

NOTE ILLUSTRATIVE DEL BILANCIO E DELL'ATTIVITA'

DELLA GESTIONE INA-CASA

PER L'ESERCIZIO 1955 - 1956



Corporate Heritage
& Historical Archive

FONTI LEGISLATIVE

- Legge : 28.2.1949 n.43 - Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori.
(G.U. n. 54 del 7.3.1949).
- Legge : 25.7.1952 n.949 - Provvedimenti per lo sviluppo dell'economia e l'incremento dell'occupazione.
(G.U. n. 174 del 29.7.1952) art. 74.
- Legge : 2.8.1952 n.1084 - Modificazione alle norme sulle Commissioni Provinciali per l'assegnazione degli alloggi INA-Casa.
(G.U.n. 194 del 22.8.1952).
- Legge : 26.11.1955 n.1148 - Proroga e ampliamento dei provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia agevolando la costruzione di case per lavoratori.
(G.U. n. 284 del 10.12.1955).
- D.P.R. : 22.6.1949 n. 340 - Norme integrative e complementari per l'attuazione della Legge 28.2.1949 n.43.
(G.U. n. 150 del 4.7.1949).
- D.P.R.:4.7.1949 n. 436 - Regolamento per l'esecuzione della Legge 28.2.1949 n. 43.
(G.U. n. 169 del 26.7.1949), modificato con D.P.R. 16.9.1951 n. 1089 (G.U. n. 247 del 26.11.1951).

P R E M E S S A

L'esercizio 1955-56 è caratterizzato dalla conclusione del primo settennio dell'attività dell'INA-Casa, giunto a compimento il 31 marzo 1956.

L'illustrazione dei dati di bilancio dell'esercizio pone, pertanto, in evidenza anche il consuntivo dei risultati conseguiti in detto settennio e riassume, nel quadro delle cifre, tutto il significato operativo che nel campo economico-sociale l'INA-Casa ha assunto con l'attuazione dei programmi costruttivi.

La Gestione INA-Casa con l'apertura di n.9.505 cantieri in 4.210 Comuni d'Italia ha assicurato l'occupazione diretta di circa 50.000 operai corrispondente a 10 milioni di giornate lavorative ogni anno, senza considerare, beninteso, le unità operaie indirettamente impiegate nella produzione dei materiali e degli impianti necessari alla costruzione delle case, oltre agli innumerevoli altri riflessi lavorativi che il progetto, la costruzione, l'assegnazione e l'abitazione di una casa comportano.

L'intervento dell'INA-Casa nel settore dell'edilizia sovvenzionata ha rappresentato nel periodo 1/4/1949 - 31/3/1956 oltre il 50% di tutto il complesso edilizio che, nel pari periodo, ha fruito del concorso statale.

Il volume di costruzioni in programma, per il primo settennio del Piano, di 315.150 milioni di lire (pari a oltre 750.000 vani) è stato ripartito e realizzato nei vari Comuni d'Italia, in base al maggior bisogno di lavoro e di case, per un complesso di oltre 146.000 alloggi dei quali circa 135.000 sono già abitati da famiglie di lavoratori.

Tali risultati sono stati raggiunti impiegando ingenti mezzi finanziari, raccolti grazie all'apporto contributivo dei lavoratori, dei datori di lavoro e dello Stato, chiamati congiuntamente a tale scopo dalla Legge, che ha voluto altresì la presenza dei rappresentanti delle categorie contribuenti in seno agli Organi Direttivi del Piano.

Secondo lo spirito della Legge istitutiva, la Gestione INA-Casa ha organizzato i suoi uffici centrali in modo da renderli idonei ad una sistematica azione di direzione, coordinamento, stimolo e controllo dell'attività della vastissima schiera di collaboratori a cui sono decentrati in tutta Italia i compiti esecutivi.

Le collaborazioni fondamentali sono date dalle Stazioni appaltanti, cioè Enti già attrezzati per l'edilizia, e dai professionisti incaricati volta a volta della progettazione.

Partendo dalle ricerche e dall'opera organizzativa degli Ispettori Tecnici Regionali, le aree, segnalate anche dai Comuni e dagli Enti appaltanti, sono state esaminate ed approvate dagli Organi della Gestione; è seguito il lavoro legale-patrimoniale di acquisizione, affidato ai Centri ispettivi dell'I.N.A.; i progetti sono stati affidati a liberi professionisti, selezionati mediante pubblici concorsi banditi nell'intento di utilizzare le migliori energie ed offrire la più ampia facoltà di scelta; le opere sono state eseguite dalle Aziende, dalle Cooperative e dagli Enti appaltanti (Istituti Autonomi Case Popolari, Istituto Nazionale Case per gli Impiegati dello Stato, Istituto Nazionale Assicurazioni Infortuni sul Lavoro, Istituto Nazionale Previdenza Sociale, ecc.); i collaudi delle costruzioni sono stati affidati a liberi professionisti scelti in un elenco di fiducia; all'assegnazione degli alloggi hanno provveduto gli Uffici del Lavoro e le Commissioni Provinciali presiedute da Magistrati e composte dai Rappresentanti delle categorie interessate, in base a graduatorie rispecchianti il bisogno di alloggio dei singoli concorrenti; l'amministrazione degli alloggi in locazione è stata affidata ad Enti amministratori, che in generale sono le stesse Stazioni Appaltanti; quella degli alloggi a riscatto agli stessi assegnatari, mediante l'istituzione delle amministrazioni autonome controllate da liberi professionisti: Incaricati Regionali della Gestione.

Per tutto il complesso delle costruzioni sono state utilizzate aree per circa 20 milioni di mq., secondo norme che stabiliscono una densità non superiore a circa 500 abitanti per ettaro e garanti-

scono la migliore utilizzazione.

Nel campo della progettazione, pur rimanendo nei limiti di basso costo, si è particolarmente curato il conseguimento di un elevato tono qualitativo delle costruzioni, apportandosi così un notevole contributo al progresso dell'edilizia economica italiana mediante l'adozione di principi e metodi nuovi che hanno attirato l'attenzione ed i consensi di tecnici italiani e stranieri.

Seguendo i più moderni concetti urbanistici si sono creati complessi edilizi ed interi quartieri residenziali di ampio respiro armonicamente intonati alle località e agli ambienti; in essi sono stati previsti Chiese, scuole, negozi e realizzati Centri Sociali, ambulatori, asili e biblioteche, il cui esercizio è affidato dall'INA-Casa ad un apposito Ente specializzato.

Con la positiva esperienza del primo settennio, l'INA-Casa ha già organizzato ed avviato la realizzazione del nuovo programma di lavoro per il secondo settennio cui ha dato vita la legge 26 Novembre 1955, n.1148.

La parte essenziale dell'esperienza, in questo primo settennio, è stata acquisita attraverso un costante perfezionamento dei metodi di lavoro e con la ricerca dei rimedi atti ad eliminare gli inconvenienti che si sono riscontrati in sede di attuazione; in tal senso sono state promosse indagini presso tutti gli Enti, uffici e persone interessate al Piano medesimo, ed i risultati sono stati sottoposti a Commissioni Consultive che hanno analizzato e vagliato i vari problemi inerenti la progettazione, la costruzione, l'amministrazione centrale e periferica e tutti gli altri aspetti della multiforme attività dell'INA-Casa.

Sottoponendo la propria attività a questa minuziosa indagine, l'INA-Casa ha desiderato prevenire e talvolta integrare la critica, sempre gradita, che l'opinione pubblica esercita sui problemi di interesse nazionale ed offrire ai lavoratori interessati la garanzia dei migliori risultati; ha inteso altresì dare un concreto apporto all'opera svolta dal Legislatore per la Legge di

proroga e per la predisposizione delle norme integrative.

Per l'attuazione del secondo settennio, iniziatosi il 1° aprile 1956, l'INA-Casa ha bandito ed espletato due grandi concorsi per la scelta di gruppi di progettisti e di progettisti singoli; ha già acquistato aree per circa 4 milioni di mq.; ha aperto 72 nuovi cantieri; mentre le Stazioni Appaltanti hanno già affidato incarichi di progettazione per un importo complessivo di 71 miliardi di lavori, tutti su aree già acquisite.

Nel secondo settennio è stata prevista l'attuazione di Piani annuali aggiuntivi (art.8 della Legge 26.11.1955 n. 1148) che ampliaranno il campo delle realizzazioni dell'INA-Casa, richiamando l'intervento del piccolo risparmio e favorendo categorie di lavoratori che fino ad oggi avevano ben poche speranze di rientrare tra i beneficiari del Piano. Per tener conto delle particolari necessità di determinate categorie di lavoratori, il Legislatore ha previsto particolari criteri di assegnazione e di ammortamento (in 10 anzichè in 25 anni).

Nelle undici grandi città, ove si è provveduto in via sperimentale alla prima applicazione delle nuove disposizioni, circa 5.000 concorrenti hanno presentato domanda di prenotazione.

Anche le Aziende, le Pubbliche Amministrazioni e le Cooperative, alle quali la Legge consente la costruzione diretta di alloggi per lavoratori dipendenti e soci, hanno accolto favorevolmente l'innovazione, inoltrando domande per costruzioni in 2.207 località.

Nell'anno in corso è maturata un'altra iniziativa a cui l'INA-Casa è stata chiamata a collaborare. In base al Decreto del Presidente del Consiglio 25.11.1954, il Ministero dei Lavori Pubblici ha dato fattivo avviamento al coordinamento dell'attività edilizia fra i vari Enti che costruiscono case popolari ed economiche, e precisamente fra l'INA-Casa, l'INCIS, l'UNRRA-CASAS, gli Istituti Case Popolari ed altri Enti similari, unitamente ai Comuni interessati alle costruzioni.

La grandiosa iniziativa, che per ora ha un programma di 80 miliardi, per la costruzione di 15 quartieri coordinati, è seguita dall'INA-Casa, così come è stato riconosciuto ed apprezzato dal Ministero dei LL.PP., con particolare interesse e con la volontà di contribuire con la sua particolare esperienza e organizzazione al migliore esito qualitativo e al completo successo.

A chiusura di queste brevi note illustrative si desiderano sottolineare tre punti che danno particolare rilievo e significato alle presenti risultanze di bilancio:

- 1° - l'avvenuta tempestiva realizzazione del programma del 1° settennio, in piena conformità alle aspettative iniziali, e la già bene avviata preparazione del lavoro futuro con la ricerca delle aree e con l'attrezzatura progettuale;
- 2° - l'approvazione della Legge di proroga, che proietta la attività dell'INA=CASA per altri sette anni ed oltre, con tutte le note e benefiche conseguenze economiche e sociali;
- 3° - i lusinghieri riconoscimenti da parte di esperti e di organizzazioni nazionali ed estere che continuamente visitano con molto interessamento le realizzazioni dell'INA=CASA.

NOTE ILLUSTRATIVE SULLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIOAREE FABBRICABILI

Le aree acquistate nell'esercizio figurano in bilancio per £. 4.128,2 milioni. Di questi 1,040,7 milioni sono quelle relative alle costruzioni del primo settennio, 3.087,5 milioni si riferiscono invece ad aree sulle quali dovranno sorgere le costruzioni del secondo piano settennale. Le aree, escluse quelle sulle quali sorgono i fabbricati per i quali è stato già determinato il costo definitivo a vano, hanno raggiunto pertanto l'importo di lire £. 12.466.093.460, ed è così formato:

1° settennio

aree a pagamento	mq. 10.502.270	£. 8.773.374.492
aree gratuite	" 5.789.227	" 3.180
	<u>mq. 16.291.497</u>	<u>£. 8.773.377.672</u>

2° settennio

aree a pagamento	mq. 4.650.552	£. 3.692.715.788
T o t a l e	<u>mq. 20.942.049</u>	<u>£. 12.466.093.460</u>
	=====	=====

Come nei passati esercizi le aree a pagamento figurano per il loro costo aumentato della quota di spese generali e delle riserve, mentre quelle cedute gratuitamente sono state per ora, portate per il valore di una lira per ciascun appezzamento.

Altre aree per le quali l'acquisto è in corso, sia mediante pagamento diretto del prezzo al proprietario sia mediante la procedura d'esproprio e sulla maggior parte delle quali sono state iniziate le costruzioni, figurano tra le scritture degli impegni.

Si tratta per il primo settennio di 638 appezzamenti di terreno per complessivi mq. 1.526.590 per £. 1.023.661.992, e per il secondo settennio delle aree di Venezia e Brindisi, rispettivamente di mq. 200.000 e mq. 100.000, per circa 523 milioni.

FABBRICATI

L'importo delle costruzioni e delle aree è passato dai 275.766 milioni del precedente esercizio a milioni 306.409,8, con un incremento di circa 31 miliardi. Tale incremento è sensibilmente inferiore a quello dei passati esercizi: ma non era possibile superare la cifra raggiunta che coincide praticamente col totale del programma realizzabile.

Restano ancora da pagare soltanto circa 20 miliardi, la maggior parte dei quali è costituita dalle trattenute di garanzia sui lavori già eseguiti.

L'importo delle aree e dei fabbricati risulta così suddiviso nei vari esercizi:

(in milioni di lire)

Esercizio	Aziende e Cooperative	Enti Appaltanti	Totale
1949-50	8.900,8	7.535,8	16.436,6
1950-51	9.679,2	42.703,5	52.382,7
1951-52	11.624,8	42.102,4	53.727,2
1952-53	8.894,8	45.398,7	54.293,5
1953-54	2.262,-	52.311,3	54.573,3
1954-55	687,5	43.665,2	44.352,7
1955-56	753,5	29.890,3	30.643,8
	<u>42.802,6</u>	<u>263.607,2</u>	<u>306.409,8</u>

Il totale di 306.409,8 milioni si riferisce per 302.688,4 milioni a costruzioni ed aree relativi al primo settennio e per 3.721,4 milioni al secondo settennio.

Nell'importo di 302.688,4 milioni di costruzioni del primo settennio sono compresi 1.376 milioni relativi alle costruzioni "Centri INA=CASA" che come è noto comprendono sia le costruzioni adibite a "Centri Sociali" che quelle relative ai negozi.

Le prime, il cui valore ascende a 1.172,5 milioni, si riferiscono a 204 "Centri" di cui 99 ultimati e 105 in corso di costruzione e le seconde (203,5 milioni) a negozi. Questi

ultimi vengono venduti all'asta pubblica e l'utile che se ne ricava va ad alimentare il fondo "Centri INA=CASA" che dovrà essere utilizzato per il recupero delle somme anticipate per le costruzioni dei Centri.

Nell'esercizio l'utile sulla vendita dei negozi è stato di 23 milioni circa.

TESORERIA - BANCHE - CASSA

La disponibilità immediata è costituita dal contante che risulta così distribuito tra i vari Enti alla chiusura dell'esercizio:

presso la Tesoreria dello Stato	L. 12.916.208.560.=
presso il Tesoriere (I.N.A.)	" 19.222.839.956.=
presso c/c bancari e postali	" 7.500.838.038.=
presso la Cassa	" 16.207.941.=
	<hr/>
	L. 39.656.094.495.=
	=====

Di fronte alla contrazione delle costruzioni - determinata come si è detto dalla quasi raggiunta realizzazione del piano - si è accentuato sia l'aumento del gettito contributivo, sia quella delle rate di fitto e di riscatto; per tali ragioni la disponibilità liquida è aumentata rispetto al precedente esercizio ed è passata da 17.531 milioni a 39.656 milioni.

E' bene precisare però che in tale somma sono anche compresi i 11 miliardi di anticipazioni relativi al secondo piano settennale che lo Stato ha già corrisposto, e tre mensilità contributive (aprile, maggio e giugno 1956, per circa 8 miliardi) anche esse relative al secondo settennio; per cui la disponibilità residua di competenza del primo settennio viene a ridursi a circa 20 miliardi che sono già impegnati per i pagamenti dei residui lavori di completamento del primo piano settennale.

ENTI INCARICATI ALLA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI

I contributi di competenza al 30 giugno 1956 non ancora incassati a tale data sono stati determinati in misura prudenziale in una mensilità contributiva, non essendo stato possibile avere dagli Enti percettori dati precisi circa le attribuzioni dei versamenti ai singoli mesi di competenza; in ogni modo tale partita è stata per la massima parte sistemata nel mese di luglio.

DEBITORI

In tale conto le principali voci si riferiscono ai crediti della Gestione nei confronti dei seguenti :

Tesoreria dello Stato. L'importo di £. 1.125.698.375 che figura in tale conto è formato per £. 125.700.375 dagli interessi maturati al 30 giugno sul c/c esistente presso la Tesoreria e per £. 999.998.000 dalla 12° rata della 1^ annualità del secondo settennio dovuta dallo Stato.

Comuni ed Enti vari. Le anticipazioni concesse ai Comuni allo scopo di fornirli dei mezzi necessari per eseguire i lavori di completamento - fognature, allacciamenti ecc. - per rendere abitabili gli alloggi ~~ultimati~~, figurano in tale conto che nell'esercizio ha subito il seguente movimento:

Saldo al 30/6/1955	£. 451.858.753
Somme erogate nell'esercizio	" 531.622.025
	<u>£. 983.480.778</u>
Somme recuperate nell'esercizio	" 148.612.602
Saldo al 30/6/1956	<u>£. 834.868.176</u>
	=====

Assegnatari di alloggi a riscatto. Gli alloggi a riscatto entrati in reddito al 30/6/1956 erano i seguenti :

in amministrazione autonoma	n. 73.888
in amministrazione forfettaria	" 1.337
	<u>n. 75.225</u>
in totale	=====

con un aumento rispetto al precedente esercizio di 9.181 unità.

L'importo complessivo delle rate maturate ascendeva a £. 14.706.732.835; di tale somma risultavano pagate lire £. 13.824.086.477. La differenza in £. 882.646.358 che figura in tale conto costituisce quindi la morosità totale, la quale rappresenta una percentuale rispetto all'importo delle rate scadute, del 6,001%.

Tale percentuale è lievemente inferiore a quella del precedente esercizio che fu determinata nel 6,30% e si ritiene che essa potrà ulteriormente ridursi dato che i provvedimenti adottati verso gli assegnatari morosi (decreti ingiuntivi) hanno dato risultati soddisfacenti.

Enti amministratori alloggi a locazione. Come è noto la morosità degli assegnatari di alloggi in locazione viene perseguita dagli Enti amministratori designati; pertanto la somma di £. 316.230.486 che figura in tale voce rappresenta l'importo delle rate di fitto scadute e non ancora pervenute alla Gestione, sia perchè non sono state pagate dagli assegnatari agli Enti amministratori, sia perchè nonostante risultino incassate da questi ultimi, non sono ancora state versate dagli Enti alla Gestione.

Il suddetto importo di 316,2 milioni rappresenta rispetto al totale delle rate di fitto scadute a tutto il 30/6/1956 (3.769,8 milioni) una percentuale dell'8,387%.

Gli assegnatari di alloggi in locazione che hanno già occupato l'alloggio e che nel precedente esercizio erano 44.166 sono saliti al 30 giugno 1956 a 48.946 e sono così distribuiti:

Amministrati da Enti vari	n. 45.764
Amministrati da Comitati misti	" 3.182
	<u>n. 48.946</u>
	=====

L'aumento di alloggi a locazione in reddito rispetto al precedente esercizio è stato di n. 4.780.

I.N.A. - L'importo di £. 164.114.805 che figura a debito dell'I.N.A. è la risultante delle partite a debito e credito dell'I.N.A. al 30 giugno 1956 le quali erano così formate:

a debito - interessi maturati al 30/6/56 sui fondi depositati presso l'I.N.A.		£. 300.278.910
a credito- competenze al personale dell'I.N.A. del mese di giugno 1956	£.65.684.105	
Compenso forfettario semestrale (locali, mobili, telefoni)	" 25.480.000	
Compenso forfettario 1° sem.1956 Ispettorati Regionali	" 45.000.000	£. 136.164.105
Saldo a debito dell'I.N.A.....		£. 164.114.805
		=====

Banca Nazionale del Lavoro. L'importo di £. 117.552.600 che figura in tale voce rappresenta il cumulo degli interessi maturati sulle somme affluite sui c/c esistenti presso la Banca Nazionale del Lavoro.

Enti diversi per acquisto aree. Molti Comuni pur avendo assunto l'impegno di cedere gratuitamente alla Gestione l'area occorrente per la costruzione di alloggi ai propri amministrati, non avendone la proprietà, hanno chiesto alla Gestione la somma occorrente per l'acquisto; l'importo di £. 200.956.445 rappresenta il residuo delle anticipazioni finora effettuate a tale titolo a pari Comuni.

ANTICIPAZIONI SECONDO SETTENNIO.

Nel bilancio in esame appare per la prima volta fra le attività tale voce, La preparazione e lo studio del programma di costruzioni del secondo settennio, sia per gli alloggi normali che per gli alloggi con prenotazione, in applicazione dell'art.8 della Legge 1148 del 26/11/1955, hanno assorbito buona parte del-

l'attività degli organi e di alcuni servizi della Gestione. Le spese relative a tale attività risultano di £. 544.104.572 e costituiscono una posta dell'attivo; esse verranno ripartite fra le spese nei successivi esercizi come elemento di costo delle costruzioni del secondo settennio.

FONDO CONTRIBUTI

Anche nell'esercizio in esame il gettito dei contributi INA-Casa ha proseguito l'ascesa toccando la punta massima di quasi 40 miliardi. Ecco l'andamento dei contributi diviso per esercizi finanziari;

Esercizio 1948-49 (tre mesi)	2.329,3 milioni
" 1949-50	19.013,3 "
" 1950-51	24.335,- "
" 1951-52	26.885,- "
" 1952-53	29.180,3 "
" 1953-54	30.547,1 "
" 1954-55	33.731,5 "
" 1955-56	39.985,8 "
in totale	206.007,3 milioni.
	=====

Come si è già accennato, in tale importo sono comprese le tre mensilità di contributo dei mesi di aprile, maggio e giugno 1956 riguardanti il corrente esercizio, ma afferenti al secondo settennio ammontanti a circa 8 miliardi. Pertanto il gettito contributivo di competenza del primo settennio ha raggiunto l'importo di circa 198 miliardi, cifra questa notevolmente superiore alle prudenziali previsioni formulate in sede di programmazione dei piani nelle quali si erano valutati tali contributi a circa 190 miliardi. Il maggior gettito effettivo di contributi permetterà di completare integralmente il programma di costruzioni del primo settennio.

I contributi dello Stato del 4,30% sul totale dei contributi INA-Casa incassati, ha raggiunto l'importo di £. 8.858.312.374 mentre quelli del 3,20% sul valore degli alloggi assegnati in ciascun semestre hanno avuto un incremento di 7.107,2 milioni raggiungendo l'importo totale di £. 21.905.967.772.

Gli importi delle varie annualità di contributo statale determinate in via provvisoria in base al valore non ancora definitivo degli alloggi assegnati nei vari semetri, figurano nel seguente prospetto:

(in milioni di lire)

ANNUALITA'	Importo annualità	n.annualità maturate	totale per annualità
1 annualità 1° sem.1951	217,3	6	1.303,6
2 " 2° " 1951	436,2	5	2.180,8
3 " 1° " 1952	630,9	5	3.154,3
4 " 2° " 1952	709,8	4	2.839,3
5 " 1° " 1953	764,8	4	3.059,1
6 " 2° " 1953	790,3	3	2.371,1
7 " 1° " 1954	1.019,9	3	3.059,8
8 " 2° " 1954	773,1	2	1.546,4
9 " 1° " 1955	626,6	2	1.253,2
10 " 2° " 1955	522,7	1	522,7
11 " 1° " 1956	615,6	1	615,6
	<u>7.107,2</u> =====		<u>21.905,9</u> =====

CREDITORI

Alla fine dell'esercizio in esame i crediti di terzi nel confronto della Gestione ascendevano a £. 7.638.649.697 con una notevole diminuzione rispetto al passato esercizio nel quale avevano raggiunto la cifra di £. 11.032.769.102.

I principali creditori sono :

Enti appaltanti per £. 6.606.084.547 di cui £. 1.931.734.916 per lavori eseguiti al 30 giugno e non ancora liquidati a tale data e £. 4.674.349.631 per trattenute di garanzia praticate sulle liquidazioni effettuate. Questi ultimi importi verranno liquidati come è noto, a collaudo avvenuto.

Creditori vari. In tale sottoconto che figura per un importo di £. 739.450.699 è compreso il credito degli assegnatari che hanno versato la somma occorrente per la prenotazione degli alloggi da costruire in base all'art.8 della legge n.1148 del 26/11/55. Si tratta di un importo di £. 501.630.000 ed è relativo a n. 5.750 assegnatari i quali al 30 giugno 1956 avevano presentato domanda per la prenotazione di un alloggio da costruire nelle località di Bari, Bologna, Cagliari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Tra i creditori vari figurano anche, per £. 92.065.971, gli assegnatari (421) che intendono riscattare le ultime 15 annualità di ammortamento beneficiando delle speciali facilitazioni loro concesse (sconto 4% sui versamenti anticipati).

Altri assegnatari di alloggi a riscatto (20) hanno versato £. 21.035.043 intendendo riscattare anticipatamente l'alloggio avvalendosi delle facoltà loro concesse dall'art. 14 della Legge 28/2/49 (senza beneficio dello sconto 4%).

FONDO INDENNITA' DI LICENZIAMENTO

Nel passato esercizio il fondo ascendeva a £. 63.172.526; nell'attuale è salito a £. 151.473.341, con un incremento di £. 88.300.815. Tale notevole aumento è dovuto, per la massima parte, all'anzianità preconstituita, riconosciuta al personale in applicazione del Decreto Ministeriale 15 ottobre 1955.

FONDO AMMORTAMENTO MOBILI E MACCHINE.

Tale fondo è stato incrementato - come per i passati esercizi - del 10% del valore dei mobili e del 20% del valore delle automobili, ed ha raggiunto l'importo di £. 50.737.986.

RISERVE ED ACCANTONAMENTI VARI

Le riserve ed accantonamenti vari hanno raggiunto l'importo di £. 1.820.256.154. La consistenza ed il movimento delle singole riserve risulta dal prospetto che segue :

Riserve e accantonamenti	Importo all' nizio eserc.	Aumento	diminuzioni	Importo alla fine eserc.
Riserve oneri futuri (0,41%)	668.985.135	117.200.789	231.636.745	554.549.179
Riserve attivi- tà varie	422.631	205	-	422.836
Fondo manutenzio- ne straordinaria	206.043.219	107.875.503	17.730.364	296.188.358
Fondo centri INA-Casa	64.331.863	36.382.932	7.205.000	93.509.795
Fondo Ass.Soc.	4.592.790	813.839.933	338.270.339	480.162.384
Fondo 0,50% (sup.costo vano)	14.639.751	911.230	-	15.550.981
Fondo Assicur.	124.004.005	71.558.772	578.717	194.984.060
Fondo valut. aree	183.644.906	1.243.655	-	184.888.561
	<u>1.266.664.300</u>			<u>1.820.256.154</u>
	=====			=====

La riserva "Oneri futuri" ha subito un incremento di 117,1 milioni derivante dalla maggiorazione del 0,41% delle costruzioni realizzate nell'esercizio, ed una diminuzione di 231,5 milioni. Tale importo è costituito da 85,9 milioni utilizzati per liquidazioni lavori vari effettuati dopo la chiusura dei cantieri, e da 145,6 milioni per coprire l'eccedenza delle spese di amministrazione degli

alloggi a riscatto, rispetto al gettito della quota di £. 25 vano mese versata dagli assegnatari per spese d'amministrazione.

REDDITI DA UTILIZZARE NELLE FUTURE COSTRUZIONI

I redditi dell'esercizio ammontano a £. 1.865.076.398, che uniti a quelli dei precedenti esercizi raggiungono la cifra di bilancio di £. 6.851.114.054. Tale ultimo importo risulta così suddiviso per esercizio :

Esercizio 1949-50	£.	439.800.184
" 1950-51	"	802.180.406
" 1951-52	"	998.344.885
" 1952-53	"	689.014.588
" 1953-54	"	851.427.779
" 1954-55	"	1.205.269.814
" 1955-56	"	1.865.076.398
		<hr/>
	£.	6.851.114.054
		=====

Il notevole incremento dei redditi verificatosi nell'esercizio è dovuto in parte all'aumento del numero degli alloggi assegnati, per cui gli incassi sono saliti da 845 milioni a 965 milioni, ed in misura maggiore all'aumento degli interessi attivi (da 345 milioni a 891) derivante dalla notevole giacenza verificatasi nelle disponibilità.

SPESE DI AMMINISTRAZIONE

Come nel passato esercizio anche in questo in esame le spese per acquisizione aree relative alle parcelle dovute ai notai ed agli avvocati, e quelle rimborsate forfettariamente all'I.N.A. per l'attività svolta dagli Ispettorati Regionali, non figurano tra le spese di amministrazione, in quanto sono state portate direttamente in aumento dei costi delle aree.

In diminuzione delle spese figurano, come di consueto, quelle relative all'amministrazione degli alloggi, che, nell'esercizio hanno raggiunto l'importo di £. 419.506.505 formato per £. 165.779.194 dalle spese di amministrazione degli alloggi in lo-

cazione e per £. 253.727.311 da quelle per gli alloggi a riscatto. Le prime sono state portate in diminuzione dei fitti mentre le seconde sono state in parte coperte dal gettito delle quote di £. 25 vano mese versate dagli assegnatari (£108.030.856) ed in parte (£.145.696.455) prelevate dalla riserva "Oneri Futuri".

In diminuzione degli oneri sono state portate anche le spese sostenute per la impostazione, programmazione, ed attuazione iniziale del secondo piano settennale. Tali spese, che sono state riscontrate in £. 544.104.572, riguardano parte delle spese di funzionamento del Comitato di Attuazione, delle commissioni aree, del centro studi e di alcuni uffici e relativo personale, e sono state portate sotto la voce "Anticipazioni Secondo Settennio" in una posta dell'attivo per essere ripartite fra i successivi esercizi del secondo piano settennale. Tale procedimento permette una più esatta ed equa attribuzione dei costi ai singoli alloggi.

Tenute conto delle suddette deduzioni le spese generali di amministrazione portate in aumento del costo degli alloggi ammontano nell'esercizio a £. 1.030.574.249.

Dall'analisi delle varie voci di spesa si rileva che gli "Oneri del Personale" sono quelli che hanno subito un sensibile aumento, il quale, però, deriva quasi esclusivamente dall'applicazione del Decreto Ministeriale 15 ottobre 1955, che ha disciplinato il trattamento giuridico ed economico del personale assunto dalla Gestione. Tale applicazione ha comportato un aumento rispetto al passato esercizio, tra arretrati, maggiorazione di stipendi ed oneri a carico dell'amministrazione, di oltre 200 milioni. L'aumento percentuale verificatosi negli oneri del "personale I.N.A.", derivante esclusivamente dall'adeguamento degli stipendi alle aliquote della scala mobile è risultato del 12% circa degli stipendi.

Come si è detto l'aumento di spese per oneri al personale è da attribuire quasi esclusivamente agli aumenti delle competenze spettanti al personale stesso in applicazione degli accordi sindacali (personale I.N.A.) e attuazione di disposizioni ministeriali (personale Gestione): infatti tanto il personale I.N.A. che quello

della Gestione a contratto annuale numericamente non ha subito variazioni.

Una lieve contrazione si è verificata nelle spese relative all'assegnazione alloggi : ma la diminuzione è apparente in quanto nel passato esercizio furono contabilizzati circa 50 milioni di spese afferenti l'esercizio 1953-54, non incluse nel bilancio di competenza perchè non accertate in tempo utile.

Nei passati esercizi si è sempre messa in evidenza la incidenza delle spese generali afferenti l'esercizio sul valore delle costruzioni e delle aree realizzate nell'esercizio stesso; l'andamento di tale incidenza appare dal seguente prospetto:

Esercizio	Valore delle costruzioni ed aree	Spese generali	Incidenza percentuale
1948-49	-	4,3	1,94
1949-50	16.436,6	315,1	
1950-51	52.382,7	703,3	1,34
1951-52	53.727,2	1.049,3	1,95
1952-53	54.293,5	1.284,9	2,37
1953-54	54.573,3	1.333,5	2,44
1954-55	43.747,5	1.270,7	2,90
1955-56	27.527,6	1.030,6	3,74
	<u>302.688,4</u>	<u>6.991,7</u>	2,31
	=====	=====	

L'importo delle costruzioni nell'esercizio in esame era stato da tempo previsto. In base all'andamento sollecito dei lavori dei primi anni, anche il Comitato di Attuazione, nella relazione 1953-54, stimava che nell'esercizio 1955-56 sarebbe stata realizzata ovviamente solo una rimanenza finale di costruzioni dell'importo di circa 25 miliardi, di fronte ai 50 miliardi che costituivano il livello medio dei normali esercizi. A tale prevista contrazione delle costruzioni, non è stato possibile adeguare completamente le spese generali, in quanto è stata ravvivata la necessità di mantenere integra l'organizzazione ed i quadri della Gestione, al fine di attenuare il ritardo, dovuto ai tempi tecnici non facilmente riducibili (acquisizioni grandi

aree e loro attrezzature, progettazioni urbanistiche, ecc.) nella attuazione dei nuovi programmi di costruzioni che in previsione del rinnovo del piano, sarebbero stati impostati.

L'impostazione di un programma di costruzioni, da considerarsi come anticipazione del secondo settennio, deliberato nel luglio 1955 dal Comitato di Attuazione, ed approvato dal Ministero del Lavoro, nonchè il programma di costruzioni di alloggi con prenotazione previsto dall'art. 8 della legge 1148 del 26/11/1955, hanno potuto avere subito un rapido inizio, utilizzando la completa ed integra organizzazione della Gestione. Ciò ha permesso di ridurre a 1.030 milioni le spese generali da imputare al valore delle costruzioni e delle aree afferenti l'esercizio con una incidenza del 3,72% nell'esercizio.

Dato l'anticipo di alcune spese rispetto al ritmo dei lavori, la percentuale di spese sulle costruzioni, in alcuni esercizi risulta alterata. Ora però che il programma di costruzioni del primo piano settennale può considerarsi pressochè realizzato, in quanto tra aree e fabbricati è stato raggiunto un valore di bilancio di circa 303 miliardi contro i 323 previsti dal programma settennale, è significativo il raffronto tra l'importo totale delle aree e delle costruzioni realizzate, con le spese complessive sostenute, in quanto i dati che ne risultano non potranno subire che lievi oscillazioni, e sono pertanto della massima attendibilità.

Da tale raffronto risulta, come viene messo in evidenza dal prospetto, che l'incidenza tra le spese e le costruzioni realizzate nel settennio è del 2,31%; tale rapporto, che potrà subire solo lievi varianti, è da considerare soddisfacente e comunque inferiore a quello che si riscontra in Enti o Aziende che esercitano come la Gestione attività preminentemente edilizia.

BILANCIO AL 30 GIUGNO 1956

DIMOSTRAZIONE DEI PROVENTI E DEGLI ONERI

PROVENTI

Interessi attivi.....	£.	891.225.693
Fitti.....	"	965.182.043
Vari.....	"	8.668.662
	£.	<u>1.865.076.398</u>

ONERI

Oneri del personale e compensi professionali.....	£.	944.461.177
Oneri del personale I.N.A. e forfait.....	"	637.241.500
Indennità e gettoni di presenza organi direttivi.....	"	27.144.040
Stampati e cancelleria.....	"	27.546.584
Spese assegnazione alloggi (Uff.Prev.del Lavoro).....	"	191.741.891
Pestali, telegr., trasporti, luce, riscald., varie, ecc.....	"	152.705.791
Quote ammortamento dell'esercizio.....	"	13.344.343
	£.	<u>1.994.185.326</u>

In diminuzione:

Spese amm.ne alloggi	419.506.505	
Anticipazioni seconde settennio	544.104.572	£.
		<u>963.611.077</u>
Spese generali imputate agli alloggi.....		£.
		<u>1.030.574.249</u>

AREE FABBRICABILI

Primo settennio

a pagamento mq.	10.502.270	£.	8.773.374.492
gratuite mq.	5.789.227	£.	3.180
<hr/>		<hr/>	
totale mq.	16.291.497	£.	8.773.377.672

Secondo settennio

a pagamento mq.	4.650.552	£.	3.692.715.788
<hr/>		<hr/>	
totale mq.	20.942.049	£.	12.466.093.460
<hr/>		<hr/>	

ENTI INCARICATI ALLA RISCOSSIONE DEI CONTRIBUTI

I.N.A.M.....	£.	2.550.058.085
I.N.A.D.E.L.....	"	130.000.000
I.N.P.S.....	"	61.508.074
E.N.P.A.L.S.....	"	134.000.000
E.N.P.A.S.....	"	200.051.559
E.N.P.D.E.D.P.....	"	150.020.313
CASSA MARITTIMA ADRIATICA.....	"	32.500.000
CASSA MARITTIMA TIRRENA.....	"	123.553.667
CASSA MARITTIMA MERIDIONALE.....	"	133.000.000
E.N.P.G.I.....	"	30.000.000
GENTE DELL'ARIA.....	"	2.992.405
		<hr/>
Totale	£.	3.547.684.103
		=====

DEBITORI

Anticipi al personale.....	£.	4.419.198
Anticipi Coop. "Di Maria".....	"	743.500
Fondo Ispettorato Amministrativo.....	"	100.000
Fondo Uff. Personale Gestione.....	"	470.000
Fondo Uff. Postale Ministero Lavoro.....	"	100.000
Debitori vari.....	"	17.405.196
Ispett. Regionale I.N.A. Bologna.....	"	2.098.851
" " " Firenze.....	"	1.904.375
" " " Milano.....	"	142.330
" " " Napoli.....	"	7.620.000
" " " Palermo.....	"	501.600
" " " Pescara.....	"	346.560
" " " Torino.....	"	2.866.000
" " " Venezia.....	"	316.000
I.N.A.....	"	164.114.805
Tesoreria dello Stato.....	"	1.125.698.375
Enti diversi per acquisto aree.....	"	200.956.445
Assegnatari alloggi S. Chiara, Catania.....	"	125.664
Ass.ne Mutua Assist. personale Gestione.....	"	60.000.000
Assegnatari alloggi in Genova (S. Bartolomeo del Fossato).....	"	4.265
Finanziamento ai Comuni.....	"	834.868.176
Uffici Provinciali del Lavoro.....	"	22.706.662
Enti Amm.ri Alloggi in Locazione.....	"	316.230.486
Assegnatari Alloggi a Riscatto.....	"	882.646.358
Assegnatari alloggi in Foggia (Acquedotto Pugliese).....	"	372.625
Assegnatari alloggi in Taranto (consumo acqua).....	"	406.813
Cooperativa Lavoratori Petrolieri.....	"	52.211
Ass.ri Alloggi A.T.M. Milano.....	"	48.840
Banca Nazionale del Lavoro - Interessi.....	"	117.532.600
Min. Lavoro per versamenti canoni F.A.P.L.....	"	8.800
T o t a l e.....	£.	3.764.806.735

FONDO CONTRIBUTI

I.N.A.....£.	13.861.041
I.N.A.D.E.L....."	3.664.450.700
I.N.A.M....."	135.257.914.572
I.N.P.S....."	5.887.372.965
E.N.P.A.L.S....."	1.214.992.028
E.N.P.A.S....."	12.702.159.980
E.N.P.D.E.D.P....."	5.141.933.392
CASSA MARITTIMA ADRIATICA....."	270.337.473
CASSA MARITTIMA TIRRENA....."	1.114.967.398
CASSA MARITTIMA MERIDIONALE....."	351.271.736
CASSA MUTUA GENTE DELL'ARIA....."	198.698.255
E.N.P.G.I....."	189.466.197
VARI....."	61.300.807
AZIENDE E COOPERATIVE....."	39.938.537.957
<hr/>	
T o t a l e.....£.	206.007.264.501
CONTRIBUTI DELLO STATO 4,30%.....£.	8.858.312.374
CONTRIBUTI DELLO STATO 3,20%....."	21.905.967.772
<hr/>	
T o t a l e.....£.	236.771.544.647
=====	

C R E D I T O R I

Vari.....	£.		739.450.699
Enti Appaltanti.....	£.	6.606.084.547	
Enti Appaltanti per cantieri cellaudati.....	"	5.712.550	" 6.611.797.097
Aziende e Cooperative.....	"		2.015.336
Depositi Cauzionali Aree.....	£.	251.974.907	
Comuni per aree.....	"	16.933.998	
Diversi per acquisite aree tramite gli Ispetterati I.N.A.....	"	15.795.716	
Vari per aree su cant.cellaudati.....	"	681.944	" 285.386.565
T o t a l e.....	£.		7.638.649.697 ^{ly}

=====

RISERVE E ACCONTINAMENTI VARI

Riserve oneri futuri.....f.	554.521.979
Riserve attività varie.....f	450.036
Fondo manutenzione straordinaria....."	294.864.930
Fondo "Centri INA-Casa"....."	93.509.795
Fondo Assistenza Sociale....."	480.162.384
Fondo 0,50%....."	15.550.981
Fondo Assicurazione....."	194.984.060
Fondo Valutazione aree"	184.888.561
Fondo manutenzione cantieri vari"	1.323.428
T o t a l e.....f.	1.820.256.154

PROVENTI

Rate di fitto.....	£.	965.182.043
Interessi:		
sulle somme depositate presso l'I.N.A.....	£.	462.346.503
" " " " " la Tesoreria		
dello Stato.....	"	232.767.996
sui c/c Banca Nazionale del Lavoro.....	"	74.361.259
sui c/c Bancari vincolati.....	"	93.819.000
sui c/c Postali.....	"	859.364
sui Mutui.....	"	9.387.721
vari.....	"	17.683.850
	£.	891.225.693
Vendita pubblicazioni.....	"	72.075
Domande assegnazioni alloggi.....	"	7.534.640
Vari.....	"	1.061.947
		<hr/>
	£.	1.865.076.398

T o t a l e..... £. 1.865.076.398

NOTE COMPLEMENTARI RELATIVE ALL'ATTIVITA'SVOLTA DALLA GESTIONE

Nell'esercizio 1955-56 (ultimo del settennio) l'importo dei lavori ancora realizzabili era inferiore a quello di ognuno degli anni precedenti, dato che al 30/6/1955 si era già svolto il 90% del lavoro di tutto il primo settennio. Però il ritmo dell'operosità organizzativa della Gestione non ha subito alcuna diminuzione, anzi ha avuto un notevole incremento, perchè al lavoro afferente all'esercizio si è aggiunta l'estesa preparazione del lavoro futuro, sia per la ripresa della costruzione degli alloggi assegnabili col metodo consueto delle graduatorie provinciali, sia per l'organizzazione del nuovo procedimento ammesso dallo art.8 della legge 1148, che prevede alloggi prenotabili dai singoli lavoratori o da cooperative: novità che consentirà la costruzione di un cospicuo numero di alloggi in aggiunta a quelli previsti dai piani annuali.

Come nelle precedenti relazioni di fine esercizio, il lavoro svolto verrà illustrato fase per fase nei capitoli di queste note complementari, con particolare riguardo alle risultanze quantitative afferenti a tutto il settennio.

Area e progettazione delle costruzioni

Conseguenza dell'aumentata ampiezza dei programmi futuri è stata non solo la necessità di una estesissima ricerca di nuove aree, ma anche la considerazione di una diversa qualità delle aree stesse.

Gli stanziamenti del piano di lavoro per l'ottavo e nono anno prevedono notevoli assegnazioni di fondi per le città maggiori, pur non trascurando anche i centri minori; infatti le 92 città capoluoghi di provincia assorbono da sole il 66% del totale del programma finora formulato dal Comitato di Attuazione, e di questo 66% più di metà riguarda le 10 città a più alta popolazione. Si noti altresì che il lavoro per la scelta delle granz

di aree non è proporzionale agli importi delle deliberazioni finora note: il lavoro svolto riguarda aree naturalmente più estese di quelle che risulterebbero necessarie in base alle cifre delle citate delibere, perchè si sono desiderati terreni in grado di accogliere organicamente anche quanto sarà possibile realizzare col complesso degli stanziamenti di tutto il settennio. A conclusione di questo maggiore e più difficile lavoro per la ricerca di grandi aree immediatamente vicine alle città o perfettamente ad esse collegabili, la Gestione potrà e già può studiare complessi urbanisticamente inaccettabili, capaci di vita propria e sempre più accetti ai loro abitanti. Anche in passato la Gestione ha operato nel pieno rispetto delle migliori leggi della urbanistica: ma certi limiti imposti dagli stanziamenti avevano impedito il raggiungimento di quelle "dimensioni urbanistiche" che consentono una risoluzione veramente completa di molti problemi umani, sociali, tecnici, economici legati alla civile convivenza.

Pertanto, mentre risulta dalle statistiche che al 30/6/56 sono state cercate, esaminate ed approvate aree grandi, medie e piccole capaci di accogliere circa 85 miliardi di costruzioni, in realtà tale importo rapportato alle aree acquisite è di almeno 120 miliardi; ciò naturalmente prescindendo dalla ben maggiore quantità di aree studiate e selezionate dai tecnici e dagli organi deliberanti della Gestione prima di poter decidere le acquisizioni.

Non si può non sottolineare che quasi ogni mese aumenta la difficoltà di trovare aree idonee ed accettabili anche nel prezzo: i demani comunali sono ormai completamente esauriti, in piccolissima parte anche ad opera dell'INA-Casa (vedi le norme del piano sperimentale 1949-50) e molto per opera di altre leggi sull'edilizia popolare sovvenzionata dallo Stato; alcuni privati considerano edilizi i loro terreni ancora francamente agricoli, pretendendo prezzi inaccessibili; la crescente attività edilizia pubblica e privata sposta continuamente (non in tutta Italia, ma certo in tutte le città

maggiori) il rapporto domanda-offerta alimentando la tendenza all'aumento. D'altra parte, il previsto elevato numero di quartieri INA-Casa grandi e grandissimi aggrava il problema della scelta, sia perchè è evidente che un'estensione di terreno di molte decine di ettari che dovrà accogliere dieci, venti, trentamila abitanti deve possedere una somma di qualità e di caratteristiche che ben raramente è dato di trovare rapidamente, sia perchè sempre gravi sono i problemi dei pubblici servizi di competenza comunale, indispensabili quanto costosi e di sempre difficile finanziamento.

L'impegno posto dagli Ispettori Tecnici Regionali per superare tutte le accennate difficoltà e per ottenere il massimmo interessamento delle stazioni appaltanti, la fattiva collaborazione di alcuni comuni grandi e piccoli e l'attività della organizzazione centrale, hanno permesso tuttavia il raggiungi-mento di risultati soddisfacenti sia per qualità che per quantità. A seguito alle avvenute acquisizioni di aree nel perio-do fra il rinnovo della legge (novembre 1955) e la fine del primo settennio (aprile 1956), il Comitato ha potuto deliberare lavori per importi che hanno consentito l'assegnazione di incarici di progettazione per 71.840 milioni.

La progettazione urbanistica è già stata approvata per 21.162 milioni, e sono in esame progetti su grandi aree per altri 8.825 milioni. Sono approvati altri progetti su aree minori per 5.080 milioni in totale 35.067 milioni.

Anche il reperimento delle aree e la progettazione per le case aziendali ha raggiunto buoni risultati: sopra lavori programmati per 10.340,5 milioni, sono stati approvati progetti per 5.862,5 milioni.

Per il giudizio dei progetti per i grandi complessi, la Gestione ha voluto assicurarsi la collaborazione particolare di urbanisti la cui competenza costituisse per i progettisti un sicuro indirizzo durante la fase dello studio di massima; con tale intervento è stato possibile sottrarre alla Commissione Esame Aree e Progetti il lavoro gravosissimo di affron-

tare la discussione di notevoli problemi urbanistici dopo la presentazione dei molti elaborati di dettaglio che costituiscono il progetto di un vasto quartiere; si è favorito così un più organico ed anche più celere raggiungimento della fase di autorizzazione degli appalti.

Premessa di tutto il lavoro di progettazione è stata la preparazione dei "quadri", cioè la scelta dei professionisti idonei allo studio dei grandi e piccoli complessi INA-Casa.

A tal fine sono stati banditi nell'agosto 1955 due concorsi nazionali, uno per professionisti singoli, l'altro per gruppi organici di professionisti in grado di occuparsi, con equilibrata varietà di competenze nei vari rami della tecnica urbanistica ed edilizia, dei lavori di maggior mole e pertanto dei molti grandi complessi a cui già si è fatto cenno.

L'afflusso dei concorrenti è stato molto superiore alle previsioni: la Commissione giudicatrice era formata dai rappresentanti delle maggiori organizzazioni professionali previste dalle leggi. I gruppi risultati idonei costituiscono altrettante "équipes" professionali: per la prima volta in Italia si è affermato il concetto di queste collaborazioni, non occasionali ma preorganizzate per il raggiungimento di un fine di alta qualità e rendimento. E' prevista anche l'unione di più gruppi per la progettazione dei complessi maggiori. Tutti gli idonei hanno assicurata per ora una quota unitaria che garantisce lavoro a circa 3.000 professionisti.

Sotto il profilo legale e patrimoniale il disimpegno della già illustrata importante mole di lavoro è stato previsto mediante procedure diverse:

- 1°) -Per l'acquisizione di aree di notevole estensione nelle città ove siano previsti programmi cospicui, si rende necessaria una completa istruttoria tecnico-amministrativa che dia la massima garanzia; negli uffici centrali si proceda cioè all'esame della completa documentazione legale - comprensiva di certificati ipotecari - raccolta da Notai di fiducia della Gestione, consentendo di predisporre e portare a ter-

mine i contratti di compravendita dopo l'esito favorevole del predetto esame.

Per i programmi del secondo settennio sono stati così effettuati fino al 30/6/56 contratti definitivi di compravendita per circa 4 milioni di mq. e contratti preliminari di compravendita per circa 4 milioni e mezzo di mq.

- 2°) - Per l'acquisizione delle aree minori ci si avvale, invece, della nota procedura del "decentramento", attuato per convenzione con l'INA che presuppone l'attività coordinata sia degli Uffici Centrali della Gestione, sia dei Centri ispettivi e degli Uffici centrali dell'INA.

Mediante un sempre maggiore affiatamento tra i predetti Uffici, Centri Ispettivi, Stazioni Appaltanti e professionisti locali è stato possibile incrementare al massimo l'acquisizione delle aree utilizzate per le costruzioni del primo settennio previsto dalla Legge 28/2/1949, n.43, nonché di svolgere una migliore attività per il completamento della istruttoria relativa ai suoli la cui acquisizione è stata ritardata per particolari difficoltà tecnico-legali.

Sono state comunque adottate nuove cautele che permettono di accelerare il disbrigo del lavoro relativo al consensuale trasferimento dei suoli tramite il "decentramento" e che consentono, inoltre, di iniziare tempestivamente - sia pure a solo titolo cautelativo - la procedura di espropriazione ove tale procedura si dimostri opportuna.

Per le aree destinate a costruzioni per dipendenti da Enti o Società, tenuto conto dell'urgenza prospettata dagli interessati e dal prevedibile gran numero di acquisizioni si è ripristinata la facoltà, già in passato concessa, di procedere alla stipula dei contratti definitivi di compravendita dei suoli dopo l'esito favorevole dell'esame da parte degli Uffici Centrali di una minima documentazione concernente l'iniziale istruttoria tecnico-amministrativa e con la salvaguardia, per la Gestione INA-Casa, del

la fidejussione degli Enti o Società interessate per quanto riguarda la proprietà, libertà e disponibilità dei suoli da acquistare.

La validità della fidejussione, di cui sopra si è fatto cenno, viene a cadere solo dopo l'esito favorevole dell'esame, sempre da parte degli Uffici della Gestione, oltre che dei documenti inizialmente trasmessi, della documentazione integrativa, comprendente anche una relazione notarile circa la proprietà, libertà e disponibilità delle aree, da redigersi sulla base di noto questionario già adottato dalla Gestione secondo la procedura ante decentramento.

Qualora l'acquisizione delle aree invece non si presenti come urgente o, comunque, quando gli Enti o Società lo preferiscano, gli stessi possono scegliere la citata procedura del "decentramento".

Durante il periodo di cui trattasi sono state esaminate, ai fini della preliminare istruttoria per il trasferimento di proprietà del suolo, numerose aree destinate a costruzioni per i dipendenti di Aziende. Alle predette occorre però aggiungere (ed il numero diventa ben maggiore) le aree esaminate in via breve in occasione delle numerose visite, presso gli Uffici degli incaricati delle varie Aziende.

Le aree occupate in base ai decreti prefettizi alla fine del giugno equivalgono complessivamente ad una superficie di quasi 13 milioni di mq., per un totale di 6.210 decreti di occupazione emessi; mentre le aree definitivamente espropriate si riducono a meno di 1 milione di mq., per un totale di 530 decreti di espropriazione emessi.

In totale, a tutto il 30/6/56, le aree in possesso della Gestione acquisite sia a titolo oneroso, sia a titolo gratuito e sia per esproprio sono pari a circa mq.22.800.000 complessivi.

Nel primo settennio, la responsabilità della scelta delle aree era demandata alle Stazioni appaltanti.

Dalla fine del settennio in poi non è stato possibile attenersi allo stesso sistema, mancando le deliberazioni di nomina delle Stazioni Appaltanti; pertanto la Gestione ha dovuto intervenire direttamente soprattutto nella ricerca delle grandi aree. Ma con la ripresa della normale attività dei nuovi organi deliberanti le Stazioni Appaltanti riprenderanno in pieno le loro funzioni anche nel campo della ricerca delle aree.

Per i giudizi sulle aree e sui progetti, nell'ambito della Ripartizione II (Aree, Progetti e Appalti) è continuato il funzionamento della Commissione Consultiva per l'esame delle aree e dei progetti, la cui segreteria ha curato e portato a buon fine nell'esercizio le seguenti pratiche:

N.493 esami di aree in linea tecnica; N.825 esami di aree in linea tecnica ed economica; N.307 progetti esaminati per 12.153 milioni; N.820 esami di varianti in corso d'opera, per 36.121,5 milioni; varie rielaborazioni d'ufficio di progetti non sufficientemente idonei; i pareri di merito sulle varianti di Capitolato necessarie a seguito di gare deserte.

La complessa attività per la costituzione del demanio della Gestione interessa l'opera degli Ispettori Tecnici, di tutti gli Uffici, della Commissione Esame aree, della Commissione Valutazione Aree e del Consiglio Direttivo, i cui membri effettuano direttamente i sopralluoghi necessari per le aree più importanti.

L'armonico svolgimento di tutti i numerosi e non sempre facili adempimenti che la delicata e vasta materia comporta, ha ormai permesso di individuare le procedure più utili per affrontare con successo tutti i problemi da risolvere.

Anche per il corrente esercizio, la Commissione Consultiva Valutazione Aree, ha svolto tempestivamente i propri compiti, espletando una notevole attività, specie nei contatti diretti con i proprietari di aree, contenendo i prezzi di acquisizione e realizzando sensibili vantaggi per la Gestione.

LAVORI APPALTATI

L'esercizio precedente si era chiuso con una irrilevante rimanenza di stanziamenti da utilizzare per concludere il Piano settennale: precisamente 9.802,2 milioni su 312.796,9 milioni, pari al 3,13%.

Nel corso dell'esercizio 1955-56 l'importo degli stanziamenti è stato rettificato in base alle integrazioni posteriori all'inizio dei lavori ed alle decadenze, raggiungendo al 30/6/1956 l'importo di 312.305,5 milioni. La rimanenza da appaltare al 30/6/1956 si è ridotta a milioni 2.469,2 pari al 0,79% di questa quota, per 1.237,5 milioni sono già autorizzati gli appalti, e pertanto si attende solo l'esito delle relative gare di appalto in corso di esecuzione. L'effettiva differenza a saldo di tutto il programma del 1° settennio si riduce al 0,39, cioè a milioni 1.231,7, interessanti località per la maggior parte delle quali è risultato estremamente difficile il reperimento delle aree e l'appalto dei lavori.

Nella tabella I è dato un dettaglio per regione delle sopra elencate rimanenze al 30/6/1956.

Per notizia, si indicano le rimanenze al 30 settembre 1956:

lavori non ancora autorizzati n° 30	-	milioni 1.084,4	(0,34%)
" autorizzati (gara in corso)" 45	-	" 770,3	(0,24%)
Totali	n° 75	milioni 1.854,7	(0,58%)

Si sono aperti nell'esercizio 241 nuovi cantieri, portando il loro totale a 9.505. L'importo medio di ogni cantiere ha avuto i seguenti valori, dal 1949-50 al settimo esercizio 1955-56: milioni 33,35; 35,15; 30,35; 28,47; 32,01; 30,48; 32,60. La media generalè è di 32,70.

L'importo medio mensile dei lavori, dall'inizio del Piano, risulta di 3.700 milioni, con un massimo di 5.524 milioni nel 1952-53.

Nella tabella II, si sono raccolti i dati di tutti i sette esercizi relativi a numero di cantieri ed importe di lavori. Si noti che si tratta sempre di importi iniziali (delibera più integrazione prima della gara di appalto): come sopra indicato, l'importo effettivo dei lavori appaltati è però di 309.967,9 milioni.

Il lavoro compiuto ha dato luogo alla realizzazione di 747.662 vani in 146.827 alloggi aventi ciascuno in media 5,1 vani.

Per il secondo settennio, al 30 giugno si sono aperti 26 cantieri per milioni 2.097,8 (vedi tabella III); a fine settembre 1956 i nuovi cantieri sono 75 per milioni 4.110, di cui il 50% per case aziendali.

TABELLA I

ANALISI DELLE RIMANENZE DA APPALTARE AL 30.6.1956

(in milioni)

R E G I O N I	STANZIAMEN.	RIMANENZE DA APPALTARE AL 30.6.1956					
		Appalti non ancora autor.		Appalti già autor.in corso		T O T A L I	
		Milioni	%	Milioni	%	Milioni	%
PIEMONTE	24.719,4	42,0	0,17	85,5	0,34	127,5	0,51
LOMBARDIA	55.540,1	149,0	0,26	168,2	0,30	317,2	0,56
LIGURIA	12.504,1	279,0	2,23	14,5	0,11	293,5	2,34
VENEZIA TRIDENTINA	4.089,8	-	-	45,5	1,11	45,5	1,11
VENETO	22.951,1	-	-	29,0	0,12	29,0	0,12
VENEZIA GIULIA	5.716,3	-	-	-	-	-	-
EMILIA	22.645,6	53,0	0,23	92,5	0,41	145,5	0,64
TOSCANA	19.891,5	-	-	9,3	0,04	9,3	0,04
UMBRIA	3.727,6	-	-	-	-	-	-
MARCHE	5.345,1	-	-	-	-	-	-
LAZIO	21.040,7	26,5	0,12	12,0	0,06	38,5	0,18
ABRUZZI	7.859,8	-	-	16,5	0,21	16,5	0,21
CAMPANIA	39.130,8	564,0	1,44	479,0	1,22	1.043,0	2,66
PUGLIE	22.935,0	49,5	0,22	66,0	0,29	115,5	0,51
BASILICATA	3.277,9	14,5	0,44	12,5	0,38	27,0	0,82
CALABRIA	11.085,6	-	-	8,5	0,07	8,5	0,07
SICILIA	22.450,2	54,2	0,24	178,5	0,79	232,7	1,03
SARDEGNA	7.394,6	-	-	20,0	0,27	20,0	0,27
T O T A L I	312.305,5	1.231,7	0,39	1.237,5	0,40	2.469,2	0,79

TABELLA II

ANDAMENTO MENSILE DELL'APERTURA DEI CANTIERI (APPALTI RATIFICATI)

(PER STANZIAMENTI DEL I° SETTENNIO)

ESERCIZIO	M E S E	CANTIERI APERTI			
		quantità		importo milioni	
		parz.	progressiv.	parz.	progressiv.
1949-50	a tutto Ottobre	=	649	=	26.921,5
	Novembre	11	660	211,4	27.132,9
	Dicembre	19	679	618,8	27.751,7
	Gennaio	26	705	831,4	28.583,1
	Febbraio	75	780	3.205,6	31.788,7
	Marzo	87	867	2.111,9	33.900,6
	Aprile	368	1.235	10.784,0	44.684,6
	Maggio	414	1.649	11.600,2	56.284,9
	Giugno	316	1.965	9.260,8	65.545,6
1950-51	Luglio	318	2.283	7.796,5	73.342,1
	Agosto	122	2.405	5.566,0	78.908,1
	Settembre	100	2.505	1.114,0	80.022,1
	Ottobre	84	2.589	1.496,6	81.519,0
	Novembre	51	2.640	2.510,2	84.029,2
	Dicembre	46	2.696	939,1	84.968,3
	Gennaio	25	2.711	1.247,1	86.215,4
	Febbraio	39	2.750	2.807,5	89.022,9
	Marzo	77	2.827	2.934,4	91.957,3
	Aprile	86	2.913	4.983,6	96.940,9
	Maggio	97	3.010	4.607,5	101.548,4
	Giugno	181	3.191	7.101,9	108.650,3
1951-52	Luglio	211	3.402	7.505,8	116.156,1
	Agosto	209	3.611	5.481,4	121.637,5
	Settembre	174	3.785	6.105,9	127.743,6
	Ottobre	173	3.958	5.079,9	132.823,2
	Novembre	194	4.152	5.911,5	138.734,7
	Dicembre	111	4.263	2.823,3	141.558,0
	Gennaio	108	4.371	2.141,7	143.699,7
	Febbraio	82	4.453	2.818,8	146.518,5
	Marzo	110	4.563	3.557,3	150.075,8
	Aprile	132	4.695	4.585,3	154.661,1
	Maggio	166	4.861	5.559,6	160.220,7
	Giugno	154	5.015	3.786,4	164.007,1
1952-53	Luglio	237	5.252	6.199,4	170.206,5
	Agosto	211	5.463	4.536,1	174.742,6
	Settembre	226	5.689	5.697,6	180.440,2
	Ottobre	192	5.881	7.492,9	187.933,1
	Novembre	125	6.006	3.021,9	190.955,0
	Dicembre	139	6.145	4.306,7	195.261,7
	Gennaio	141	6.286	3.787,3	199.049,0
	Febbraio	144	6.430	3.008,9	202.057,7
	Marzo	221	6.651	5.167,4	207.225,1
	Aprile	200	6.851	7.039,4	214.264,5
	Maggio	267	7.118	8.754,5	223.019,0
	Giugno	222	7.340	7.274,1	230.293,1

1953-54	Luglio	109	7.449	5.174,9	235.468,0
	Agosto	94	7.543	3.090,1	238.558,1
	Settembre	103	7.646	3.120,1	241.678,2
	Ottobre	101	7.747	3.592,9	245.271,1
	Novembre	111	7.858	2.354,1	247.625,2
	Dicembre	60	7.918	1.629,0	249.254,2
	Gennaio	71	7.989	2.367,8	251.622,0
	Febbraio	84	8.073	3.353,3	254.975,3
	Marzo	110	8.183	4.184,7	259.160,0
	Aprile	136	8.319	3.283,1	262.443,1
	Maggio	92	8.411	2.895,0	265.338,1
	Giugno	89	8.500	2.092,2	267.430,3
1954-55	Luglio	69	8.569	2.066,7	269.497,0
	Agosto	77	8.646	2.260,5	271.757,5
	Settembre	73	8.719	1.773,9	273.531,4
	Ottobre	64	8.783	1.055,1	274.586,5
	Novembre	81	8.864	2.046,0	276.632,5
	Dicembre	60	8.924	2.476,1	279.108,6
	Gennaio	76	9.000	2.346,1	281.454,7
	Febbraio	58	9.058	2.004,7	283.459,4
	Marzo	46	9.104	1.227,2	284.686,6
	Aprile	59	9.163	2.204,5	286.891,1
	Maggio	58	9.221	2.070,1	288.961,2
	Giugno	53	9.264	1.762,2	290.723,4
1955-56	Luglio	41	9.305	1.219,4	291.942,8
	Agosto	32	9.337	927,4	292.870,2
	Settembre	20	9.357	830,6	293.700,8
	Ottobre	11	9.368	312,9	294.013,7
	Novembre	22	9.390	1.009,1	295.022,8
	Dicembre	21	9.411	440,6	295.463,4
	Gennaio	19	9.430	559,4	296.022,8
	Febbraio	13	9.443	748,7	296.777,5
	Marzo	21	9.463	636,7	297.408,2
	Aprile	16	9.479	287,1	297.695,3
	Maggio	15	9.494	364,2	298.059,5
	Giugno	11	9.505	525,8	298.585,3
Importo totale comprese le integrazioni milioni					309.967,9
1956	Luglio	8	9.513	156,3	298.741,6
	Agosto	4	9.517	56,1	298.797,7
	Settembre	1	9.518	18,8	298.816,5
Importo totale comprese le integrazioni milioni					310.372,3

T A B E L L A III

ANDAMENTO MENSILE DELL'APERTURA DEI CANTIERI (APPALTI RATIFICATI)

PER STANZIAMENTI DEL II° SETTENNIO

ESERCIZIO	M E S E	CANTIERI APERTI			
		Quantità		Importo milioni	
		parz.	progress.	parz.	progress.
1955 - 56	Febbraio	-	1	-	61,2
	Marzo	1	2	224,4	285,6
	Aprile	2	4	242,2	527,8
	Maggio	10	14	642,5	1.170,3
	Giugno	12	26	927,5	2.097,8
1956 - 57	Luglio	11	37	561,1	2.658,9
	Agosto	10	47	659,6	3.318,5
	Settembre	25	72	791,5	4.110,0

GARE DI APPALTO

Nell'esercizio si sono avute 17 gare deserte su 247 effettuate, con una percentuale del 10,93% assai inferiore a quella dell'esercizio precedente, che fu del 17,65%.

Si è posta ogni cura per risolvere celermente questi appalti particolarmente difficili, e si è ottenuta una sempre minore giacenza di gare non risolte: alla fine di giugno 1956 l'importo di tale giacenza era di soli 127,3 milioni, pari al 0,04% di tutto l'appaltato.

L'andamento del tempo di questo settore assai delicato risulta in dettaglio dalla tabella V.

Tutte le gare si sono svolte per licitazione privata.

Sulle 75 gare del II settennio per milioni 4.110, si sono avute 9 gare deserte (percentuale 12%) per l'importo di 185 milioni (percentuale 4,5%).

L'esperienza fatta per il nuovo settennio in merito alla validità dei costi a vano massimi attualmente in vigore, non è tale da permettere ora un sicuro orientamento; l'INA-Casa si riserva di sottoporre al Comitato di Attuazione i risultati di più ampie esperienze, se riterrà indispensabile qualche ritocco che renda possibili gli appalti e soprattutto che permetta una buona esecuzione di tutte le opere progettate.

TABELLA IV

**IMPORTI A FINE MESE DELLA GIACENZA PER GARE DESERTE
E PERCENTUALI DELLA GIACENZA RISPETTO ALL'IMPORTO TOTALE APPALTATO**

M E S E	giacenza milioni	appalti aggu- dicati milioni	%
Gennaio 1953	3.030,9	109.049,0	1,52
Febbraio "	3.051,8	202.057,7	1,51
Marzo "	2.810,6	207.225,1	1,35
Aprile "	3.349,1	214.264,5	1,56
Maggio "	3.066,7	223.019,0	1,37
Giugno "	3.040,1	230.293,1	1,32
Luglio "	2.707,6	235.468,0	1,15
Agosto "	2.804,9	238.558,1	1,17
Settembre "	2.774,4	241.678,2	1,14
Ottobre "	2.200,5	245.271,1	0,89
Novembre "	2.145,1	247.625,2	0,86
Dicembre "	1.998,2	249.253,3	0,80
Gennaio 1954	2.066,6	251.622,0	0,82
Febbraio "	2.319,1	254.975,3	0,91
Marzo "	2.157,0	259.160,0	0,83
Aprile "	2.003,8	262.443,1	0,76
Maggio "	1.618,3	265.338,1	0,61
Giugno "	1.719,2	267.430,3	0,64
Luglio "	1.603,8	269.497,0	0,59
Agosto "	1.709,8	271.757,5	0,62
Settembre "	1.749,9	273.531,4	0,63
Ottobre "	1.743,8	274.586,5	0,63
Novembre "	1.413,6	276.632,5	0,51
Dicembre "	1.322,0	279.108,6	0,47
Gennaio 1955	1.542,6	281.454,7	0,54
Febbraio "	1.626,3	283.459,4	0,57
Marzo "	1.769,9	284.686,6	0,62
Aprile "	1.674,6	286.891,1	0,58
Maggio "	1.092,7	288.961,2	0,37
Giugno "	770,0	290.723,4	0,26
Luglio "	614,4	291.942,8	0,21
Agosto "	512,3	292.870,2	0,17
Settembre "	573,2	293.700,8	0,19
Ottobre "	468,0	294.013,7	0,15
Novembre "	424,8	295.022,8	0,14
Dicembre "	387,0	295.463,4	0,13
Gennaio 1956	320,4	296.022,8	0,11
Febbraio "	257,0	296.771,5	0,08
Marzo "	199,0	297.408,2	0,06
Aprile "	193,5	297.695,3	0,06
Maggio "	152,8	298.059,5	0,05
Giugno "	127,3	298.585,3	0,04
Luglio "	127,0	298.741,6	0,04
Agosto "	135,0	298.797,7	0,04
Settembre "	134,8	298.816,5	0,04

STATO DEI LAVORI

La tabella V illustra i dati relativi a numero alloggi, numero vani e importo in milioni alla fine degli esercizi 1951 - 56 a seconda dello stato dei lavori (finiti, a rustico, in corso).

Entro i dodici mesi dell'esercizio 1955 - 56 sono stati finiti lavori per 12.706 alloggi con 65.699 vani, per 28.842,9 milioni.

Al 30/6/56 erano in lavorazione, nei vari stadi fra inizio e finitura, 8.939 alloggi con 45.254 vani per 20.133,6 milioni; alla stessa data risultano finiti globalmente 137.888 alloggi con 702.407,5 vani per 278.451,7 milioni (importi di delibera).

TABELLA V

	Data	Lavori finiti	Lavori comple- tati rustico	Lavori in corso	Totale
ALLOGGI	30.6.51	24.885	21.039	12.176	58.100
	30.6.52	52.276	10.213	23.710	86.199
	30.6.53	76.462	7.764	32.267	116.493
	30.6.54	102.618	6.516	24.036	133.170
	30.6.55	125.182	4.156	14.148	143.488
	30.6.56	137.888	2.064	6.875	146.827
VANI	30.6.51	125.047	105.720	61.184	291.951
	30.6.52	262.749	69.198	111.807	435.754
	30.6.53	390.892,5	39.628,5	161.037	591.558
	30.6.54	519.379,5	34.688	123.528	677.595,5
	30.6.55	636.708,5	21.581	71.589,5	729.879
	30.6.56	702.407,5	10.323	34.931,5	747.662
MILIONI	30.6.51	46.356	39.334	22.770	108.650
	30.6.52	97.426,9	20.678,8	45.901,4	164.007,1
	30.6.53	144.081,4	15.869,2	70.342,5	230.293,1
	30.6.54	199.377,7	14.503,7	53.548,9	267.430,3
	30.6.55	249.608,8	9.439,1	31.675,5	290.723,4
	30.6.56	278.451,7	4.906,1	15.227,5	298.585,3

ESECUZIONE, LIQUIDAZIONE E COLLAUDO DEI LAVORI

Oltre al lavoro di preparazione degli appalti, tendente a rendere celere e quantitativamente cospicuo l'adempimento della principale funzione del Piano - l'occupazione operaia - è continuata, col consueto ritmo, l'opera di controllo, ispezione, liquidazione e collaudo dei lavori. Si ritiene opportuno illustrare con pochi dati ed alcune considerazioni l'attività svolta.

a) Ispezioni tecniche e contabili ai cantieri.

Nell'esercizio 1955-56 sono state effettuate 4.250 ispezioni, di cui 1.055 ad opera di funzionari della Gestione (non ispettori tecnici regionali) e 3.195 ad opera di liberi professionisti di fiducia incaricati volta per volta. Pertanto i 1.030 cantieri in attività risultano visitati in media più di quattro volte.

b) Esame degli stati di avanzamento e controllo dei certificati di pagamento emessi dalle Stazioni Appaltanti a favore di Imprese e Cooperative.

Dalla Tabella VI risulta un quadro completo del lavoro di controllo dei pagamenti proposti dalle Direzioni lavori.

Nell'esercizio in esame si sono esaminati e autorizzati alla liquidazione 11.580 stati di avanzamento (contro 15.115 dell'anno precedente) per un importo totale di 25.693 milioni (contro 38.778 dell'anno precedente).

Il lavoro di controllo, oltre all'effetto morale e disciplinare sulle Stazioni Appaltanti e sulle Imprese, ha fruttato nell'esercizio detrazioni per 480 milioni; cosicché dallo inizio del Piano il totale delle detrazioni fatte ammonta a 7.360 milioni, pari al 3,3% sull'importo esaminato.

TABELLA VI
ESAME LIQUIDAZIONE STATI AVANZAMENTO A
IMPRESSE E COOPERATIVE

PERIODI	Q U A N T I T A *			IMPORTI IN MILIONI		
	Parziale	Progressivi	media giorn. (mese-25gg)	Parziali	Progressivi	media per ogni stato
13.9.49 31.12.49	109	109	1.21	450	450	4.13
1.1.50 30.6.50	811	920	5.41	4.300	4.750	5.30
1.7.50 31.12.50	4.345	5.265	28.96	15.200	19.950	3.50
1.1.51 30.6.51	4.720	9.985	31.46	16.173	36.123	3.43
1.7.51 31.12.51	5.940	15.925	39.60	19.892	56.015	3.35
1.1.52 30.6.52	6.400	22.325	42.67	17.954	73.969	2.81
1.7.52 31.12.52	7.756	30.081	51.7	22.076	96.045	2.84
1.1.53 30.6.53	7.576	37.657	50.5	19.406	115.451	2.56
1.7.53 31.12.53	9.363	47.020	62.41	27.029	142.480	2.88
1.1.54 30.6.54	7.444	54.464	50.-	20.660	163.140	2.77
1.7.54 31.12.54	8.349	62.813	55.66	23.297	186.437	2.79
1.1.55 30.6.55	7.096	69.909	47.31	15.481	201.918	2.18
1.7.55 31.12.55	6.910	76.819	46.06	15.131	217.049	2.18
1.1.56 30.6.56	4.671	81.490	31.14	10.562	227.611	2.26
Totali e medie al 30.6.1956	=	81.490	=	=	227.611	2.76

Totali per l'esercizio 1955-56: quantità n° 11.581 (media giornaliera 38.60)
importo mil. 25.693 (media per ogni stato mil. 2.21)

c) Esame e liquidazione dei compensi a Stazioni Appaltanti, a progettisti ed a collaudatori.

I compensi professionali, controllati dagli Uffici Tecnici prima del pagamento per l'esercizio 1955-56 ammontarono a :

milioni 768,8	per le Stazioni Appaltanti
" 164,0	" i Progettisti
" 111,3	" i Collaudatori
<hr/>	
Totale	1.044,1 milioni

L'ufficio addetto all'esame tecnico di merito dei pagamenti alle Imprese, alle Stazioni Appaltanti, ai progettisti ed ai Collaudatori ha controllato pratiche per circa 27 miliardi nell'esercizio, e per totali 238 miliardi dall'inizio del Piano.

Fanno parte di questo totale le seguenti liquidazioni dei compensi per la collaborazione tecnica:

alle Stazioni Appaltanti	milioni	6.492,6
ai Progettisti	"	3.220,6
ai Collaudatori	"	582,4
		<hr/>
in tutto milioni		10.295,6

d) Perizie suppletive

E' continuato il severo controllo dei preventivi e dell'applicazione delle norme impartite alle Stazioni Appaltanti; nell'esercizio il numero delle perizie suppletive esaminate è stato di 2.179 per un importo richiesto di 3.269 milioni.

Come sempre, tutte le proposte delle Stazioni Appaltanti sono state vagliate dagli Uffici e sottoposte alla Commissione Consigliare che le ha tutte esaminate in dettaglio apportando le dovute detrazioni.

Nell'esercizio 1955-56 si sono detratti 239 milioni pari all'8,60%.

Nel settennio, a tutto il 30.6.1956 il controllo sulle perizie ha diminuito la spesa della Gestione di 2.102,7 milioni, corrispondenti al 9% degli importi proposti dalle Stazioni Appaltanti.

e) Nuovi prezzi

Sui verbali nuovi prezzi sono state apportate nell'esercizio riduzioni per 98 milioni, portando l'importo generale per tale voce a 710,1 milioni.

In totale, dall'inizio del Piano il controllo delle perizie e dei nuovi prezzi ha procurato pertanto una minor spesa di 2.813,5 milioni.

f) Revisione prezzi

Come è noto, parte dei lavori dell'INA-Casa risultano soggetti alla revisione analitica e parte a quella parametrica; per tutti valgono le limitazioni relative alla data di aggiudicazione ed alle norme relative al cosiddetto "premio di acceleramento". I computi revisionali inviati dalle Stazioni Appaltanti devono essere inquadrati e spesso rifatti totalmente; molte situazioni richiedono particolare cura a causa della mancanza di dati attendibili di riferimento (bollettini provinciali con prezzi non aggiornati).

A tutto il 30.6.1956 le Stazioni Appaltanti hanno rimesso 1.010 conteggi di revisione prezzi, che sono state esaminate e risolte con i seguenti risultati :

Revisioni parametriche (Capitolato INA-Casa):

richiesti	milioni	1.722
concessi	milioni	440
detrazioni	milioni	1.282

Revisioni analitiche (Capitolato Min. LL.PP.):

richiesti	milioni	1.496
concessi	milioni	777
detrazioni	milioni	719

Detrazioni totali milioni 2.001, pari al 62% delle proposte delle Stazioni Appaltanti.

Contro le decisioni della Commissione Consiliare sono pervenuti in sette anni 59 ricorsi su 1.010 pratiche di revisione prezzi; in 23 casi le Imprese hanno riconosciuto l'infondatezza del-

le loro richieste; in 17 casi la Gestione ha concesso qualche miglioramento; per 10 casi sono in corso i riesami. Pure in esame sono 9 ricorsi presentati alla Commissione Superiore dei LL.PP.

g) Collaudi

Il ritmo dei collaudi ha avuto nell'esercizio un incremento notevole: si sono infatti collaudati lavori per 64 miliardi, cioè 7 miliardi in più dell'anno precedente. Tale risultato è stato raggiunto attrezzando opportunamente l'Ufficio che propone al Consiglio Direttivo, attraverso l'apposita Commissione Consiliare, le conclusioni dei collaudi effettuati dai professionisti incaricati. Si è raggiunto l'importo totale collaudato di 202 miliardi.

Per quanto riguarda gli incarichi delle collaudazioni risulta che al 30.6.1956 erano stati conferiti 8.831 incarichi per 286.226 milioni di lavori, interessando 1107 professionisti.

Per quanto riguarda i risultati dei collaudi, la tabella VII riassume i dati fondamentali di tutti i lavori collaudati al 30.6.56 illustrando la quantità dei lavori collaudati, l'importo di delibera, l'importo finale riconosciuto, il numero dei fabbricati, degli alloggi e dei vani, la cubatura degli uffici, il costo per metro cubo, il costo medio a vano finale.

Tutti questi aspetti del problema sono trattati distintamente per le seguenti voci: lavori di Enti e lavori di Aziende; nel centro-nord e nel sud-isole; nei vari piani annuali (sperimentale, P.1, P.2, ecc.)

I risultati globali più importanti sono i seguenti: Per i 2/3 di tutto il lavoro del settennio, l'importo riconosciuto a collaudo (197.430,3 milioni) è risultato inferiore a quello delle corrispondenti delibere iniziali (202.026 milioni); il che conferma l'efficacia della sorveglianza esercitata dal centro sull'operato delle Stazioni Appaltanti e sulle richieste degli imprenditori.

Nelle case costruite dagli Enti appaltanti nel triennio 1950-51-52 si è collaudato l'80% dei lavori; il costo medio liquidato per metro cubo risulta il seguente:

Piano sperimentale	4.976	£./mc
" primo anno	5.023	"
" secondo anno	5.725	"
media triennio (ponderale)	5.432	"

L'andamento analogo del costo a vano, sempre per lavori di Enti, è il seguente :

Piano sperimentale	363.444	£./vano
" primo anno	365.849	"
" secondo anno	387.148	"
media triennio (ponderale)	383.800	"

Per il quadriennio 1953-54-55-56 si è finora concluso il collaudo per 46 miliardi di lavori di Enti, cioè il 36%; pertanto le cifre medie non danno ancora un'idea esatta dell'andamento del costo a metro cubo e del costo a vano: si accenna solo a titolo statistico che per i 107.567 vani collaudati il costo medio per vano è risultato di £. 430.000; mentre il costo a metro cubo è stato di £. 6.580. La cubatura di ogni vano sarebbe passata da 70 nel triennio a 65 nel 36% dei lavori del quadriennio.

Per le Aziende i costi sono superiori, perchè alcune di esse hanno assunto a proprio carico opere di miglioria e abbellimento oltre il massimo costo a vano ammesso di 400.000 lire a vano.

Nel complesso per i primi 2/3 del lavoro svolto (cioè 202 miliardi di lavori collaudati, 6.750 cantieri, 13.048 fabbricati, 108.493 alloggi e 515.136 vani legali) si ha, come dato medio nazionale, un costo a vano di £. 383.285, che diventa £. 391.525 tenendo conto delle spese generali, ed un costo a mc. di £. 5.542 che diventa £. 5.661 con le spese generali.

Il volume (comprese scale e accessori) del vano medio risulta di 69,4 mc.

Le cifre sopra indicate riguardano globalmente Enti ed Aziende; più indicative sono le cifre relative alle sole case costruite dagli Enti Stazioni Appaltanti, e cioè :

costo a vano £. 384.768; più spese £. 393.040
 costo a mc. " 5.564; " " " 5.683
 volume medio del vano mc. 69,1

Si noti che la legge 29.2.1949 fissava il costo a vano di £. 400.000.

Finora il costo delle case del nord e centro Italia è inferiore a quelle del sud e delle isole nella misura del 2%.

Dal non facile lavoro per l'esame delle riserve formulate dalle imprese, compiuto dagli uffici e controllato dalla già citata Commissione Consiliare, risulta che i Collaudatori hanno ridotto l'importo delle riserve del 72%, e che sulle proposte del Collaudatore la Gestione ha effettuato un'ulteriore riduzione del 34%. Sono state esaminate 5.229 riserve il cui controllo ha fruttato una minor spesa di 245 milioni, oltre ai 1.817 milioni detratti dai Collaudatori.

La Gestione ha sempre molto insistito, in armonia con analogo desiderio del Comitato d'Attuazione, per la massima celerità delle collaudazioni, sia perchè gli assegnatari possano conoscere presto il loro onere definitivo, sia per favorire le richieste degli impresari per una sollecita chiusura delle contabilità. Però non dimentica le conseguenze che un collaudo troppo affrettato può avere sull'efficacia del controllo tecnico delle opere e pertanto sulle future spese di manutenzione.

A conclusione di questa esposizione sulle risultanze dell'opera svolta nel campo tecnico-contabile dalla Ripartizione Lavori, si osserva che se si fossero accettate senza controllo le proposte di pagamento delle Stazioni Appaltanti e dei Collaudatori, la Gestione avrebbe speso 12.418 milioni in più di quanto non abbia speso a tutto il 30.6.1956, come risulta dalle seguenti cifre che più sopra sono state analizzate in dettaglio :

- su stati di avanzamento	milioni	7.360
- su perizie suppletive	"	2.102
- su nuovi prezzi	"	710
- su revisione prezzi	"	2.001
- su collaudi (riserve)	"	245
		<hr/>
	milioni	12.418
		=====

Si noti che tale somma (che rappresenta il 6,20% dei 227 miliardi finora spesi) supera i compensi liquidati nello stesso periodo a stazioni appaltanti, progettisti e collaudatori (milioni 10.295,6); compensi che comunque si sarebbero spesi anche abolendo ogni controllo, data la struttura del Piano (obbligo di valersi delle Stazioni Appaltanti) e le Leggi vigenti in materia di collaudo degli edifici.

TABELLA VII

COLLAUDI APPROVATI AL 30.6.1956

ENTI		N. Cantieri	Importo Autorizzato	Importo Riconosciuto	n. Fabbricati	n. Alloggi	n. Vani	Cubatura	Costo mc.	Costo me- dio vano
PS	Nord-Centro	149	8.767.821.211	8.390.479.528	447	4.620	23.578,50	1.646.498	5095	355.860
	Sud - Isole	61	4.467.437.371	4.351.897.646	259	2.206	11.479	914.029	4761	379.118
	Totale	210	13.235.258.582	12.742.377.174	706	6.826	35.057,50	2.560.527	4976	363.444
P1	Nord-Centro	1.071	32.558.020.424	31.268.010.377	2.257	17.242	86.854	6.332.223	4937	360.023
	Sud - Isole	593	22.070.400.480	21.728.974.324	1.201	11.078	58.002	4.217.202	5152	374.637
	Totale	1.664	54.628.420.904	52.996.984.701	3.458	28.320	144.856	10.549.425	5023	365.845
P2	Nord-Centro	921	22.420.110.254	22.270.185.681	1.624	18.133	58.364	3.899.925	5710	381.469
	Sud - Isole	341	12.466.259.763	12.265.245.837	762	5.898	30.656	2.153.016	5696	400.040
	Totale	1.262	34.886.370.017	34.535.431.518	2.386	24.031	89.040	6.052.941	5705	387.864
P2A	Nord-Centro	119	10.766.480.891	10.498.483.103	477	5.313	27.449	1.793.763	5852	382.458
	Sud - Isole	75	6.335.341.703	6.199.144.335	281	2.949	15.843,50	1.104.843	5610	391.286
	Totale	194	17.101.822.594	16.697.627.438	758	8.262	43.292,50	2.898.606	5760	385.715
P3	Nord-Centro	453	10.315.861.210	9.995.940.510	806	4.779	24.874	1.572.978	6354	401.863
	Sud - Isole	314	6.613.864.333	6.450.519.589	446	2.942	15.925,50	998.522	6460	405.056
	Totale	767	16.929.725.543	16.446.460.099	1.252	7.721	40.799,50	2.577.500	6395	403.100
P4	Nord-Centro	592	12.293.539.123	11.990.403.068	922	5.845	29.157,50	1.928.049	6218	411.193
	Sud - Isole	126	3.212.115.456	3.136.125.125	190	1.439	7.500,50	471.508	6651	418.150
	Totale	718	15.505.654.579	15.126.528.193	1.112	7.284	36.658	2.399.557	6302	412.616
P5	Nord-Centro	462	8.866.614.103	8.607.941.088	696	4.028	19.796,50	1.330.844	6468	434.832
	Sud - Isole	33	450.213.172	442.989.544	40	210	1.084,50	67.702	6543	408.662
	Totale	495	9.316.827.275	9.050.930.632	736	4.238	20.881	1.398.546	6471	433.452
P6	Nord-Centro	24	1.598.548.191	1.551.240.051	70	687	3.649,50	237.173	6540	424.997
	Sud - Isole	35	2.449.869.319	2.378.393.237	102	1.055	5.579,50	360.575	6596	426.311
	Totale	59	4.048.417.510	3.929.633.288	172	1.742	9.229	597.748	6574	425.791
Tot.	Nord-Centro	3.791	107.586.995.407	104.572.683.406	7.299	60.647	273.743	18.741.453	5579	382.070
	Sud - Isole	1.578	58.065.501.597	56.953.289.637	3.281	27.777	146.070,50	10.287.397	5536	389.904
TOTALE ENTI		5.369	165.652.497.004	161.525.973.043	10.580	88.424	419.813,50	29.028.850	5564	384.768
AZIENDE										
PS	Nord-Centro	428	11.140.408.320	10.737.587.846	935	6.886	30.157	2.083.004	5154	356.020
	Sud - Isole	47	1.264.636.750	1.258.450.722	61	677	3.412,50	277.494	4535	368.830
	Totale	475	12.405.045.070	11.996.038.568	996	7.563	33.569,50	2.360.498	5081	357.450
P1	Nord-Centro	308	8.261.055.091	8.242.612.943	535	4.381	21.619,50	1.554.527	5302	381.267
	Sud - Isole	63	1.493.289.179	1.474.403.461	93	733	3.883	293.207	5028	379.707
	Totale	371	9.754.344.270	9.717.016.404	628	5.114	25.502,50	1.847.734	5258	381.029
P2	Nord-Centro	468	12.465.305.509	12.465.002.087	753	6.555	31.775	2.077.844	5999	392.227
	Sud - Isole	67	1.748.856.191	1.726.312.285	91	837	4.477	308.452	5596	385.595
	Totale	535	14.214.161.700	14.191.314.372	844	7.392	36.252	2.386.296	5946	391.484
Totale	Nord-Centro	1.204	31.866.768.920	31.445.202.876	2.223	17.822	83.551,50	5.715.375	5501	376.363
	Sud - Isole	177	4.506.782.120	4.459.166.468	245	2.247	11.772,50	879.153	5072	378.794
TOTALE AZIENDE		1.381	36.373.551.040	35.904.369.344	2.468	20.069	95.323	6.594.528	5444	376.671
TOTALE GENERALE ENTI + AZIENDE		6.750	202.026.048.044	197.430.342.387	13.048	108.493	515.136,50	35.623.378	5542	383.285



Corporate Heritage
& Historical Archive

COSTRUZIONI PER CENTRI SOCIALI

Al 30 Giugno 1956 l'attività per la realizzazione dei centri sociali (assistenza sociale, infanzia, ambulatori) si è svolta in 204 complessi edilizi della Gestione, in collegamento, dalla sua recente istituzione con l'Ente Gestione Servizi Sociali Case per Lavoratori.

Incarichi di progettazione	n.191
Stanziamenti (importi di delibera) effettuati	
- per progetti e preventivi di massima già pervenuti	n.171 per mil.2.690,2
- per progetti definitivi pervenuti	n.158 " " 2.419,9
- per progetti definitivi approvati	n.148 " " 2.330,7
- per centri in costruzione	n.128 " " 1.984,5
di cui ultimati	n. 99 " " 1.405,1

NEGOZI

A tutto il 30.6.1956 gli Uffici hanno preparato ed il Consiglio Direttivo ha deliberato lavori per i negozi integranti i nuclei residenziali per l'importo di £. 777,7 milioni per 622 negozi.

Attualmente 239 negozi sono in costruzione; 6 sono in corso di appalto e 377 sono finiti. Sono stati venduti finora 123 negozi, con un ricavo di 325 milioni contro un costo di 174 milioni.

MANUTENZIONE DEGLI STABILI FINITI

La massa degli assegnatari tende a scaricare sulla Gestione ogni questione relativa ai vari lavori che possono rendersi necessari in qualsiasi casa abitata: migliorie desiderate dagli inquilini secondo particolari punti di vista, opere di manutenzione vere e proprie (cui deve essere provveduto con gli appositi fondi previsti dalla Legge), riparazioni non comprendibili fra i lavori di manutenzione. E' stato da tempo stabilito che i rappresentanti degli inquilini per ogni fabbricato devono vagliare le domande e inoltrare quelle accoglibili alle Stazioni Appaltanti che hanno eseguito le case. Non

sempre questo meccanismo, semplice e logico, ha funzionato a dovere anche perchè alcuni Enti ritengono di aver finito il loro compito appena concluse le operazioni di collaudo: pertanto l'Ufficio centrale che deve occuparsi delle pratiche regolarmente elaborate da sottoporre al Consiglio, per la deliberazione di spesa, deve trattare anche i problemi rimasti insoluti dopo il mancato intervento delle Stazioni Appaltanti o risolti in modo non gradito dagli assegnatari.

Nell'esercizio l'Ufficio Edifici Finiti ha sottoposto alla Commissione Consiliare stanziamenti 1.220 pro-memoria aventi per oggetto lavori per un importo di 924 milioni.

CENTRO STUDI

Il Centro Studi oltre a svolgere l'attività di Segreteria della Commissione Tecnico-Consultiva e di raccolta e ordinamento della documentazione fotografica, ha sviluppato la propria opera nei rapporti culturali e nell'azione per far conoscere il Piano e le sue realizzazioni in Italia e all'estero. Esso ha altresì condotto e curato, a conclusione dei lavori del primo settennio, un'ampia e circostanziata indagine su tutti i risultati tecnici del Piano, allo scopo di predisporre gli elementi necessari per la formazione delle nuove norme e dei programmi del secondo settennio. Il Centro ha particolarmente seguito i due grandi Concorsi banditi nel giugno 1955 per la formazione dei nuovi elenchi di progettisti, espletando le funzioni di Segreteria della Commissione Giudicatrice, per l'esame di un totale di 2.900 concorrenti.

FINANZIAMENTO LAVORI

Durante l'esercizio 1955-56 sono stati liquidati lavori per un importo di £. 27 miliardi 219 milioni con un numero di 24.364 operazioni. Dall'inizio del "Piano" sono stati liquidati lavori per un

importo complessivo di 238 miliardi 905 milioni mediante 173.025 operazioni.

Si fa notare che in tali liquidazioni sono comprese quelle effettuate per lavori post-collaudò, autorizzate non delibera del Consiglio Direttivo, e quelle relative ai compensi per professionisti incaricati delle carature e per cui dette liquidazioni non figurano tra le autorizzazioni di liquidazioni nel capitolato relativo alla "esecuzione-liquidazione e collaudò- dei lavori".

CONVENZIONI

Le convenzioni stipulate tra la Gestione e gli Enti periferici appaltanti incaricati delle costruzioni dall'inizio del Piano a tutto il 30.6.1956 sono state 4.331, per un complesso di lavori di £. 292.590.892.000 con un incremento di £. 303.271.000 rispetto all'esercizio precedente.

ASSEGNAZIONE ALLOGGI

Nel decorso esercizio 1955-56, oltre al normale lavoro di pubblicazione dei bandi ordinari e aziendali riguardanti stanziamenti per costruzioni relative al completamento del primo settennio, si è particolarmente curata l'azione intesa a facilitare la rapida assegnazione degli alloggi rimasti disponibili nei vari Comuni per carenza di domande o per rinuncia o per trasferimento degli assegnatari o per altri motivi mediante la pubblicazione di bandi sussidiari a carattere generale e manifesti "Avviso".

In particolare, per le città capoluogo di provincia, allo scopo di snellire le operazioni di assegnazione degli alloggi rimasti disponibili, senza dar luogo alla emissione di nuovi bandi, si è provveduto ad autorizzare le Commissioni Provinciali ad assegnare gli alloggi

medesimi utilizzando le più recenti graduatorie definitive indipendentemente dalla data della loro pubblicazione sul F.A.L.

Alla fine dell'esercizio 1955-56 sono stati complessivamente pubblicati 8.012 bandi su 8.111 autorizzati, riflettenti rispettivamente un totale di 144.787 alloggi per i bandi pubblicati e 147.436 per quelli autorizzati.

Gli alloggi assegnati durante il decorso esercizio sono stati n. 18.288 con i quali, dall'inizio del Piano a tutto il 30.6.1956 si raggiunge un totale complessivo di 134.052 alloggi assegnati, di cui 81.125 a riscatto e 52.927 in locazione.

Si ritiene inoltre di porre in particolare rilievo l'inizio dell'attuazione pratica del disposto dell'art.8 della Legge di proroga 26.11.1955 n. 1148 e del quale si è già fatto cenno nelle note introduttive della presente relazione.

Infatti, in aggiunta alla pubblicazione dei bandi ordinari sopra menzionati, si è provveduto ad autorizzare la pubblicazione di bandi particolari riservati alla generalità dei lavoratori, ai dipendenti di azienda ed ai soci di cooperative.

Alla data del 30.6.1956 è stata autorizzata la pubblicazione dei seguenti avvisi :

- per la generalità dei lavoratori
avvisi n. 13 per n. 5.300 alloggi
- per i soci di cooperative
avvisi n. 16 per n. 1.480 alloggi
- per i dipendenti di azienda
avvisi n. 2.216 - 13.638 alloggi prenotati

ATTIVITA' LEGALE

L'attività dell'Ufficio legale, svolta sia nel ramo della consulenza che in quello del contenzioso, può essere riassunta per l'esercizio 1955-56 nel seguente

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE VERTENZE LEGALI:

<u>RICORSI</u>	Al Consiglio di Stato contro decreti o.t. in corso 66 rinuncie 60 perduti 20 vinti 11)	n. 157
<u>RICORSI</u>	Al Consiglio di Stato contro provvedimenti delle Commissioni Provinciali Assegnazione Alloggi (in corso 47 vinti 6 perduti 18)	" 71
<u>RICORSI</u>	Al Capo dello Stato contro decreti o.t. (in corso 5 vinti 3 perduti 2)	" 10
<u>RICORSI</u>	Al Capo dello Stato contro provvedimenti delle Commissioni Provinciali Assegnazione Alloggi (in corso 6 vinti 1 perduti 6)	" 13
<u>CITAZIONI</u>	avanti l'Autorità Giudiziaria per decorso biennio, denunce nuove opere e simili (in corso 133 vinte 9 perdute 4 transatte 18 rinunciate 10)	" 174
<u>IMPUGNATIVE</u>	perizie giudiziali (in corso 77 definite 10- favorevolmente 5 sfavorevolmente 5 - transatte 21)	" 108
<u>ARBITRATI</u>	(in corso 47 definiti 29 - favorevolmente 2 sfavorevolmente 11 - transatti 16)	" 76
<u>RICORSI</u>	in materia fiscale (1° e 2° grado per quanto ri- guarda accertamenti su terreni e fabbricati e 1° e gradi successivi per tributi locali, appalti ecc.) (in corso 40 vinti 11)	" 51
<u>AZIONI</u>	di sfratto per decadenze (in corso 46 definite favorevolmente 33 revocate 4)	" 83
<u>RICORSI</u>	per revisione prezzi (tutti in corso)	" 10
<u>PROCEDIMENTI</u>	avanti all'Autorità Giudiziaria per dichiara- zione di terzo pignorato	" 141

Oltre alle pratiche indicate numericamente, occorre tener conto di numerose altre pratiche relative alle vertenze per occupazioni abusive, ai servizi di consulenza per tutti gli uffici interni e periferici della Gestione, ecc.

AMMINISTRAZIONE IMMOBILI

Continuando nella sua normale attività, secondo le direttive fissate negli esercizi precedenti, il Settore ha fronteggiato, con soddisfacente risultato, il maggior lavoro dovuto al maggior numero di alloggi amministrati, risultante dal seguente prospetto:

	incremento 1955-56	Totale al 30.6.56
Alloggi in locazione in carico agli Enti Amministratori	7.197	50.862
Alloggi a riscatto in carico agli Enti Amministratori (Amm.Forfettaria)	296	1.180
Alloggi in locazione in carico ai Comitati Misti	200	3.158
Alloggi a riscatto segnalati agli Incaricati Regionali	10.055	<u>82.801</u>
Totale alloggi amministrati		138.001

In merito alle cifre suesposte si possono fare le seguenti considerazioni:

- L'incremento degli alloggi a riscatto è maggiore di quello degli alloggi in locazione, anche per il fatto che i passaggi a riscatto sono di gran lunga superiori ai passaggi in locazione i quali vengono concessi solo in via eccezionale e nei casi di dimostrata impossibilità per gli assegnatari di sostenere l'onere del riscatto.

Nell'esercizio sono stati autorizzati i seguenti cambi di destinazione:

da "locazione" a "riscatto" n.1.518 alloggi per 190 stabili
da "riscatto" a "locazione" n. 287 " " 43 " .

- Gli alloggi in locazione amministrati dai Comitati Misti sono diminuiti di 200 unità, per tre motivi: 1) per l'esiguo numero dei nuovi Comitati Misti costituiti, essendo il programma di costruzioni aziendali in via di esaurimento - 2) per i passaggi a riscatto di alcuni stabili - 3) per lo scioglimento di n.7 Comitati Misti, deliberato dal Comitato di Attuazione ai sensi dello

art.24 del D.P.R. 22/6/1949, n.340.

- Il numero degli alloggi a riscatto amministrato in forma forfettaria è sempre molto esiguo, in quanto assai raramente si è sentita la necessità di imporre di ufficio l'amministrazione forfettaria, per inefficienza di quella autonoma, come ancora più di rado gli assegnatari hanno liberamente scelto la forma forfettaria in luogo di quella autonoma.

- Nell'esercizio sono state costituite altre 1.227 amministrazioni autonome, il cui numero complessivo sale, quindi, al 30/6/56, a 8.960.

E' opportuno mettere in rilievo che il sistema di amministrazione autonoma per l'esperienza fattane sino ad oggi, può considerarsi essere il migliore e da continuarsi a favore, essendo sempre più accertato che con esso, mentre si raggiunge il fine altamente sociale di educare gli assegnatari all'amore per la casa, e d'infondere loro più precisa coscienza dei propri diritti e doveri e delle proprie responsabilità, viene ancora meglio assicurata la conservazione degli stabili, dato che esso dovrebbe determinare il pronto e tempestivo intervento nelle opere di manutenzione da parte dei più direttamente interessati.

Nell'esercizio sono state inoltre effettuate le seguenti operazioni:

- Sono state concesse circa 1.500 autorizzazioni ad affittare parte o tutto l'alloggio, per riconosciuti motivi di necessità.
- Sono stati autorizzati circa 1.200 cambi di alloggi, per necessità familiari, economiche e di lavoro dei rispettivi assegnatari.
- Sono state approvate n.601 cessioni di alloggi a riscatto, di fronte alle 393 cessioni approvate nell'esercizio precedente.
- Non è stata pronunciata nessuna dichiarazione di decadenza, mentre sono state revocate 3 decadenze pronunciate nell'esercizio precedente.
- Le operazioni per l'accatastamento per l'esenzione venticinquennale delle imposte hanno raggiunto complessivamente le seguenti percentuali:

80% per gli stabili a riscatto; 40% per gli stabili in locazione.

A dette perequazioni vanno aggiunti gli stabili per i quali gli Enti amministratori e gli Incaricati regionali devono ancora inviare la documentazione probatoria, pur avendo già provveduto alle operazioni, che, in alcune circoscrizioni, risultano aggiornate al 100%.

INCARICATI REGIONALI

Il progressivo maggior numero di alloggi a riscatto in amministrazione autonoma ha richiesto una particolare attività degli Incaricati regionali espletata attraverso una sempre più funzionale organizzazione di lavoro sia nelle singole zone, sia attraverso più snelli e frequenti contatti e direttive impartite dalla Gestione.

Al riguardo è da rilevare che, malgrado l'incremento del 14% sul carico degli alloggi a riscatto, nei confronti del precedente esercizio, è stato possibile contenere il numero degli incaricati regionali in servizio.

Tale economia è stata resa possibile grazie ad opportuni e sentiti livellamenti e perequazioni operate sui carichi e sulle circoscrizioni amministrative affidate a ciascun Incaricato Regionale.

DECRETI INGIUNTIVI

L'iniziativa, assunta dalla Gestione INA-Casa per la repressione della morosità mediante i procedimenti ingiuntivi, si è rivelata particolarmente efficace ed ha potuto evitare molti provvedimenti di decadenza nei riguardi degli inadempienti.

Al 30.6.1956 erano state intraprese 2.200 azioni legali, di cui 920 risultavano già definite.

La somma recuperata, sempre alla data del 30.6.1956 ammonta a circa £. 50 milioni.

Da alcuni mesi le azioni legali vengono promosse anche per la repressione della morosità relativa alle quote di manutenzione.

A tale fine collaborano direttamente gli Incaricati Regionali e gli Avvocati liberi professionisti che già si occupano del recupero delle rate di ammortamento.

SERVIZIO SOCIALE

La convenzione con l'Ente Gestione Servizio Sociale ha avuto la sua piena attuazione dal gennaio corrente e per cui particolarmente vivi sono stati, nell'esercizio, i rapporti tra la Gestione e l'Ente medesimo.

Il Servizio sociale è stato esteso al 30.6.1956 a 160 complessi edilizi per un totale di 48.957 alloggi, mentre si sta approntando il servizio per ulteriori 44 complessi con il che si raggiungerà, entro breve tempo, l'estensione del servizio a tutti i 204 complessi previsti ed autorizzati dal Comitato di Attuazione e dalla Gestione.

Speciali convenzioni regolano l'istituzione di ambulatori medici, asili nido, scuole materne e consultori pediatrici. Tali convenzioni vengono preventivamente autorizzate dal Consiglio Direttivo e stipulate tra Ente Gestione ed Enti all'uopo prescelti.

PERSONALE

Anche nell'esercizio 1955-56 si è seguita la linea già tracciata e messa in evidenza negli anni precedenti. L'accentramento in un unico ufficio di tutte le questioni riguardanti il personale ha consentito di raggiungere maggiore competenza ed organicità, pur con una struttura semplice ed agile che consente la desiderata rapidità di azione.

Nell'esercizio si è maturata l'applicazione del nuovo trattamento economico previsto dal D.M. del 15.10.1955, che ha ottenuto una graduale sistemazione del personale e l'eliminazione di sperequazioni esistenti nell'ambito del personale stesso, il che ha influito in senso benefico sull'andamento del lavoro.

Si può affermare che tale applicazione costituisce un passo

in avanti nel soddisfacimento delle richieste del personale, pur contenendo la spesa relativa nei giusti limiti previsti; pertanto si è raggiunto anche lo scopo di rafforzare quello spirito di collaborazione tra gli organi dirigenti ed il personale, che dà sicuro affidamento per la sempre migliore riuscita del Piano.

Anche alla fine di questo settimo esercizio, che non soltanto chiude un primo periodo ma segna la piena apertura verso un più ampio lavoro futuro, il Presidente ed il Consiglio Direttivo non possono che confermare le passate attestazioni di gradimento e di compiacimento per l'opera di tutti quanti hanno operato e operano, con spirito di piena e intensa collaborazione, per la realizzazione dei programmi del Piano : dal Direttore Generale al Direttore Tecnico, al Direttore Amministrativo, al Capo della Ragioneria, ai dirigenti, agli impiegati, ai consulenti e collaboratori tutti.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

Fonti Legislative

Premessa pag. 1

Note illustrative sulle principali voci di bilancio:

- Aree fabbricabili	"	6
- Fabbricati	"	7
- Tesoreria - Banche - Cassa	"	8
- Enti incaricati alla riscossione dei contributi	"	9
- Debitori	"	10
- Anticipazioni 2° settennio	"	11
- Fondo contributi	"	12
- Creditori	"	13
- Fondo indennità licenziamento	"	14
- Fondo ammortamento mobili e macchine	"	15
- Riserve e accantonamenti vari	"	15
- Redditi da utilizzare nelle future costruzioni	"	16
- Spese di amministrazione	"	16
- Specchi e allegati di bilancio		

Note complementari relative all'attività svolta dalla Gestione:

- Aree e progettazione delle costruzioni	"	20
- Lavori appaltati	"	27
- Gare di appalto	"	33
- Stato dei lavori	"	35
- Esecuzione, liquidazione e collaudo dei lavori	"	37
- Centri Sociali	"	46
- Negozi	"	46
- Manutenzione stabili finiti	"	46
- Centro Studi	"	47
- Finanziamento lavori	"	47
- Convenzioni	"	48
- Assegnazione alloggi	"	48

./.

-	Attività legale	pag.	50
-	Amministrazione immobili	"	51
-	Incaricati regionali	"	53
-	Decreti ingiuntivi	"	53
-	Servizio sociale	"	54
-	Personale	"	54



INDICE DELLE TABELLE

Tabella	I - Analisi delle rimanenze da appaltare	pag.	29
"	II - Andamento mensile dell'apertura dei cantieri I° settennio	pag	30
"	III - Andamento mensile dell'apertura dei cantieri 2° settennio	"	32
"	IV - Importi a fine mese della giacenza per gare deserte	"	34
"	V - Stato dei lavori	"	36
"	VI - Esame liquidazione Stati avanzamento	"	38
"	VII - Collaudi approvati	"	45