

171

Adunanza del 14 Dicembre 1925

Presiede il Presidente on. Gatti.

Sono presenti i Consiglieri Petretti, Scoduit, Rosmini - È giustificata l'assenza dei Consiglieri Indri e Rossini.

Aprta la seduta, viene approvato senza osservazioni il verbale della precedente adunanza.

1. Comunicazioni.

a) Produzione

Il Presidente comunica che la produzione in proposte, pervenuta completamente all'Istituto fino a tutto il 19 dicembre corrente raggiungeva la cifra di L. 1.400.642.860 di capitale da assicurare, con una eccedenza di L. 393.169.517 su quella conseguita nel corrispondente periodo del 1924.

b) Corso di lezioni del Prof. Angelo Mariotti.

Il Presidente comunica al Comitato che il Gr. Uff. Prof. Angelo Mariotti ha tenuto nell'anno scolastico 1924-1925 un corso

172
di lezioni sulle Assicurazioni (parte economica)
presso la R. Università di Roma.

Il corso fu istituito d'accordo con
la Direzione dell'Istituto Nazionale, la quale
emanò in proposito un ordine di servizio al
personale; - ed infatti 41 impiegati dell'Istituto
seguirono le lezioni, e a 22 di essi fu dalla
R. Università rilasciato un apposito certi-
ficato di frequenza. Il Prof. Mariotti ha sotto-
posto alla Facoltà di Giurisprudenza, ed ha
comunicato all'Istituto, il nuovo program-
ma del corso per il 1925-1926, che riguarda
ancora le assicurazioni.

Il Presidente propone che l'Isti-
tuto, per incoraggiare tale opera di valoriz-
zazione culturale delle assicurazioni dia un
compenso di L. 6.000 al Prof. Mariotti per il
suo corso annuale.

Il Comitato approva.

c) Transazione della vertenza con la
"Levant"

Riferendosi alla memoria che egli
ha fatto precedentemente distribuire a tutti
i membri del Consiglio di Amministrazione

il Presidente informa il Comitato della transazione conclusa - dopo le laboriose trattative condotte da lui, dal Senatore Nava, Presidente della Unione Italiana di Riassicurazione, e dal Comm. De Honi Direttore Generale della Unione stessa, assistiti anche dallo avvocato triale comm. Carretto coi rappresentanti della compagnia "Levant". Questi hanno finalmente accettato, in confronto della richiesta di L. 7.500.000, la offerta della somma di L. 5.500.000 a totale sbalzo di ogni questione e pendenza fra l'Istituto Nazionale e la "Levant".

Il Presidente avverte che egli intende sottoporre alla approvazione del Consiglio di Amministrazione la importante transazione, che è stata in approvata anche dal Consiglio della Unione Italiana di riassicurazione

Il Comitato prende atto, plaudendo all'opera personale del Presidente per il buon risultato conseguito nelle difficili trattative.



174

2. Impieghi patrimoniali

a) Mutuo richiesto per il campo polisportivo di Bologna.

Il Presidente riferisce che è stata segnalata con particolare interessamento dal Capo del Governo la domanda presentata allo Istituto dall'On. Leonardo Arpinati, nello interesse del Campo polisportivo di Bologna, per la concessione di un mutuo pari al 50% del valore dello immobile, da garantire con prima ipoteca sull'area occupata dal campo stesso e sui fabbricati che vi insistono. La domanda era corredata da una perizia giurata dallo ingegnere Mantegazzini esperto professionista Bolognese, il quale, valutando il modo terreno, e tenuto conto della felice sua ubicazione, dei mezzi di comunicazione e delle fognature che lo rendono adatto ad essere sfruttato come area fabbricabile, ritiene di poter assegnare alle proprietà il valore di oltre L. 6.541.000.

Come di consueto, il Presidente ha affidato all'Ing. Cipriani, Direttore dello Istituto Nazionale Immobiliare, l'incarico di redigere una perizia.

Con la consueta rigorosa diligenza
 L'Ing. Cipriani, pure riconoscendo tutti gli
 elementi che permettono di considerare
 il campo polisportivo di Bologna come
 uno organismo industriale capace di riu-
 nerare di buon frutto il capitale in esso
 investito, ha ritenuto prudente prescindere
 dallo esame di ogni caratteristica indu-
 striale, per considerare il terreno ed i fab-
 bricati soltanto alla stregua della loro
 capacita' di sfruttamento commerciale.
 E, stimati separatamente il terreno, come
 area fabbricabile, e gli edifici in quanto
 utilizzabili senza riguardo alla attuale
 destinazione sportiva, egli ha attribuito
 all'intera proprieta' il valore di lire
 5.798.430.

L'Ingegnere Mammarelli, Amministratore Delegato dello Istituto Nazionale immobiliare, in un suo commento alle due perizie, ha giustamente osservato a sua volta come, nella valutazione di un complesso di immobili adibiti ad una industria così eccezionale come quella dello sport non sia possibile prescindere assolu-

176

lamente da tale carattere, senza correre il rischio di una eccessiva svalutazione. Egli ha rilevato come il Campo di Bologna, unico in Italia e non secondo a nessun altro in Europa, sia destinato per molto tempo a tenere la supremazia in Italia, e ad accaparrare le maggiori e più importanti gare nazionali ed internazionali, facendo di Bologna un centro nazionale di cultura fisica. Ciò premesso, l'ingegnere Manzoni passa alla valutazione del reddito presumibile, e ritiene di poter desumere un reddito netto di L. 450.000 circa, che, capitalizzato al 6% darebbe un valore di L. 7.500.000. Egli però, ai fini di una operazione ipotecaria a lunga scadenza, ritiene di doverlo ridurre prudenzialmente a L. 6.000.000, cifra notevolmente vicina a quella rigidamente prudenziale della perizia Cipriani, e consente la concessione del mutuo richiesto nella somma di L. 3.000.000. —

Il Presidente prega per tanto il Comitato di esprimere il suo avviso in proposito.

Il Comitato,

udita la relazione del Presidente,

delibera di proporre al Consiglio di Amministrazione, per il campo polisportivo di Bologna, la concessione di un mutuo ipotecario di L. 3.000.000, al saggio di interesse netto annuo del 7,25%, per la durata di 25 anni.

o o

b) Mutuo richiesto dalla Società italiana bonifiche agrarie.

Il Presidente riferisce che la Società Italiana bonifiche agrarie (anonima con Sede in Roma, capitale L. 10 milioni interamente versato) in rappresentanza e nell'interesse delle due Società: Trasformazioni Industrializzatrici Agrarie - (Anonima), con sede in Roma capitale 2 milioni, interamente versato) e Unione Anonima Studi Italiani Agricoli - (Anonima, con sede in Torino, capitale 3 milioni), delle quali due società la ricorrente possiede l'assoluto controllo, domanda all'Istituto un mutuo di 5 milioni di lire allo scopo di completare i lavori di



appoderamento e irrigazione e quindi industrializzare e valorizzare le proprie tenute agricole.

Il mutuo dovrebbe esser concesso contro prestazione di prima ipoteca su fondi rustici e sarebbe così ripartito:

£. 1.000.000 sulla tenuta di S. Cassiano (Comune di Fabriano) della estensione di 550 ettari appartenenti alla Società Trasformazioni industrializzatrici agrarie, già in gran parte appoderata, e di cui si vorrebbe completare la sistemazione.

£. 4.000.000 sulla tenuta Casavecchie in Comune di Foligno, della estensione di 550 ettari, appartenente alla Unione Anonima, già razionalmente sistemata e appoderata, e fornita di sufficienti fabbricati, nella quale si vorrebbero effettuare moderni impianti di irrigazione.

La richiesta della Società appare pertanto ad aumentare il valore e la commerciabilità dei fondi, accrescendo così la produttività dei terreni e il vantaggio generale del Paese: in relazione a ciò il Presidente, avendo ritenuto opportuno

di prendere in considerazione la richiesta stessa, ha conferito all' Ing. Luigi Fiorentini l'incarico di accertare il valore dei fondi offerti in garanzia e questi ha recentemente presentato le proprie relazioni riguardanti rispettivamente la tenuta S. Cassiano in Comune di Sabbiano, e la tenuta Casorecchie in Comune di Soligo.

Ciò premesso, il Presidente presenta una memoria, nella quale il nostro Servizio Patrimoniale ha riassunto i risultati delle due relazioni. Queste, determinando il valore di ciascuna tenuta tanto in base al computo degli utili, quanto alla sregua della stima diretta del valore dei singoli capitali; assegnano alla tenuta di San Cassiano il valore venale attuale di L. 3.000.000, ed alla tenuta di Casorecchie quello di lire L. 10.000.000.

E pertanto il Presidente invita il Comitato ad esprimere il suo parere sulla proposta di concedere alle Società ricipienti due milioni di rispettive L. 4.000.000 e L. 4.000.000 per la durata di venti anni.

710
al saggio annuo netto del 7,50% —

Il Comitato,
udita la relazione del Presidente,
delibera di presentare al Consiglio
di Amministrazione con parere favorevole la
proposta di concessione dei due mutui, alle
condizioni e per le somme indicate. —

c) Mutuo Dona Dalle Rose —

Il Presidente comunica che i Conti
Antonio e Luigi Dona dalle Rose, di nobile
cospicua famiglia Venetiana, hanno richiesto
un mutuo di L. 10.000.000 per la durata di
venti o venticinque anni, e con facoltà di re-
stituzione anticipata, salvo congruo preavviso.

In garanzia, i richiedenti offrono prima ipoteca su alcuni loro beni, costituiti da fondi rustici nelle provincie di Padova e Rovigo, e da alcuni palazzi nella città di Venezia.

L'incarico della preventiva perizia tecnica è stato conferito all'ingegnere Aurelio Maurani, Amministratore Delegato dello Istituto Nazionale Immobiliare, il quale ha testè presentato la relativa rela-

zione, riguardante le tenute Pontecolate, e
 Valsansibio, situate in provincia di Padova,
 San Martino in provincia di Rovigo, e Villavo-
 va in provincia di Brescia, nonché tre grup-
 pi di fabbricati in comune di Venezia.

Il Presidente comunica quindi una
 memoria del nostro Ufficio patrimoniale,
 che riassume analiticamente la relazione
 dello ingegnere Mauraresi. In essa il
 valore delle quattro tenute è stimato in
 L. 17.695.000, e quello dei tre palazzi (Al-
 chiel, Barbarigo e Cron) complessivamente
 determinato in L. 5.400.000. In relazione
 a ciò il Presidente invita il Comitato
 ad esprimere il suo parere sulla proposta
 di concedere ai Conti Delle Rose un mutuo
 di L. 10.000.000, per la durata di 25 anni,
 da garantirti con prima ipoteca sugli immo-
 bili di loro proprietà, al saggio del 4,25%
 netto annuo, e con la facoltà di restituire
 la somma anche prima della scadenza
 stabilita, salvo congruo preavviso e paga-
 mento di un premio allo Istituto mu-
 tuante.



Il Comitato,
 udita la relazione del Presidente,
 delibera di presentare al Consiglio
 di Amministrazione, con parere favorevole,
 la proposta di concessione del mutuo di
 L. 10.000.000 ai conti Doua' dalle Rose, al-
 le condizioni indicate.

•••
 d) Mutuo richiesto dallo Istituto
 per investimenti fondiari.

Il Presidente riferisce circa la do-
 manda di un mutuo ipotecario, presentata
 dallo Istituto per investimenti fondia-
 rii (Soc. an. sedente in Roma col capitale
 versato di L. 5.000.000) per ultimare la co-
 struzione di un suo stabile, situato in Ro-
 ma, su la via Vittorio Veneto, da adibirsi
 ad albergo con la denominazione "Hôtel
 degli Ambasciatori".

È stato conferito allo ingegnere Gino
 Cipriani, Direttore dello Istituto Nazionale
 immobiliare, l'incarico della preventiva perizia
 tecnica, che è stata recentemente presentata
 ed è riassunta qualitativamente in una me-
 moria del nostro Ufficio patrimoniale, che il

Presidente comunica al Comitato.

Presupposto che lo stabile è stato concepito, studiato ed eseguito tenendo presente la sua destinazione ad albergo, l'Ing. Cipriani dichiara che, secondo il criterio seguito dal Consiglio di Amministrazione, egli ha proceduto alle valutazioni prescindendo da tale destinazione; ed in base a principii di rigorosa prudenza attribuisce al terreno il valore di L. 2.464.000 (in ragione di L. 3.200 il m. q.); al fabbricato il valore di L. 5.100.000 (L. 200 il m. c.) ed agli impianti e decorazioni quello di lire 1.800.000, escluso ogni e qualunque arredamento; e cioè in totale la valutazione dell'Albergo completo è di L. 9.364.000. —

Passando dalla stima diretta alla valutazione in base al reddito, l'Ing. Cipriani avverte che - secondo una dichiarazione fatta dalla Società proprietaria - un gruppo alberghiero ha già offerto per venticinque anni un canone annuo di affitto di un milione, con le opportune garanzie. Ma per un com-



plesso di ragioni egli ha escluso tale cifra
 come base di calcolo, perché essa presuppone
 lo sfruttamento alberghiero dell'immobi-
 le, ed ha ritenuto più prudente considerare
 questo in regime di affitto normale per
 uffici e negozi, ottenendo un reddito pre-
 sunto di L. 715.000, che, depurato dalle
 spese di manutenzione e di amministra-
 zione, e di un fondo di L. 56.000 per il
 pagamento delle tasse dopo il venticin-
 quennio di esenzione finale, residua a
 L. 607.000, le quali, capitalizzate al 6%
 danno un valore di L. 10.000.000. —

Finalmente, un elemento efficace
 di controllo può averci computando il prez-
 zo unitario dell'area, comprensivo del sopras-
 suoto. Alcune recenti trattative della zona
 hanno dato, per venti edifici gravati da
 gli oneri fiscali, prezzi oscillanti fra un mi-
 nimo di L. 10.000 ed un massimo di L. 14.000
 al mq. Prendendo per base tali prezzi, e tra-
 scurando i coefficienti favorevoli della esen-
 zione fiscale, dell'alto decoro e della recente
 costruzione, l'Ing. Cipriani raggiunge
 - a L. 12.000 al mq. per mq. 770 - la cifra

di L. 9.240.000.

Lo facendo la media delle stime, accerta il valore di L. 9.530.000.

Esente presente però la necessità di prescindere dalla speciale destinazione alberghiera, egli propone una svalutazione del 17% in modo che per la operazione di mutuo sia presa per base la valutazione ridotta di L. 7.925.000, giusta la quale può concedersi la somma di L. 3.960.000.

Il Presidente propone pertanto che il mutuo richiesto sia concesso per la somma di L. 3.960.000, al saggio netto annuo del 7,75% e per la durata di 20 anni. E poiché le opere di finimento sono ancora in corso, egli, d'accordo col perito, propone che la erogazione del mutuo sia fatta in due tempi, limitando il primo versamento a L. 1.800.000, ed addizionalmente ad un secondo soprappiù prima di procedere ai successivi versamenti.

Il Comitato,
udita la relazione del Presidente,



186
delibera di presentarne la proposta
al Consiglio di Amministrazione, con
parere favorevole.

e) Mutuo richiesto dallo Istituto
"Maria Immacolata" in Roma.

Il Presidente riferisce che lo Istituto
"Maria Immacolata" sorto recentemente in
Roma, ha richiesto un mutuo per ultimare
la costruzione di uno stabile al Viale Mar-
zini, destinato ad uno educandato. Esso
comprende per ora il piano terreno e due
piani rialzati; e deve essere completato
con la sopraelevazione di altri due pia-
ni. L'Ingegnere Gino Cipriani, inca-
ricato della perizia, ha presentato recen-
temente la sua relazione, la quale è ris-
tanta in una memoria del nostro Ufficio
Patrimoniale, che il Presidente comunica
al Comitato.

Secondo la perizia, - condotta coi con-
sueti criteri di rigorosa prudenza, la stima
diretta, in base alle valutazioni del terreno
e dei fabbricati, assegna allo immobile
il valore di L. 3.624.000; e la valutazione

187

in base al reddito presumibile di netti
L. 254.050 capitalizzato al 6%, vale a dire
L. 4.100.000. Ma il perito, poiché la messa
in reddito potrà subire qualche ritardo,
ritiene prudente limitare il valore a
L. 3.500.000 in base al quale potrebbero
accordarsi in mutuo L. 1.800.000. E poiché
deve essere ancora completata la facciata
dello edificio, e debbono essere modificate
varie opere di finimento interno, il perito
stesso propone di limitare in un primo
tempo la erogazione a sole L. 1.200.000,
con riserva di un successivo favorevole so-
pralucogo per il compimento della
operazione.

Il Presidente chiede pertanto sul-
la operazione proposta il parere del Comi-
tato.

Udite le comunicazioni del Presiden-
te,

il Comitato delibera di presentare
al Consiglio di Amministrazione con
parere favorevole la proposta di conces-
sione allo Istituto Maria Immacolata
(e per esso alle sue proprietarie dello Stabile,

188

Signor (Brigida Pastriuo, Emma Lanca
e Luisa Solera) di un mutuo di L. 800.000,
per la durata di 25 anni, garantito da
prima ipoteca, al saggio del 7,50% netto
summo

•
•

