i proprietà-
ri di case esistenti presso abitazioni popolari, sebbene non goda-
no di agevolanze fiscali, hanno dovuto portare le pigioni, ad un
dipresso, al limite di quelle delle case popolari, quindi non sareb-
be agevole il scattare nel caso locazioni superiori a quelli ora praticati.

8° Il fabbricato in Torino Via S. Giovanni n. 12 angolo via Santa
di pietà, come risulta dalla visita fatta si dall'ingegnere



di Genova nel settembre 1915, è di vecchia costruzione ed è ridotto in stato di vetustà tale che non conviene riattarlo in conformità delle moderne esigenze edilizie.

Il tecnico ha osservato che, data la sua posizione centrale e commerciale, consentirebbe 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 L. 10.000, nonché la demolizione delle canne da cesso in terra cotta ed il ripristino delle canne in ghisa, con una spesa approssimativa di altre L. 5.000. È da osservare che queste spese non avrebbero ad aumentare il valore locativo dello stabile il quale dà un reddito assai limitato.

Il tecnico di Genova che eseguì la stima nel 1911 dichiarò il fabbricato di vecchia costruzione con muratura in discreto stato di conservazione ma col tetto mal ridotto, per l'età del Equano che lo aveva, tralasciando in molti punti. Egli ritenne che si adatta il sito commerciale che ha negozi al piano terreno e l'operato che, malgrado le migliori condizioni delle case moderne, una bottega, trova comodo sistemarsi nei vecchi ed ampi ambienti di centralissima casa.

Aggiunge 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 messini susuliani in comunicazione con tutta la città, e frequentata dal ceto ricco ed elegante, detto stabile è una anomalia tra vicini palazzi signorili di

architettura monumentale.

Così come trovassi, per il valore corrente attuale delle macchine costruzioni, lo stabile fu dal tecnico valutato in L. 200.000, calcolando la costruzione a L. 9 il mc.; invece l'area fu da lui valutata L. 275.000 al prezzo unitario di L. 300 al mcg.

Quanto al reddito lordo che allora era percepito dalla Cassa Teussoni in L. 21.055, fu dallo stesso tecnico riconosciuto adeguato, si ritenne che fosse possibile elevarlo oltre le L. 21.100, purché esigendo valori locativi più elevati, si sarebbe certamente determinato l'essete dell'elemento operaio che vi è installato, e un elemento più esultato non si sarebbe adattato alle condizioni dello stabile; dal che una elevata quota di affitti, una più costosa manutenzione, e la possibilità di una missione d'imposta, ovvero questi che avrebbero assorbito gli eventuali vantaggi di un valore locativo più elevato.

Il reddito lordo che attualmente si riscuote è di poco superiore a quello come sopra indicato dal perito, poiché giunge la somma di L. 21.655.

È 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 sostituirsi costruzioni più

moderne e più informate alle condizioni di ubicazione e d'ambiente, troverebbe sempre convenienti anche perché l'Esibito, erigendo un bell'edificio ne avrebbe lustro e decoro ed una maggiore affermazione presso il pubblico.

La Cassa Reunione aveva acquistato lo stabile col proponimento non di mantenerlo tal quale, ma di abbatte lo insieme alla casa contigua che aveva in animo di acquistare dagli eredi Sada o di farla e proprietà dal Comune per causa di pubblica utilità, trattandosi di risanamento di abitati, 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, nei limiti del piano regolatore della città, ma la Cassa Reunione avrebbe in quella località abbandonata a pubblico uso, area calcolata a circa mq. 280. ma anche la promessa del provvedimento di espropriazione per causa di pubblica utilità verso i detti eredi Sada.

Il progetto relativo poi cadde per le ostacoli della Cassa Reunione, e venne così meno anche la convocazione del concorso da parte del Comune. Ma l'Esibito 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 presenterebbe 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'Esibito.

fuori in Torino, rivaleggiando così, ed anche meglio, per la migliore località, con le "Generali di Venezia", che hanno costruito il proprio palazzo non molto discosto.

Il concorso del Comune si avrebbe certamente, se non in L. 500 al mq. pochi tempi sono era un po' cambiata, sicuramente in misura non minore di L. 500 per ogni mq. di area lasciata a pubblico uso. Questa cifra potrebbe anche essere ancora migliorata. L'area di cui si tratta dovrebbe, secondo il piano regolatore, servirsi alla formazione di una piazzetta al punto di sbocco ⁱⁿ via Bonaventura Pichia Nuova e Ponte di Pietra. Quest'ultima area verrebbe ad essere allargata e portata a rettilinea con l'allargamento già effettuato sulla via stessa, al punto dove trovano 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.

Ch

Sarebbe adunque da stabilire ora in via di massima sulla convenienza per l'Istituto, date le susposte ragioni, ed il concordare poi con dei tecnici di Genova, di provvedere al risanamento di quella località, e quindi acquistare o fare espropriare la casa di proprietà degli eredi Sadalchi pari valutarsi del valore di L. 250.000 alle L. 300.000, demolirla insieme allo stabile dell'Istituto, e costruire un palazzo decoroso da adibirsi a preferenza a negozi ed uffici. Stabilire in via di massima, la convenienza dell'erigendo edificio, si provvederà per il progetto ed i piani necessari, restando ben fisso che le opere non verrebbero eseguite se non in tempi migliori degli attuali. Ha intanto a provvedersi alle formalità amministrative



lumi e tecniche, le quali richiederanno uno spazio di tempo non breve.

Il stabile in Milano di Via Giulini 1-3 consta di due corpi di stabili di fabbricato con ingresso e cortile comune, il 1° con fronte in Via Giulini e in Via Sante, il 2° con fronte in Via Giulini e in Via Rovello.

Nell'ottobre 1915 tali fabbricati furono visitati da un ingegnere di fiducia il quale, mentre riconosceva abbastanza ben conservato il primo di essi per la sua più recente costruzione eseguita con maggiore solidità e perfezione sia nell'interno che all'esterno, dichiarò che il secondo fabbricato in angolo Via Giulini e Via Rovello, nonostante le importanti opere di abbellimento, integrazioni, di consolidamento e di riforma dell'ingresso al piano terreno, da me molto eseguite, risente sempre dei difetti della vetusta costruzione. In conseguenza il tecnico dichiara che il fabbricato Via Giulini, Via Sante 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 conseguente spoglia 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 stimata in circa L. 41.000.

Il tecnico di fiducia che nel 1915 eseguì la stima dei detti due

corri di fabbrica, dichiarò che il finis, 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'accertare il valore locativo, ricorse all'habilit quello risultante dagli affitti allora in corso per chi con forme agli affitti correnti in condizioni analoghe. L'importo delle pigioni che allora era di L. 63.524. giusta i dati forniti dalla Cassa Puzioni, andò man mano aumentando fino a raggiungere nel 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'Istituto sull'avviso che le indicate pigioni non avrebbero forse potuto mantenersi anche per l'avvenire, e previde che avrebbero dovuto diminuire fino a raggiungere il reddito già previsto dal perito che eseguì la stima nel 1913.

dy

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

a) sostituire i fessari di frontalino, le corniciature e le parti decorative del fabbricato sporgenti verso strada ed deteriorate, con nuovi fessari in pietra naturale o artificiali di provata solidità.



Trinunciare l'inbianco e la tinteggiatura delle fronti visibili dalla pubblica via;

La ricorso della Cassa Censura il Comune di Milano proroga il termine per l'esecuzione di tali lavori al 31 ottobre 1915, e passato lo stabilì 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.

La visita del sindaco dei manufatti di costruzione, si ritenne conveniente di soprassedere ancora dall'esecuzione dei ripetuti lavori, e di chiedere un'altra proroga nonostante le diffide del Comune. In tanto fu incaricato l'Ufficio tecnico di finanza di Milano di procedere a nuova verifica dei prospetti in terra, 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 arcuaria (vedere) cadenti.

« in altra di pietra naturale od artificiale di nota resistenza.
 « Tale ordinanza è pienamente giustificata dal fatto che le pietre
 « di decorazione di vecchia usura sono talmente disgregate da non es-
 « sere più assolutamente riparabili, anzi vanno discartando come
 « più più pericolose per la pubblica incolumità, continuando esse,
 « specialmente sotto l'azione degli agenti atmosferici, a disgregarsi.

« È quindi 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 cau-
 « so alla favorevole stagione in cui ora incontro. Si dichiara però che
 « per la riparazione e ripulitura degli infissi esterni si potrebbe so-
 « frastendere per un tempo alquanto maggiore, il ricambio della par-
 « te decorativa dovrebbe essere completato prima del sopraggiungere
 « della stagione invernale, per modo che il lavoro debba essere ultima-
 « to non più tardi dei primi di settembre prossimo venturo.

Dij

« È però prudente, a tutela della pubblica incolumità, che siano
 « ispezionate accuratamente le pilette inferiori delle griglie esterne,
 « che trovansi impiantate nei davanzali della pietra usura già di-
 « sgregata, onde assicurarsi che le dette pilette non abbiano ad uscire
 « dal loro incastro, trascinando con sé la persona, e sostituirvi,
 « se del caso, una piletta a coda da uccrarsi nella spalla della
 « finestra.

« Anche del lato dell'eccecuca sarebbe conveniente che i lavori, di



" cui si tratta, non sono compiuti per la epoca sopraindicata, pe-
" ro anche si verifici un forte ulteriore aumento nei ma-
" teriali in genere, anche per qualche mese ancora l'importo della
" loro non potrebbe richieder un aumento superiore fra il dieci ed
" il quindici per cento."

La demarca delle indicate pileste venne subito eseguita da un ca-
" po mastro muratore il quale non risuolte pericolo imminente
" di uscita dal loro incasso 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 persia
" si cadesse in istrada, e nell'informare che il Comune di Milano
" aveva prorogato a tutto l'anno 1917 il termine già precedentemente
" assegnato per l'esecuzione dei ripetuti lavori, comunicata il
" parere in data 2 luglio 1916 del tecnico dell'Istituto in Milano
" Ing. Macchi.

Anche tale parere viene qui trascritto per migliore intelligenza:

" Presa 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 costruzione del-
" le facciate verso Via Cialdini, e Rovello del fabbricato di cui in
" margine, il sottoscritto si crede in obbligo di far presente ac-
" cidentale fatto, che se il Municipio di Milano, data la crisi
" attuale, poteva, ed anzi doveva, permettere che venissero proce-
" duti i lavori non aventi per esso carattere d'urgenza, perchè
" ingiuntivi nei soli riguardi dell'estetica e del decoro, non potrebbe

"L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni proprietario dello stabile
"a valersi di tale concessione senza aver incontrato alcuna opposizione
"abilità sia in linea civile che penale.

"La S.V. che in questi ultimi mesi ha dovuto provvedere più volte
"d'urgenza a ripari monumentali, ben sa che dal retrocedere, dal
"concreto 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 pas-
"sante potrebbero cagionare disgrazia; e se altri che dai davanz-
"ali corroni si sono staccate, senza che vi sia possibilità di rife-
"rarvelo le filette, rendendosi così insicura e pericolosa l'apertura
"e la chiusura delle quiglie esterne.

"Poiché però le piogge e più specialmente i geli del prossimo
"inverno non potrebbero che aggravare di molto siffatto stato a-
"normale di cose, è più che opportuno, indispensabile, provve-
"dere prima dell'inizio della stagione alla sostituzione, sia
"pure con pietre artificiali ma resistenti, delle attuali tenere
"sfaldate; e naturalmente opportuno, per utilizzare il già costrutto
"e costoso, indispensabile ponte di servizio, di far luogo con tempora-
"neamente alla tinteggiatura delle facciate, rinuncia della
"persone anche all'esecuzione delle altre opere preventivate.

"Che anzi, correndo ora la stagione propria per simili lavori
"molto per la più pronta e sicura stagionatura dei blocchi cementi
"e del assoggeramento delle tinte e servizi, che per la maggiore durata
"giornaliera del lavoro degli operai che forse verrebbe di ultimarsi.

Cm

"più presto abbreviando la permanenza del fronte con risparmio di
"spese per l'Amministrazione e minori noie per gli inquilini che
"hanno le finestre verso via, sembra debbe alle scrivente a suoi opportu-
"mo che si desse mano ai lavori stessi senza alcun ritardo e cioè in que-
"sto stesso mese e tanto più che è indotti necessariamente, per l'appli-
"cazione dei davanti alle ascende negli appartamenti, potrebbe più
"facile trovare ostacoli nell'assenza degli inquilini nelleggianti.

"Né è da temere che eseguendo ora le opere invece che nel prossimo
"anno, l'Amministrazione possa andar incontro a maggiori spese,
"sembra evidente invece il contrario perchè mentre di giorno in giorno
"va aumentando il costo della mano d'opera e dei materiali, que-
"sto non sarà certo minor nel futuro anno se pure la guerra finisse
"prima, dato il sempre crescente tasso d'impiego del denaro e la mag-
"giore richiesta che si manifesterà dopo la fine della attuale guerra, e
"più ancora certamente sarà maggiore ove la guerra dovesse durare più
"a lungo.

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

Concordi pareri dei tecnici non lasciano dubbio sulla necessità im-
"mediata dei lavori di riparazione delle facciate dell'edificio stabil-
"limento Via Trivulzi Via D'Adda, non essendo ora più que-
"stione di semplici ragioni di decoro, di estetica, ma bensì di si-
"curezza dei passanti sulla Via.

L'Amministrazione della stabile Comune. Colombo, insiste da
"gran tempo su tali lavori, e dichiara che, nonostante la pro-

ga concessa dal Comune a F.lli L.anno 1914, è suo condizionale es-
 sere indispensabile procedere al più presto ai lavori di restauro, poi-
 ché le facciate trovansi in tali cattive condizioni da esporre l'Isti-
 tuto a gravi responsabilità per la probabile caduta sulla strada
 di qualsiasi parte dei contorni, delle finestre e dei portoni, contor-
 ni fatti di pietra tenerissima che continuamente si sfalda per
 vetustà. La spesa relativa, come sopra si è accennato, è stata pre-
 stimata dall'Ingegnere di Genova che eseguì la verifica del
 Co. Stabile nell'ottobre 1915, nella somma di circa L. 4.000 (esat-
 tamente L. 3.864,16), ma evidentemente con l'avvenuto aumento
 di materiali, tale cifra dovrà salire alquanto.

Ad ogni modo i lavori sono ormai diventati indispensabili, e
 l'Istituto non potrebbe sottrarsi senza incorrere in pericolo di respon-
 sabilità. Certamente si dovranno limitare allo stretto necessario, imma-
 ndando a miglior tempo le opere che potranno senza danno essere pro-
 rogate.

Ch

10. Il fabbricato in Milano via P. Vincenzino N. 16 fu dall'ingegne-
 re di Genova che lo visitò nell'ottobre 1915 riconosciuto di squer-
 le e buone costruzioni, ma dichiarò che presenta attualmente
 il bisogno di immediati riparazioni di ordinaria manutenzione.
 Inoltre rilevò due difetti: l'uno riguardante l'impianto
 del riscaldamento a vapore a bassa pressione, che richiede un-
 guiti lavori per ricambio della caldaia e per aumento e riforma
 a causa della sua vetustà e della deficienza originaria costru-
 zione, lavori che imposteranno una spesa di P. 1200 circa.



L'altro consistente nella mancanza dei bagui negli appartamenti
molti signorili, e che si dovrebbe essere man mano collocati
con una spesa approssimativa di L. 5.000.

Il tecnico di finanza che ne esegui la stima nel 1913 dichiara
che il fabbricato di costruzione solida e ben mantenuto; e nel
determinare il valore locativo complessivo, confrontato in con-
fronto coi valori locativi dei fabbricati in condizioni simili
a quello suddetto, dichiara congrua l'importo delle pigio-
ni allora percepite in L. 68.200 cifra che si ricava ancora a
valore dall'Istituto.

Per quanto riflette i lavori di ordinaria manutenzione, sono
eseguiti nei più ristretti limiti possibili. Invece si sono della
somme a tempo più opportuno le spese indicate come sopra
dal tecnico per il cambio della caldaia per riscaldamento, co-
me pure per la riforma dell'impianto relativo e per la dota-
zione dei bagui negli appartamenti seguenti.

11° Il vasto fabbricato in Firenze costituito il così detto "Palazzo
di Via Roma", nella verifica fatta dall'Ingegnere di Firenze
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
piccole lesioni interne nei solai di alcuni ambienti, originate
dalle deformazioni di alcuni travetti e tramezzi che ser-
vivano di appoggio intermedi alle travi.

Il tecnico rileva che la piccola manutenzione ordinaria è stata sufficientemente curata, ma consiglia la rifazione di alcuni pavimenti in cattivo stato, una più razionale manutenzione delle grandi tettoie a vetri; la sostituzione di nuove uti metalliche di protezione a quelle attuali in cattivo stato e malcollocati, e la manutenzione degli infissi esterni ed interni. Ricorda che il cattivo stato dei quattro prospetti del fabbricato sulla via a fondo constatato che tutte le decorazioni esterne, e cioè cornici d'incorniciamento, cornici di ripiano, timpani e decorazioni delle finestre e dei balconi, bugnatura agli angoli del fabbricato, non sono eseguite con materiale difettoso e non idoneo, consistente in calce, sabbia e laterizi; non resistenti all'azione degli agenti atmosferici ed in continuo dissegregamento; così che non raramente si è verificata la caduta di frammenti e basta esercitare un lieve sforzo della mano per distaccare tratti di dimensioni abbastanza rilevanti. Anche l'interno delle facciate esterne è in alcuni tratti distaccato e rovinato; quindi si ha uno stato di cose che costituisce un continuo pericolo di danno per i passanti.

On

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.

Per riguardo igienici l'Ingegnere di Genova ha rilevato il grave inconveniente che le fosse di scarico delle latrine non rispondono affatto all'Ufficio ad esse richiesto, tanto che spesso si intrascano e le materie traboccano; e bisogna quindi



procedere alla quotazione 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 alle fosse più rispondenti al bisogno, e al riguardo preside una spesa di 700 mila lire.

Anche il tecnico di Genova che eseguì la stima dell'isolato nel 1918, riconosce che era di solida costruzione; che la manutenzione interna in generale non era stata trascurata, ma che quella esterna fu invece del tutto abbandonata, poiché gli intonachi delle pareti del cortile, e quelli della terrazza e dei suoi affreschi erano deteriorati, e la coloritura degli intonachi delle facciate e la verniciatura degli affreschi esterni avevano bisogno di immediata riparazione.

Si può dichiarare che occorre il miglioramento della sala della galleria, ossia del passaggio coperto da Via Roma a Via Prullenschki, che poi fu chiuso e ridotto a negozi e magazzini, con le centralinazioni, per chi potesse produrre un maggior reddito.

Nel determinare il valore locativo degli stabili formanti l'isolato, l'ingegnere di Genova dovette riconoscere che gli affitti allora ricavati dalla Cassa Cuneo nella complessiva somma di L. 154.955, non erano affatto adeguati, perché il reddito avrebbe dovuto essere ben maggiore data l'ubicazione centralissima del fabbricato e l'importanza indiscussa, per l'intero movimento cittadino, di tre delle vedute scarse.

anno, e noi delle Tre Curie, Roma e Brucelleschi,

Il tecnico, dopo uno studio ben accurato, e basato sul confronto degli affitti ricavati negli altri stabili della stessa località, ed in quelli alla medesima più vicini, giunse al risultato di poter stabilire in complessive L. 193.370 il reddito di cui saremmo 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. 151.915 effettivamente ricavato.

Tale reddito effettivo ha però già raggiunto ora la cifra di L. 163.150, e verrà certamente a superarsi le L. 175.000 al 1° novembre del corrente anno, per effetto dello studio portato sulla questione dopo la consegna dello stabile all'Ente, e degli aumenti imposti agli inquilini gravati di pigione non congrua.

È però da notare che il maggior reddito di L. 193.370 calcolato come sopra dal perito, non avrebbe potuto essere raggiunto, come egli stesso ha avvertito, se non nell'anno 1926, e cioè quando sarà venuta 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 parola il suo assetto definitivo.

D'altra parte è ancora da considerarsi che il menzionato tecnico faceva i suoi calcoli e i conseguenti esposti lamenti, alla metà dell'anno 1913, quando non erano il bene che vicini, ma dubbio sulla possibilità di avvenimenti politici ed ecc.

Di



uomini che mettesse a soggualdo i Maggiore Stati d'Europa. Ora che sono sopraggiunti tanti calamitosi e che le crisi possono maggiormente aggravarsi non sarebbe prudente collocare sopra un ulteriore rapido miglioramento nelle condizioni delle prigioni dell'isolato in parola.

Per quanto riflette il rifacimento completo dei suoi quattro prospetti, come sopra dimostrato necessario dal tecnico di finanza che in esegui l'ultima verifica, data la forte spesa prevista dalle 25 alle 30 mila lire in ragione del caso di prova, parlo poiché ora potrebbe essere anche maggiore dato il forte aumento subito da tutti i materiali da costruzione.

Si è però seguito il consiglio dato dallo stesso tecnico di procedere ad un assaggio generale di tutte le membrature decorative dei prospetti in parola, e al distacco di tutte le parti meno coerenti che presentavano o potevano presentare pericolo di caduta. Ora ritenuti di aver concio eliminati i pericoli da cui ai pasanti, ma i prospetti medesimi sono divenuti talmente indecorosi per le molte e vaste scostature, 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 ritorni allo stato normale.

12° Lo stabile in Roma Corso Umberto 1° n° 280 con prospetti anche sulla via del Giardino fu visitato dall'ingegner Francesco Maggioni della Banca d'Italia negli ultimi mesi

dell'anno 1912. Egli rilevò che le condizioni di manutenzione della
immobile erano assai difettive, 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.

Immerosi lacunari tutti in disordine con la conseguenza
di continui stollimenti e infiltrazioni d'acqua piovana, con
dannose gronde del fabbricato, e ciò quanto si osservò nei locali e
se 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 dotkinale; le decorazioni interne
di genere ordinario e malandate; gli impianti igienici e la
distribuzione dell'acqua deficiente; l'assenza della scala
principale a sistema idraulico, di tipo antiquato e con
dotazione d'acqua limitata; i cortili senza alcuna at-
trattiva; la mancanza di un alloggio per il portiere.

Arj

Sommario tutto un complesso di cose assai poco liete.

In occasione della stima fatta nel 1912, l'Ingegnere di finisse
ra riconoscibile che lo stabile si presentava in buono stato di ser-
vizio 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 rifurmen-
to, specialmente le tinteggiature, le verniciature, alcuni in-
fissi e i pavimenti di tutti i piani interni avrebbero dovuto
essere rinnovati, come pure avrebbe dovuto essere rin-

piantato in nuovo ascensore, perché l'attuale, a sistema idraulico, di vecchio modello funzionava assai imperfettamente.

Calcolando poi il valore locativo del fabbricato il tecnico, sulla base degli studi dei confronti eseguiti, dichiarò che dove essere stabilito nella somma complessiva di L. 97.120 che però questa cifra doveva essere diminuita di L. 10.740, per minor reddito percepito e percepibile (ancora per altri 15 anni) dal precedente e dal successivo affitto 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, anche proprietari del fabbricato, con atto pubblico (regolarmente trascritto) del 31 luglio 1907, a rogiti Ruffo, per la durata di anni 15 a far tempo dal giorno 21 dello stesso mese di luglio 1907, e così a tutto il 27 luglio 1922 per l'annua pigione di L. 36.000, e col patto della non risolvibilità anche in caso di vendita delle abitazioni. Tali condizioni dovettero essere rispettate dalla 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 accertato nel 1915 dal tecnico di finanza in L. 168.740,26.

L'Istituto ha un reddito effettivo dal detto fabbricato di

L. 15.000, quasi eguale a quello come sopra valutato dal finto
in L. 97.120 diminuito della perdita annuale di L. 10.740 per
minori redditi dato dai locali affittati al ripetuto Im-
pero Franco Italiano.

Lavori urgenti ed imprescindibili che dal 20.11.1910
inseguiti Francesco Maggioni della Banca d'Italia su
sue missioni necessari nelle visite da lui eseguite al fab-
bricato, già furono dall'On. Comitato autorizzati in sua a-
dunanza del 13 febbraio scorso, e importarono una spesa
di circa L. 10.000, come dal conto che verrà questo pre-
sente presentato al Comitato stesso.

Prima di proporre l'esecuzione di tali lavori, si era con-
siderato non essere opportuno di procedere ad opere di ristaurazione
in modo summatario, ma che forse invece da esaminare
con larghezza di vedute quello che meglio conveniva di fare.
Si presentava fuor di dubbio la necessità di uno studio
accurato delle condizioni in cui il fabbricato si trovava,
e della possibilità e convenienza di una sua radicale
trasformazione, con l'aggiunta anche di nuove costru-
zioni dal lato prospiciente la Via del Quadrino, trattan-
doni di fabbricato posto nel centro della capitale, a pochi
passi dalla piazza Colonna, con la facciata principale sul'ar-
cia maggiore della città, e con quella posteriore sulla via che
francheggia il nuovo palazzo del Parlamento Nazionale.

Perciò, siccome in vista anche dell'importanza della local-

Dir



ta, che sarà ancora accresciuta dalla costruzione dell'originale nuovo Palazzo di Piazza Colonna, il detto fabbricato di proprietà dell'Istituto presentavasi suscettibile di elevazioni, un reddito, così si era pensato recentemente studiare il modo di trarre tutto il beneficio, anche di reclame, che sarebbe stato capace di dare. È appunto per lo studio di ligente ed accurato del progetto più opportuno era stato dato incarico al univ. ing. Maggioni, il quale da un primo esame della questione, e calcolata, a un dispendio, in 500.000 la spesa occorrente per la trasformazione dello stabile, fu indotto a ritenere che l'Istituto potesse ricavare un impiego del 6%.

È sembrato troppo basso un tale interesse, perché si è soltanto nel periodo degli studi di massima; quindi in pratica le condizioni potrebbero con tutta facilità variare, una 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 se suscettibile di un reddito non disprezzabile.

Concludendo, i fabbricati pervenuti all'Istituto dalla Casa Mutua Pensioni di Torino, pur essendo dotati di redditi sufficienti, meno quelle sopra indicate al n. 11, e che ora ha

il reddito in via di assoluta miglioramento, si trovano quasi tutti, in un buon stato di manutenzione, e parecchi hanno anzi bisogno di riparazioni straordinarie.

È però da notare che gli Ingegneri degli Uffici tecnici di finanza (meno quello di Milano) i quali procedettero alle perizie del 1911 per calcolare il valore che doveva costituire il premio al quale l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni avrebbe dovuto rilevare gli stabili assicurati, dopo calcolato il valore intrinseco e quello estrinseco di ciascuno di essi, e trattata la media, dedussero da questa, ove si ne presentava la opportunità, l'importo delle spese per i valori che essi ritenevano necessari per le riparazioni straordinarie da eseguirsi agli stabili assicurati.

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

Org

Con per il fabbricato di cui al suddetto n. 4 progressivo del valore capitale furono dedotte L. 8.000 per spese presunte di straordinarie manutenzione, nel 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. 44.495,65 spesa prevista per lavori straordinari da eseguirsi negli immobili; e infine nel fabbricato di cui al N. 12 furono de-



dotto 86.900 per valore del minore reddito percepibile per la lunga locazione dell'Emporio Franco Italiano, e L. 29.400 per importo di lavori straordinari da eseguire nel fabbricato stesso.

Da ultimo si chiede:

a) il parere favorevole, in via di massima, per risanamento dell'abitato nelle località in Borino in angolo via S. Tomaso e via Monte di Pietà (reggarsi ex p. progressivo) coll'acquisto, ed esp. p. per causa di pubblica utilità, della casa degli ex di 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 Borino, e quindi mediante congruo concorso da parte di quel comune a favore dell'Istituto nella misura massima che potrà essere ottenuta;

b) l'autorizzazione alla pronta esecuzione delle opere necessarie per il restauro dei prospetti esterni ed interni dello stabile di Milano Via Guelfini N. 1, angolo Via Rovello, (reggarsi ex p. progressivo) in conformità della perizia compilata da quell'Ufficio tenuto di finanze con l'intento, e invero dei lavori allo stretto necessario.

Il Comitato presa cognizione della relazione comunicata dal Direttore Generale, autorizza, salva ratifica del Consiglio di Amministrazione, la immediata esecuzione

ne dei lavori imperrogabili di straordinaria manutenzione
e necessari per il restauro dei prospetti esterni ed interni
dello stabile sito in Milano, via Cuvillini n. 4. angolo via
Covello,

e sospende di deliberare su gli altri oggetti della relazione
stessa, pregando il Direttore Generale di disporre un
complemento di istruttoria specialmente nei riguardi
del programma da adottare per la esecuzione dei lavori
di manutenzione straordinaria e per l'aumentamento
graduale della spesa che comporteranno quelli fra cui
starà quali potrà risultare un incremento di valore de
gli stabili.

Dopo di che il Vice presidente toglie la seduta.

Il Presidente del Consiglio

[Signature]

Il Direttore Generale

[Signature]

Il Consigliere Segretario, e fensore

[Signature]

