

Adunanza del 3 novembre 1926

Presiede il Presidente On. Gatti.

Sono presenti i Consiglieri Amoroso, Cippico, Florio, Indri, Petretti, Rosmini, Rossoni e Scodnick ed i Sindaci Ceresa, Galli e Piamin.

Ha giustificato la sua assenza il Consigliere Mastromattei.

Aperta la seduta, il Presidente ricorda che ancora una volta il Capo del Governo è stato fatto segno ad un infame attentato, ed è stato salvato da un prodigio che ha conservato alla Patria il suo condottiero. Egli si è subito reso interprete, con un telegramma, dei sentimenti di giubilo del Consiglio di Amministrazione, rinnovando al Duce, a nome dei Colleghi, il giuramento di fede e di assoluta dedizione.

Viene quindi approvato senza osservazioni il verbale dell'adunanza del 30 settembre u. s.

Dopo di che si passa allo svolgimento dell'ordine del giorno.

1. Comunicazioni.

a) Istituto Nazionale immobiliare -

Il Presidente comunica al Consiglio di Amministrazione che l'Assemblea generale straordinaria dello Istituto Nazionale immobiliare, convocato il 30 ottobre u. s. ha approvato le modificazioni allo Statuto dell'Istituto, già concordate col Ministero della Economia Nazionale. La stessa Assemblea, accogliendo le dimissioni degli Amministratori in carica, ha provveduto alla nomina del nuovo Consiglio, nelle persone dei componenti il Consiglio di Amministrazione del nostro Istituto; ed ha infine deliberato di mantenere in carica, per il corrente esercizio, l'attuale Collegio Sindacale, da sostituire, nel 1927, coi Sindaci dello Istituto Nazionale delle Assicurazioni.

b) Produzione -



Il Presidente comunica che la produzione raccolta dallo Istituto a tutto il 30 ottobre u. s. ammonta a lire 1.288.400.486 di capitali assicurati, contro L. 1.220.188.079 raccolte nel corrispondente periodo dello scorso esercizio.

La produzione delle assicurazioni popolari ha raggiunto finora L. 50.000.000 di capitale, delle quali L. 10.000.000 raccolte nell'ultimo mese.

..

c - Erogazione a favore della Casa per i grandi invalidi -

Il Presidente ricorda che, con deliberazione del 30 maggio 1935, il Comitato permanente, in omaggio al desiderio di S. E. il Capo del Governo che da parte degli Enti parastatali fosse destinata la somma di L. 500.000 a favore della Casa per i grandi invalidi da costruirsi a Roma, autorizzò il Presidente dello Istituto ad erogare a tale scopo la somma di L. 150.000, concordata con la Cassa Nazionale Assicurazioni sociali e con la Cassa Nazionale infortuni. Es.

sendo pervenute nei giorni scorsi sollecitazioni per il versamento relativo, il Presidente ha rimesso la somma nelle mani di S. G. Mussolini, il quale ne ha dato atto allo Istituto con una lettera di ringraziamento, della quale dà lettura.

2. Investimenti patrimoniali.

a - Mutuo ipotecario chiesto dal conte Ricotti -

Udita la relazione del Presidente su la domanda presentata dal conte Giuseppe Ricotti per la concessione di un mutuo di L. 500.000 da garantire con ipoteca su vari terreni di sua proprietà situati nel territorio di Aucona, con la dichiarazione di essere disposto a stipulare un contratto di assicurazione su la sua vita, per un capitale pari alla somma che gli sarà data a mutuo;

Venute presenti le risultanze della perizia, redatta dall'Ufficio tecnico di Finanza di Aucona, che il Presidente riassume, nella quale ai beni offerti in garanzia è attribuito il valore di lire

840.000, che il Comitato tecnico ha creduto di dover ridurre a L. 750.000;

Ricordato il criterio di prudenza recentemente adottato, che in via di massima i mutui non abbiano a superare il 40% del valore di stima dei beni offerti in garanzia ipotecaria,

Su conforme proposta del Comitato permanente, formulata il 3 corrente,

Il Consiglio delibera di autorizzare la concessione al conte Ricotti di un mutuo di L. 300.000, al saggio annuo netto dell' 8% per la durata di 25 anni.

∴

6. Mutuo richiesto dal signor Capobianchi -

Udita la relazione del Presidente,

Esaminata la richiesta del signor Vittorio Capobianchi per un mutuo di L. 500.000 da garantire con ipoteca su due stabili di sua proprietà situati nello interno dell'abitato di Ancona;

Tenute presenti le risultanze della perizia redatta dallo Ufficio tecnico di finanza di Ancona, che il Presidente

riassunto, la quale, accertate le buone condizioni di stabilità e di manutenzione dei due edifici, capitalizzando il reddito al 100 per 5, attribuisce ad essi il valore complessivo di L. 960.000;

Considerato che il Comitato tecnico, ritenendo alquanto basso il saggio di capitalizzazione adottato nella perizia, riduce a L. 650.000 il valore degli stabili;

Tenuto conto delle ottime informazioni della Banca d'Italia e della Banca Commerciale, della disposizione del signor Capobianchi a stipulare una assicurazione sulla sua vita per un capitale pari alla somma mutuata; e della notevole riduzione apportata dal Comitato tecnico al valore stimato dallo Ufficio tecnico di finanza;

Il Consiglio ritiene che possa eccedersi la misura del 40% del valore di stima degli immobili offerti in garanzia; e su conforme proposta del Comitato permanente formulata il 3 novembre corrente, delibera di concedere al sig. Capobianchi un mutuo di L. 300.000, al saggio annuo

netto dell'8%, per la durata di venticinque anni.

c - Restituzione anticipata del mutuo accordato al conte Donà dalle Rose -

Ricordato che nel febbraio del corrente anno fu concesso al conte Antonio Donà dalle Rose un mutuo di L. 9.280.000 con garanzia ipotecaria sopra alcuni palati, di in Venezia e sopra alcuni fondi rustici, situati nelle provincie di Rovigo e di Padova, di proprietà dei conti Antonio e Luigi Donà dalle Rose;

Considerato che il conte Luigi Donà dalle Rose, volendo vendere una parte della sua tenuta in comune di Talsano, ha pregato lo Istituto di consentire la restituzione di parte della somma mutuata al conte Antonio, dichiarandosi disposto quest'ultimo a corrispondere una semestralità di interessi, a titolo di premio per la accettazione della restituzione anticipata;

Sub parere favorevole espresso dal Comi-

tato Permanente in adunanza del 3 cor,
rente;

Il Consiglio,

Udite le comunicazioni del Presidente e le sue conclusioni favorevoli alla richiesta restituzione anticipata delle quote di L. 360.000 sulla somma mutuata al Conte Antonio Donà dalle Rose con atto 9 febbraio 1926 a rogito Notaio Tenuti di Roma, quivi registrato il 27 successivo al N° 15403 reg. 445 Atti pubblici con L. 178.678,50;

Autonizza il Presidente On. Cav. di Gr. Cr. Salvatore Gatti ed il Vice Direttore Generale Avv. Comm. Alberto Vicinelli, tanto unitamente quanto separatamente a ritirare la somma stessa, ed a rilasciarne quietanza in diminuzione della maggior somma di L. 9.280.000 concesso in mutuo con l'atto suddetto;

a prestare ogni ampio ed opportuno consenso perche' l'ipoteca iscritta a sensi dell'atto stesso presso la Conservatoria di Padova il 13 febbraio 1926 N° 1278 del Reg. Gen. e N° 103 del Registro particolare venga

cancellata da una parte della tenuta di proprietà del conte Luigi Donà dalle Rose, posta nel comune di Valsausibio, e precisamente da quella parte distinta al catasto rustico del Comune stesso alla Sez. B, foglio di mappa III N. 2, 3, 5, 16, 18, 19, 29, 30, 31, 34, 35, e foglio di mappa V dal N. 1 al N. 18 e dal N. 20 al N. 26,

ad esonerare il Signor Conservatore delle Spokche di Padova da ogni e qualsiasi responsabilità in proposito;
 a compiere in genere qualunque atto fosse necessario per il pieno effetto della presente deliberazione conferendo ad entrambi, ed a ciascuno di essi separatamente, ogni necessario ed opportuno potere, a ritirare ed a rilasciare quietanza degli interessi alla ragione annua del 7.5% sulla somma di L. 360.000 dal 9 agosto al giorno della restituzione, nonché a ritirare ed a rilasciare quietanza della somma di L. 13.950, pari ad una semestralità di interessi, da versarsi dal Conte Antonio Donà a titolo di premio per la

accettazione della anticipata restituzione.

D- Anticipata restituzione del mutuo concesso alla Società edilizia "Cevere", -

Ricordato che nel giugno del corrente anno fu concesso alla Società Edilizia "Cevere", un mutuo di L. 4.000.000, garantito con ipoteca sopra un fabbricato posto in Roma sul piazzale Emporio, della quale somma, essendo l'immobile ancora in costruzione, sono state erogate finora complessivamente L. 3.000.000;

Considerato che la Società "Cevere", desiderando vendere il fabbricato, ha offerto la restituzione anticipata del mutuo, col versamento a titolo di interessi e premio, di una somma convenuta in L. 125.000;

Sul parere favorevole del Comitato permanente espresso in adunanza 3 novembre corrente,

Il Consiglio,

Udita la relazione del Presidente e le sue conclusioni favorevoli all'accoglimento

to della richiesta della Società Edilizia
"Cevere",

autorizzata il Presidente On. Cav. di Gr.
Cav. Salvatore Gatti e il Vice Direttore Gene-
rale Av. Comm. Alberto Vicinelli, tanto
congiuntamente quanto separatamente,
ad intervenire per conto e in rappresen-
tanza dell'Istituto all'atto di vendita
dell'immobile di proprietà della pre-
detta Società in Roma piazzale del-
l'Emporio sotto meglio descritto;

a ritirare la somma di L. 3.000.000,
concessa in mutuo alla Società stessa
con atto 15 giugno 1926 rogito Stane, a
rilasciare quietanza della somma mes-
sa;

a rilasciare ogni più ampio ed
opportuno consenso, esonerando il Con-
servatore delle Ipoteche di Roma da ogni
e qualsiasi responsabilità perche' l'ipoteca
iscritta ai sensi del menzionato contrat-
to di mutuo presso la Conservatoria
di Roma li 5 giugno 1926 a rog. gen. Vol.
804 N° 14894 formalità vol. 1955 N° 2809
venga totalmente cancellata dallo Stabi-

le in corso di costruzione sopra il terreno di estensione di mq. 3.171.84 sito in Roma alla via Marmorata compreso tra le vie Amerigo Vespucci, Cristoforo Colombo, Lungotevere Testaccio, Piedi Sale dell'Emporio e terreno di proprietà già del signor Checcacci Ugo ed ora della Società Frattionamenti Immobiliari, distinta al catasto mappa rione XII coi N. 517 e 670 parte, con tutte le future costruzioni e migliorie, coi frutti relativi annessi e connessi, dipendenti, pertinenti e accessori; a compiere in genere qualunque atto fosse necessario per il pieno effetto della presente deliberazione, conferendo ad entrambi ed a ciascuno di essi separatamente ogni necessario ed opportuno potere e la facoltà di nominare uno o più procuratori che sempre in rappresentanza dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni possano compiere tutte le suddette operazioni e quanto altro sarà necessario per il pieno effetto della presente deliberazione, a ritirare dalla Società Edilizia "Cevere" L. 125.000 ed a rila-

sciarene quietante a titolo di interessi sulla somma mutuata dal giorno dei versamenti a quello della restituzione, nonché a titolo di premio per l'accettazione della restituzione anticipata.

..

e. Mutuo richiesto dalla Società anonima immobiliare Ferrarese.

Udita la relazione del Presidente su la richiesta della Società anonima immobiliare Ferrarese per la concessione di un mutuo di L. 400.000, da garantire con ipoteca sopra uno stabile di sua proprietà sito in Ferrara sul corso Giovecca, e destinato attualmente a sede del Fascio;

Considerato che la somma richiesta, aggiunta ad altre disponibilità, darebbe modo alla cooperativa di costruire un nuovo palazzo ad uso di "Casa del Fascio";

Venute presenti le risultante della perizia redatta dallo Ufficio tecnico di Finanza di Bologna, che il Presidente riassume, nella quale il valore dello stabile è determinato in L. 590.000, confermato dal

Comitato tecnico;

In conforme proposta del Comitato permanente;

Il Consiglio delibera di concedere alle Società richiedute un mutuo di L. 250.000, al saggio del 7.50% netto annuo, per la durata di 25 anni.

f. Mutuo richiesto dalla "Edile assicurativa" -

Udita la relazione del Presidente;

Esaminata la richiesta di un finanziamento, abbinato a contratti di assicurazione vita, presentata dalla Società Anonima "Edile assicurativa", di Milano, la quale intende iniziare la costruzione in Milano di uno immobile del valore complessivo di L. 4.000.000, comprendente più di 200 locali, ripartiti in 40 appartamenti;

Considerato che i disegni e i piani tecnici dello stabile dovrebbero essere preventivamente approvati da un Ingegnere di fiducia dello Istituto; e che i fondi necessari all'esecuzione dell'opera sarebbero forniti

ti con le seguenti modalità e nella seguente misura:

il 34% (pari a un terzo del valore dei singoli appartamenti) verrebbe versato dai soci,

il 66% (pari ai residuali due terzi) verrebbe fornito alla Società mediante un finanziamento provvisorio.

L'Istituto Nazionale dovrebbe assumere fin d'ora l'impegno di sostituirsi, a costruzione ultimata, al sovventore di detto 66%, ottenendo in garanzia l'ipoteca di primo grado sullo Stabile, nonché il vincolo sulle polizze di assicurazione vita che i vari soci dovrebbero stipulare nella forma mista, differimento 25 anni: l'importo di ogni polizza sarebbe naturalmente, pari al 66% del valore attribuito ad ogni singolo appartamento, in modo che il totale dei capitali assicurati sarebbe pari all'ammontare del mutuo;

Ritenuto che la operazione può essere effettuata, in deroga alla legge che disciplina il nostro Istituto, per effetto del

R. D. legge 30 novembre 1919 N° 2318, prorogata con successiva disposizione di legge;

Considerato che la Commissione finanziaria ha espresso su la operazione parere favorevole, purchè la Cooperativa presenti la propria garanzia solidale per la restituzione del mutuo;

Tenuto presente il parere favorevole espresso dal Comitato permanente in adunanza del 3 novembre corrente,

Il Consiglio delibera di concedere alla Società anonima "Edile assicurativa", il richiesto mutuo, per la somma di lire 2.666.666, alle condizioni e con le modalità seguenti:

1° - concessione del mutuo dopo ultimata la costruzione dell'immobile sul quale dovrà essere consentita l'iscrizione ipotecaria di primo grado a garanzia della somma mutuata;

2° - ammontare di questa non superiore ai due terzi del valore attribuito all'immobile da periti di fiducia dell'Istituto;

3° - saggio d'interesse 7.50%;

4° - stipulazione da parte dei soci di una

politica vita, forma mista, differimento 25
anni, per un importo non inferiore al
66% del valore dell'appartamento prenotato,

5°) obbligo della Società di pagare il pre-
mio di assicurazione vita e le rate d'in-
teresse, nel caso di inadempimento dei soci,

6° - vincolo sulle polizze di assicurazio-
ne vita e diritto da parte dell'Istituto
di trattenere, in diminuzione del suo cre-
dito, i capitali assicurati dalle polizze
dei soci, che verranno a mancare nel corso
dei 25 anni,

7° - Stipulazione con le Assicurazioni
d'Italia di politica contro i danni dell'in-
cendio dello stabile.

g- Mutuo richiesto dal conte Spor-
za Cesarini -

Udita la relazione del Presidente su
la richiesta di mutuo fatta dal Conte
Guido Sporza Cesarini, il quale offre in
garanzia una sua tenuta, situata nel
Comune di Lanuvio, distante circa 30
chilometri da Roma, recentemente bonifi-
cata per intero, della estensione di 1291

stari, con una villa padronale, e fabbricati agrarii, un caseificio ed una officina meccanica);

Tenute presenti le risultanze della perizia tecnica, affidata all'On. Dott. Bassanini, riassunta dal Presidente, la quale attribuisce al fondo il valore di L.18.607.908, che il Comitato tecnico ha giudicato riducibile a L.14.000.000;

Ritenuta la opportunità di offrir modo al conte Sforza di dare più notevole incremento e maggiore sviluppo alla sua azienda, in relazione alle direttive segnate dal Governo nazionale; e ricordati i criteri restrittivi precedentemente adottati per quanto riguarda l'ammontare dei mutui in rapporto al valore degli immobili offerti in garanzia);

La conforme proposta del Comitato permanente,

Il Consiglio delibera di concedere al conte Sforza Cesarini un mutuo di L.5.000.000, al saggio annuo netto del 7,5% per la durata di venticinque anni.

h. Mutuo richiesto dalla Unione Nazionale industrie turistiche italiane.

Udita la relazione del Presidente,
 Presa in esame la domanda di mutuo presentata dalla "Unione Nazionale Industrie Turistiche Italiane", con la offerta di garanzia ipotecaria sullo stabile situato in Genova ed adibito ad uso di albergo col nome di "Hotel Miriamare", nella intesa che la Società proprietaria dello albergo si impegnerebbe a contrarre con le "Assicurazioni d'Italia", le varie polizze di assicurazione che venissero a scadere e che si rendessero necessarie, nonché ad agevolare al nostro Istituto tutti i contratti vita del personale da lei dipendente;

Tenute presenti le risultanze della perizia redatta con criterii di rigorosa prudenza dallo Ingegnere Cipriani, Direttore dello Istituto Nazionale immobiliare, il quale assegna all'edificio il valore di L. 16.400.000, che il Comitato tecnico ha creduto di poter elevare a L. 16.500.000;

In conforme proposta del Comitato permanente;

Il Consiglio delibera di concedere alla Società proprietaria dell' "Hôtel Miramare" di Genova un mutuo di L. 8.000.000 al saggio annuo netto dell' 8%, per la durata di anni venti.

°°

i. - Mutuo richiesto dalla Società anonima "Grand Hôtel di Napoli", -

Udita la relazione del Presidente su la richiesta di un mutuo di L. 5.000.000 presentata dalla Società anonima "Grand Hôtel di Napoli", per provvedere ad opportune migliorie della propria azienda;

Tenute presenti le risultanze della perizia, redatta dallo Ingegnere Clemente de' Fonseca, il quale allo immobile offerto in garanzia, in base al doppio criterio della valutazione diretta dell' area e della costruzione, e di quella del reddito presumibile in caso di cessazione della destinazione attuale, assegna il valore di lire 12.000.000;

Considerato che il Comitato tecnico ha

espresso l'avviso che il valore dello immobile non superi gli undici milioni;

Su conforme proposta del Comitato permanente,

Il Consiglio delibera di concedere alla Società anonima "Grand Hôtel di Napoli", un mutuo di L. 5.000.000, al saggio annuo netto dell'8% per la durata di 20 anni.

L. Acquisto di cartelle dello Istituto Nazionale di credito edilizio.

Udite le comunicazioni del Presidente, Considerato che lo "Istituto Nazionale di credito edilizio", società anonima autorizzata allo esercizio del credito edilizio, ha proposto allo Istituto la cessione di sue cartelle per lo importo di L. 15.000.000;

Venuto presente che i titoli di cui si tratta, del valore nominale di L. 500, fruttano l'interesse annuo del 6% netto, e obbl. che dal capitale della Società, che è di L. 25.000.000, sono garantiti dalla massa delle ipoteche di primo grado, iscritte sopra case di abitazione, del valore non

inferiore ai due terzi del costo delle case stesse;

Considerato che altro ordine di garanzia è fornito dalla vigilanza di un delegato governativo su tutto il funzionamento dell'Ente; e che questo, nonostante le maggiori facoltà concesse gli, non accorda mutui per importo superiore alla metà del valore commerciale delle case, e non li eroga se non quando è stata spesa nella costruzione la terza parte dello importo totale;

Preso atto che la Commissione finanziaria, rilevando come la facoltà, pur non usata finora, di concedere mutui per uno importo pari ai due terzi del valore delle costruzioni, può arrecare qualche pregiudizio alla sicurezza dei titoli; e tenendo presente l'attuale politica finanziaria di rivalutazione della lira, che potrà ripercuotersi sul valore degli immobili ipotecati con conseguente diminuzione delle garanzie per i crediti, si è dichiarata non completamente favorevole alla operazione, a meno che questa

non sia contenuta in cifra notevolmente inferiore a quella proposta, e sempre che le condizioni di vendita risultino favorevoli;

In conformità del parere espresso il 3 novembre audante dal Comitato permanente,

Il Consiglio delibera di autorizzare lo acquisto di cartelle dello Istituto Nazionale di credito edilizio, per lo ammontare massimo di L. 3.000.000, purchè il prezzo di acquisto non superi L. 400 per ogni cartella.

m. - Acquisto di uno stabile al viale
Gorizia, in Roma -

Udite le comunicazioni del Presidente su la proposta fatta dall'Ing. comm. Francesco Bruno, dello acquisto di uno stabile in Roma, sul viale Gorizia, composto di 24 appartamenti completi di cucine, scaldabagni, impianto di riscaldamento a termosifone, rifiniti con carattere di signorilità, e serviti da ascensore;

Considerato che i componenti il Comitato

to tecnico, dopo aver visitato lo stabile, hanno ritenuto che il suo costo possa raggiungere e superare la cifra di L 4.800.000;

Tenuto presente che il reddito presumibile dello immobile, fra gli appartamenti e i negozi, può calcolarsi in L 348.000, che ridotte del 30% per spese di manutenzione, e capitalizzate al saggio del 6.50% danno una cifra di L 4.600.000;

Su conforme proposta del Comitato Permanente,

Il Consiglio delibera di autorizzare il Presidente a concludere lo acquisto dello immobile onde trattasi al prezzo, che in definitiva, sarà ritenuto conveniente dal Comitato tecnico.

n. Acquisto dello stabile di proprietà del comm. Anzalone.

Udita la relazione del Presidente,
Considerato che l'ing. comm. Gaetano Anzalone, proprietario del Grand Hotel Rocca di Papa con quattro villini annessi, nonché di altri due villini nello stesso paese, ha proposto all'Istituto, che su tale proprietà aveva accordato un mutuo ipotecario complessivamente

sivo di L. 2.000.000, la vendita della proprietà stessa così come si trova, con tutte le dipendenze, arredamenti ed accessori ed a cancello chiuso, per il prezzo complessivo di L. 6.000.000, ridotto poi a L. 4.500.000, a seguito di apposita perizia peritale redatta dall'Ing. Cipriani e approvata dal Comitato Tecnico;

che tale offerta di vendita l'Adalonte ha avanzata tenuto conto delle difficoltà di numerario in cui egli versa a seguito degli impegni contratti per la costruzione e l'arredamento dell'albergo, dichiarandosi altresì pronto a consegnare l'albergo medesimo libero da ogni vincolo di affitto in corso;

Tenuto presente che, successivamente, la S.A.C.A. ha chiesto di rilevare in affitto per cinque anni, prorogabili di altri quattro a sua richiesta, il Grand Hôtel e i quattro villini annessi, alle seguenti condizioni: L. 275.000 annue per i primi due anni; lire 300.000 per gli altri due; L. 325.000 per il quinto anno e per gli eventuali quattro anni successivi;

Considerato che viene in tal modo ad

essere assicurato da un lato un conveniente reddito al capitale d'acquisto - reddito aumentato dall'utile ricavabile dall'affitto dei due villini non concessi alla S.A.C.A. - e dall'altro l'avviamento dell'albergo, talché il Comitato Tecnico ha espresso il parere che, a tali condizioni, la cifra di acquisto di L. 4.700.000 avrebbe potuto essere anche superata;

Ritenuta la convenienza dello acquisto proposto;

In conformità del parere favorevole espresso dal Comitato permanente in adunanza del 3 novembre suddante;

Il Consiglio delibera di autorizzare lo acquisto della proprietà Arsalone in Rocca di Papa per il prezzo di L. 4.700.000.-

Segue al volume IV.