

---

**Atti della Società**  
**DEGLI INGEGNERI E DEGLI ARCHITETTI**  
*IN TORINO*

---

**Progetto di sistemazione di Via Roma**  
**in TORINO**

presentato dall'Ing. Medardo Caretta-Colli  
alla Società degli Ingegneri ed Architetti  
di Torino la sera del 24 Aprile 1911.



SALUZZO  
Antica Tipografia Fratelli Lobetti-Bodoni  
1912



# Progetto di sistemazione di Via Roma

---



“ Alla memoria di mia Madre.. ”

## *PREFAZIONE*

Il problema dello sventramento di Via Roma è già stato toccato da molti: da molti s'è parlato di sistemare l'attuale via con portici, intaccando parte delle esistenti costruzioni ed adattandole; da altri s'è progettata la demolizione di un isolato, con relativo arretramento della nuova fabbrica, da farsi magari con portici e con pensiero alle... future ricostruzioni degli altri isolati; i più si sono preoccupati dell'esistenza delle Chiese; altri han discusso sull'estetica di Piazza S. Carlo che verrebbe deturpata da un adattamento qualsiasi di Via Roma, anche per poco diverso dall'attuale; qualcuno ha detto che Via Roma non deve avere porticati perchè le vie principali di una città, dove si concentra la massima parte della vita commerciale, non devono essere soffocate dalla penombra dei portici: e s'è citata, come via modernissima e di grande attività, la Via Dante di Milano; altri han gridato che Torino ha già troppi portici e che Via Roma deve essere una via spaziosa, coi suoi negozi in piena luce, a filo di fabbricazione, così e come sono oggidì e come appunto si presentano nella Via Dante succitata; v'è anche chi pensa ad una Via Roma addirittura corso di una quarantina di metri, magari alberato....

Liberò ognuno di pensare e di discutere come meglio crede, mi permetto di presentare il mio progetto come l'ho studiato e colle motivazioni che mi son proposto di dare al mio studio: mi permetto di presentarlo come è, suscettibile di discussioni e di critiche, ben felice se molti vi dibatteranno sopra: a tutti che potranno e vorranno suggerirmi e correggermi dirò grazie.

Scopo mio si è di tentare (e noto che dico tentare) la riuscita del problema tanto controverso e tante volte portato sul tappeto delle questioni Torinesi: scopo si è di tentare presso le Autorità competenti il passo definitivo che ad-

duca una buona volta alla sistemazione dell'arteria principale di Torino, sì che, concentrando in essa il maggior movimento commerciale, in uno si dia abitabilità comoda e conveniente anche alle famiglie signorili che in oggi, pur disposte a spendere, si vedono scentrate per la mancanza di alloggi opportuni; vorrei veder eliminato una benedetta volta lo sconcio di una Via Roma ricca di bugigattoli e di topaje; vorrei tentare la definitiva sistemazione di quella grande strada che vede giornalmente lo sfilare di quasi tutta la popolazione di Torino: di quella popolazione " bougia-nen ", che tanto ambisce al decoro della sua Città, e tanto vanto porta nell'intero mondo di popolazione educata, civile e che si muove (malgrado il suo nomignolo) con ben ponderata calma e costanza pel raggiungimento e miglioramento continuo del suo benessere morale e materiale.

### **Criteri generali.**

Partito dal concetto che lo sventramento per la sistemazione di un'arteria principale debba essere radicale, senza restrizioni di sorta; fermo nel convincimento che la ricostruzione di una Via Roma non debba essere fatta col sentimento grezzo di un isolato alla volta, senza sapere ciò che dovrà esserne degli altri, senza il giusto criterio di quando si potrà passare al lavoro delle costruzioni non contemplate dallo studio iniziato; convinto che assolutamente si debba conoscere a fondo, sin dall'inizio, ciò che potrà e dovrà essere l'intero progetto, il complesso di tutti gli isolati che fronteggiano la via; avuto quindi per base che si deve fare, *coûte que coûte*, senza dubbi, senza timori di far troppo, anzi colla certezza che molto si pagherà ma molto si potrà godere, con in vista tutta quella vastità che un simile lavoro ha diritto di richiedere, mi sono accinto allo studio.

## **RELAZIONE**

### **Larghezza della via.**

L'attuale Via Roma ha una larghezza variabile, con un massimo di circa 11 metri. Deducendo un tre metri di marciapiede, rimangono metri otto di via carreggiabile: detraendo ancora le linee tramviarie, non si hanno che presso a quattro metri di spazio pel transito libero delle vetture:... troppo poca cosa se pensiamo che in tale larghezza due veicoli in corsa non sempre ci passano comodamente.

Il primo mio compito si rivolse alla sezione libera della strada: stabilii di portare Via Roma a metri diciotto di larghezza netta: è questa una dimensione che consentirebbe alla via di ascrivere tra le maggiori, permettendo il libero funzionamento del transito pedonale e carreggiabile, anche nelle epoche di maggior confusione.

Deducendo anche tre metri per parte di marciapiede rialzato, resterebbero dodici metri di suolo per carri e vetture: spazio che consente il passaggio a due linee tramviarie ed a tre file di carrozze; ciò nel caso che la via non avesse portici: ma se da una parte si costruissero i porticati, allora il marciapiede di quel lato potrebbe ridursi a m. 1,50, rendendo possibile a quattro file di carrozze di correre simultaneamente ai due tram; nel caso poi della doppia linea di portici avremmo la soddisfazione di poter vedere sulla stessa fronte anche cinque file di vetture e carri in libero andirivieni colle due carrozze tramviarie.

Ciò fatto son venuto alla questione tanto dibattuta, contro cui molti s'arrestano come dinnanzi ad un ostacolo insormontabile: mi sono accinto a minare quello scoglio tanto duro verso cui s'appuntano gli sguardi di tutti coloro che sentono parlare di una sistemazione di Via Roma: l'esistenza delle due chiese di Piazza S. Carlo.

Di fronte a tante discussioni ed alle molteplici grida sull'inamovibilità delle Chiese di S. Cristina e di S. Carlo, ho pensato, qualcosa ho studiato... ed ho concluso:

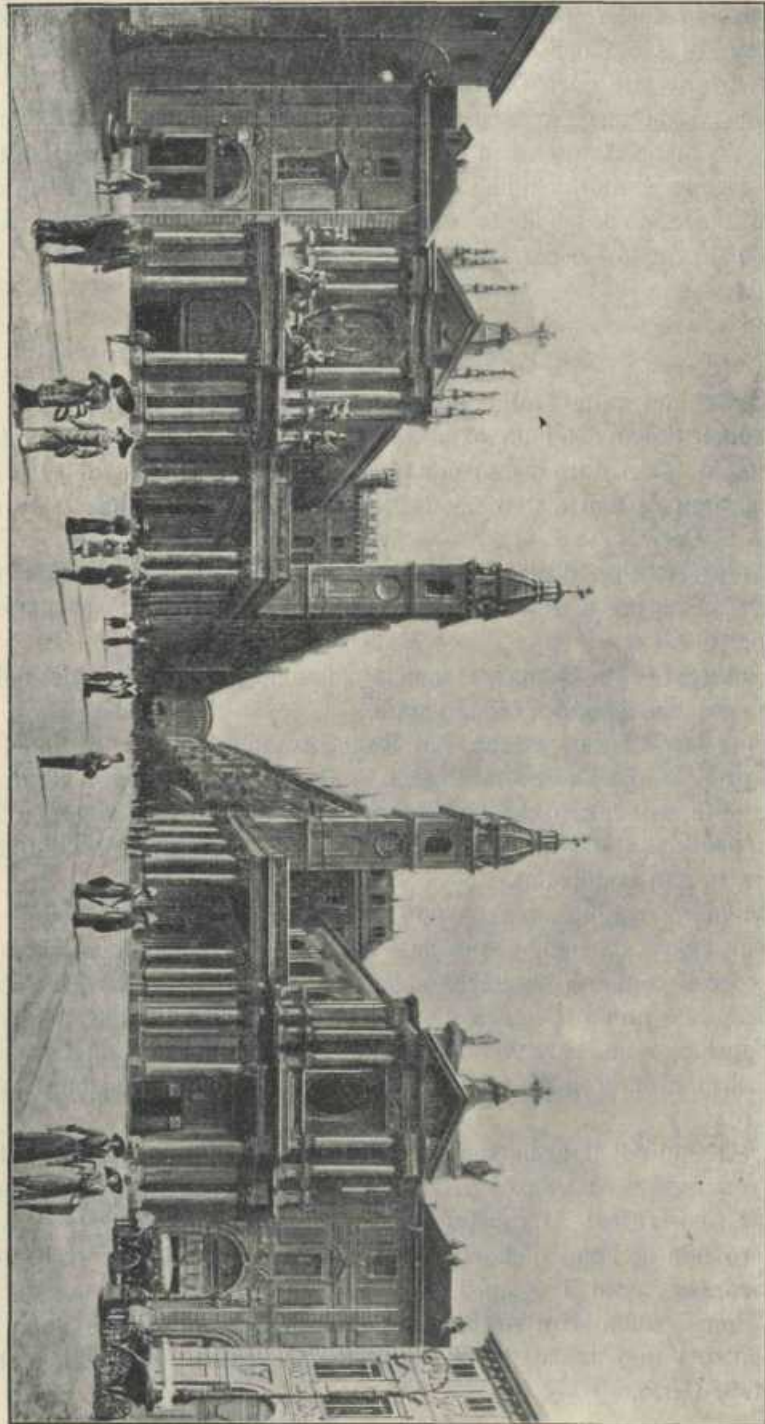
Per allargare Via Roma: 1° non si possono lasciare le chiese dove sono; 2° non si possono neppure distruggere.

Dunque lasciare no, perché Via Roma avrebbe sempre un nodo, uno strozzamento proprio allo sbocco in Piazza S. Carlo: strozzamento assai nocivo alla libera viabilità, tutt'altro che estetico se visto da Porta Nuova, e che darebbe molto da pensare ai futuri circa la poca genialità di chi avesse progettata una Via Roma in tali condizioni.

Distruggere neppure, perché non vedo alcuna ragione plausibile di far ciò, indipendentemente da ogni e qualsiasi colore politico, partigianeria od altro, ed anche perché il toglierle significherebbe aver contro il Clero, gran parte della Popolazione... e quindi ostacoli quasi insormontabili all'effettuazione del progetto: sopprimere no, perché forse Piazza S. Carlo non potrebbe sussistere nella sua linea armonica, se non avesse (in massima) la movimentazione architettonica odierna.

Ristretto quindi il problema in tale cerchia, chiaro ne appare l'unica soluzione: trasportare le chiese; o trasportare nel vero senso della parola, o demolire per ricostruire: l'importante si è che l'opinione generale sia soddisfatta, che il Clero non si lagni e che lo scopo sia raggiunto. Trasportare o demolire per far risorgere, ecco il compito: e di ciò più avanti.

Via Roma, col mio progetto, avrà dunque i suoi fili di fabbricazione a metri diciotto l'uno dall'altro, in perfetta linea retta, ed avrà lo slargo attuale di Piazza S. Carlo.



Nuova fronte a giorno di Piazza S. Carlo secondo il progetto Caretta-Collì.

### Piazza S. Carlo.

Questa piazza non sarà toccata nella sua linea generale perchè noi, nipoti e figli di quei Grandi che seppero creare cose tanto meravigliose, noi forse non sapremmo che sfregiare la maestosità dei componimenti aviti: e seguendo il consiglio di un celebre architetto (il Poggi di Firenze) che, dopo aver tanto studiato per la trasformazione a Pantheon della nostra Piazza S. Carlo ebbe a rinunciare ad ogni idea di modifica dicendo che "Piazza S. Carlo non si deve toccare..", io misero principiante ripeto: lasciamo Piazza S. Carlo nella sua linea generale più che possiamo.

Un insigne nostro Concittadino mi esponeva un suo dubbio circa l'ampiezza della nuova Via Roma, ampiezza che potrebbe guastare (se aumentata eccessivamente) la prospettiva generale della Piazza S. Carlo, al punto da ridurre questa un semplice rigonfiamento della via sistemata: sono certo che sopra 75 metri circa di fronte, l'imbocco di metri 11 portato a 18, non cambierà sensibilmente il colpo d'occhio: massime poi che le maggiori altezze che noi daremo ai fabbricati varranno a ridurci subito all'effetto estetico attuale ritornando (otticamente) la via nella sua larghezza odierna. Ho quindi la convinzione assoluta che noi avremmo sempre la nostra bella Piazza S. Carlo così come è, invidiatoci da tutto il mondo, e di cui tanto possiamo essere superbi.

### Questione dei portici.

Ed eccoci alla questione popolare: Via Roma coi portici o Via Roma senza portici?

Referendum o no, io sono del parere che Via Roma debba avere i suoi bravi portici, per quanto dicano e gridino alcuni dei commercianti della via stessa: ho la ferma persuasione che i portici in Via Roma si impongano, oggi in cui rappresenterebbero la chiusura di quell' immenso anello di passeggiata coperta che da Porta Nuova, per i corsi e Via Cernaia ritorna a Via Roma per Via Pietro Micca.

Torino passeggia tutta quanta in Via Roma, e tutta si riversa in quest'arteria per sole, mai per pioggia. Col cattivo tempo Via Roma non è più: ed il movimento continua invece sotto i portici di quella Via Po che tanta vita e pulsazione riceve e rimanda a Via Roma durante il tempo normale.

Dotate Via Roma di portici e darete a Torino la strada commerciale forse più movimentata d'Italia: dotatela di portici e voi avrete un'arteria ampia, comodamente transitabile da carrozze e da tramvie, senza tutte quelle necessità vessatorie con cui s'impedisce oggi ad un carro di passare o ad una vettura di fermarsi. Siano portici alti, spaziosi, con dimensioni che consentano luce abbondante ai negozi ed ai mezzanini che saranno sotto di essi. E Torino avrà un polmone che pulserà forte, sempre, e del quale l'Ufficio Municipale di igiene non solo, ma la Cittadinanza tutta, non potranno che compiacersi.

Il mio progetto fondamentale è per Via Roma con portici, da una parte sola, dalla parte di levante, là dove (d'inverno specialmente) il sole non arriva che con scarsa efficacia e dove quindi più si risente il fatto dell'umidità e del freddo: per contro è il lato che riceve maggior quantità di luce riflessa.

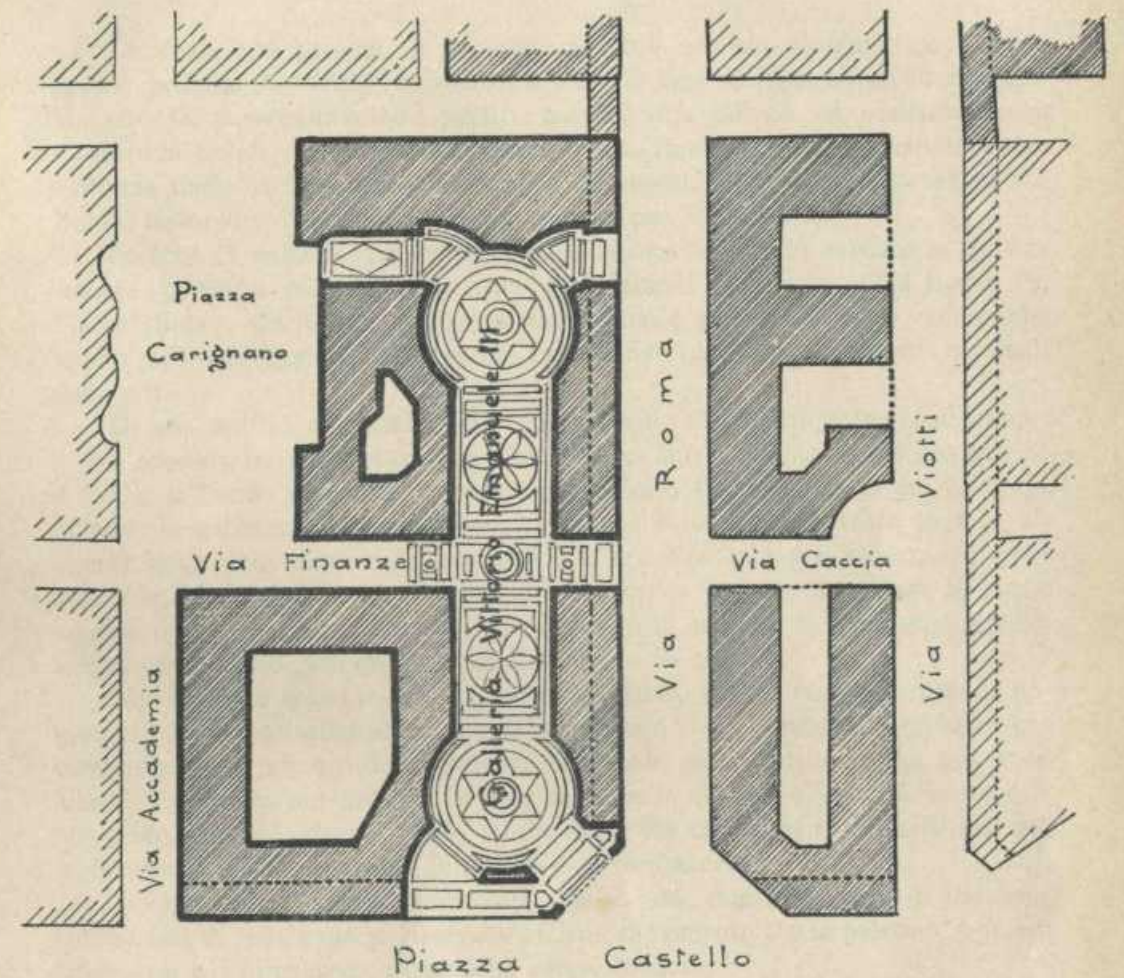
Il mio progetto, per quanto significhi il giudizio di Salomone nella controversia dei pareri, può facilmente ridursi a quello di una Via Roma con due file di portici, così e come a quello di una via sul tipo dell'odierna, senza alcun porticato.

Qui cade acconcio ricordare che nel mio studio non si pensa di far girare i portici dietro le chiese per unirli a quelli già esistenti di Piazza S. Carlo.

Ho abbandonato subito tale idea che mi sembra meschina, pel fatto che, come oggigiorno nessuno pensa di servirsi della Galleria Natta per passare da Via Roma (lato Piazza Castello) al suo proseguimento verso Piazza Carlo Felice, usufruendo dei portici a ponente della piazza, così certamente nessuno o quasi penserebbe di percorrere la specie di tunnel che dietro le chiese qualcuno avrebbe pensato: massime che in tali condotti nessun negozio importante andrebbe ad insediarsi, e quindi verrebbe esclusa la possibilità di attrattive per la deviazione della corrente transitante in Via Roma. La corrente cittadina attraversa bravamente Piazza S. Carlo, così e come percorre i portici sud di Via Po, portici sconfinati e meno comodi dei frontisti: ma ciò perchè così vuole l'abitudine, e perchè appunto l'abitudine vi ha fatto nascere là i migliori negozi, a detrimento dell'altra fronte, a cui e l'Università ed altri fabbricati poco simpatici hanno creato un'aria di musoneria, dalla quale abborre il buon Torinese.

I vicoli coperti per cui si vorrebbero incanalare i Cittadini per farli passare al nodo delle due chiese, mi sembrerebbero paragonabili a quelle vie tetre, senza commercio (e quindi sempre deserte) che ogni Città tiene, e pur troppo ogni tanto costruisce: a Milano Corso Magenta tra monache, frati e cinte di giardini; a Roma Via dei Serpenti tra muraglioni tutt'altro che antichi ma anche per niente tranquillizzanti; ed a Torino Via delle Scuderie Reali e... quell'altra che si vuol studiata ad ogni costo tra Piazza Castello e Corso San Maurizio. L'idea poi di girare attorno alle chiese, isolandole completamente, e sboccando nella piazza con due vie spaziose che dessero il massimo sfogo al tratto superiore di Via Roma, significa distruggere l'intera facciata a sud della piazza e procurarci una nuova prospettiva, con largo senso moderno, ma certo poco rispondente all'insieme che esiste.

Il mio progetto preventiva i portici in linea retta, da Piazza Carlo Felice a Piazza Castello: se il pubblico vorrà far la piazza al coperto, non avrà che da percorrere (come fa oggidi) a sud il tragitto che forzatamente a nord deve compiere: e sarà sempre meglio che non il dover percorrere degli anditi privi di luce e qualche volta non troppo abbondanti di aria.



Pianta della Galleria Scala 1:1500.

Se poi una deliberazione finale importasse l'esclusione dei portici ed il semplice allargamento di Via Roma, con negozi a filo di marciapiede, nessun dubbio che ancora il mio progetto sussisterebbe, non avendosi che la variante estetica ed il trasporto delle chiese di qualche metro meno di quanto preventivato.

### Galleria Vittorio Emanuele III.

Lo studio che presento è corredato da uno schizzo planimetrico di una grande galleria che avesse a costituire come il lago di ristagno all'enorme movimento del passeggio sotto i portici: sarebbe una galleria da costruirsi negli ultimi due isolati, tra Piazza Carignano e Via Roma, tra Via Principe Amedeo e Piazza Castello. Essa, mentre avrebbe gli sbocchi nelle due piazze ed in Via Roma, lascerebbe libero ai pedoni il transito per Via Finanze.

Sarebbe la galleria ritrovo che ancora manca a Torino: sarebbe la galleria sempre popolata perchè all'incrocio delle grandi confluenze (Via Roma, Po, Pietro Micca e Garibaldi), là dove si incontrano e si lasciano tutti coloro che vanno alla passeggiata dei portici, provenendo dai quattro punti cardinali della città.

Mi son sentito dire tante volte che a Torino di gallerie ve ne sono troppe, e che nessuna ha mai avuto esito felice. Vero tutto ciò, ma la spiegazione ne è facile: a Torino manca la galleria tipo Vittorio Emanuele II di cui è dotata Milano: la galleria ampia, enorme e ricca, che a sè accentra tutta la vita signorile della città industriale, commerciale, artistica: noi non abbiamo il gran salone in cui si respira a pieni polmoni e dove si possono ammirare le ricche vetrine d'ogni genere; il ritrovo dove uno non si stanca di aspettare, perchè nell'attesa l'occhio può svagarsi su un'infinità di cose....

Noi abbiamo soltanto una Galleria Nazionale, troppo tempo invasa da negozianti di 48 centesimi al pezzo perchè ad essa si sia potuto dare un incentivo commerciale di primo ordine; Galleria Nazionale quasi inutile perchè, malgrado allacci Via Roma con un'altra di gran movimento quale si è Via XX Settembre, disgraziatamente lo fa nel punto morto della via stessa, là dove imperano e si moltiplicano quasi i convitti, le chiese e le confraternite.

Abbiamo una Galleria Umberto I: ma di essa non è del caso di parlarne, trattandosi di una galleria riservata al solo movimento Porta-palatino, e quindi riferentesi a troppo poca parte della causa cittadina.

Abbiamo la Galleria Natta, vera galleria se si ha mente alla sua lunghezza per rispetto alle altre dimensioni: ho già fatto un cenno al suo... via-vai, e credo ce ne sia fin di troppo.

Esiste la Galleria Subalpina, una semplice sala un po' grande e contenente pochi negozi; senza alcuna prerogativa, con un imbocco principale infelicissimo, essa è riempita soltanto dai quattro mascherotti di Carnevale. Ostruita sempre al suo ingresso dai più noti *viveurs* della città, scompare addirittura allo sguardo di chi passeggia sotto i vicini portici di Piazza Castello, e di norma essa è vuota....

Dotiamo invece Torino di un ambiente coperto, vasto in ogni suo elemento, ricco di gran luce e di particolari artistici; mettiamo questo ambiente sull'asse stesso della passeggiata abitudinale, e precisamente là dove si allacciano le più importanti vie del centro, e noi avremo arricchito Torino di un'opera artistica invidiata da tutto il mondo per la sua ubicazione e per la sua movimentazione: in essa sarà viva la gara tra commercianti per la scelta di negozi e vetrine, e certo là sorgeranno i bar, caffè e ristoranti elegantissimi, così e come ai piani superiori potranno convenire i ricchi ateliers ed i clubs aristocratici.

Per la costruzione della galleria si verrà a distruggere il teatro Carignano, l'elegante, vecchio e tarlato salone della piazza omonima. Mi si darà la croce addosso per ciò? Non si potrà trasportare, cioè ricostruire, tale teatro nella testata sud della galleria o nel vicino isolato? Si avrebbe così agio di fare anche un po' di repulisti in quel convegno cittadino che, se un giorno poteva rispondere a tutti i desiderata dei regolamenti municipali, oggi, per le sue qualità di ubicazione, costruzione ecc, male si addirebbe a città di molto minor importanza della nostra Torino. Il nuovo teatro potrebbe avere anche uno splendido ingresso sotto la galleria, e sarebbe circondato da ogni lato da vie e sbocchi della galleria stessa. Ma... mi domando: sarebbe proprio necessario rifare il teatro Carignano o costruire in quella località un teatro qualunque?...

Colla galleria occupante l'intero isolato del teatro Carignano, non si altererebbe la linea geometrica della piazza omonima: ciò per non variare lo studio di chi ha certamente pensato allo spazio ci cui necessita il monumento prospiciente: la facciata del palazzo del primo Parlamento Italiano.

La galleria avrebbe il suo asse longitudinale parallelo all'andamento dei portici di Via Roma: nè per questo si vorrà pensare che il movimento nell'ultima tratta dei portici abbia a diventare nullo o di minor importanza: la località centralissima ed i numerosi sbocchi della galleria e delle vie adiacenti varranno, tutti insieme, a determinare un'affluenza continua: affluenza che i ricchi negozi ai due lati della via manterranno e moltiplicheranno.

È un'idea la mia; idea a cui molti avranno pensato, a cui tanti avranno sorriso; forse nessuno mai ha saputo o voluto sfidare l'opinione pubblica cimentandosi con essa, e per questo l'idea che oggi espongo potrà tornar nuova alla gran parte di chi vede il mio progetto.

Attuabile o no, vecchia o nuova, la mia idea è quella... Giudichi la Cittadinanza Torinese, i competenti in materia: limata, modificata oppure integra, credo potrebbe essere approvata da tutti coloro che, amando il grandioso e la bellezza della nostra Città, a niuna la vogliono seconda per gusto artistico e per quel qualunque cosa di cui tante sorelle Italiane sono dotate.

### **Come si possono eseguire i lavori.**

#### **Dove andranno nel frattempo i commercianti.**

Lo sviluppo del lavoro dovrebbe necessariamente essere graduale, non tutto in una volta: ciò per poter provvedere successivamente di locali adatti i commercianti che si debbono far sgombrare. E siccome non si potrebbe pretendere che il commerciante X. ed il negoziante Y., che sino a ieri hanno avuto il loro traffico in Via Roma, dovessero sloggiare per trasferire le loro tende in una lontana Piazza d'Armi od in qualche confine del Comune, così, valendomi di un'idea già esposta da qualche mio predecessore, progetto nella Piazza S. Carlo ed in Piazza Castello dei fabbricati, od in cemento armato od in muratura, che possano servire di volta in volta a dar ricetto, se non comodo, almeno sufficiente, al commercio di tutti coloro che per tre o quattro anni saranno vittima dell'evoluzione cittadina.

Costruzioni in cemento armato od in muratura, perchè, date le inclemenze del nostro clima, in vista della durata per cui tali stabili dovranno sussistere, e data la varietà di articoli commerciali che in essi vi si stabiliranno, necessita procurare locali aereati e ben illuminati, non solo, ma che alla sicurezza assoluta degli interessi privati possano anche rispondere: sicurezza contro furti, incendi, rigori invernali, eccessivi calori estivi.

È inutile pensare a far dei baracconi in legno, che poco durano, che molto han bisogno di manutenzione e che presentano il grave inconveniente di essere facile esca agli incendi. Non mettiamoci nel caso di esposizioni a padiglioni addossati, perchè avremmo, se non la responsabilità materiale, certo quella morale degli eventuali danni che ne potessero sortire.

E siccome non occorreranno meno di un dieci anni per vedere l'opera completamente ultimata, ebbene, sacrifichiamo per tale periodo di tempo la bellezza della nostra gran Piazza S. Carlo, e copriamo in parte la visuale del nostro Castello. L'apertura della Via Roma sistemata in ogni sua parte, cogli antichi negozi ritornati quasi al loro posto e resi modernamente eleganti, unita alla completa demolizione delle costruzioni provvisorie di cui sopra, ci faranno inneggiare viemmeglio alle bellezze artistiche delle nostre piazze.

Calcolo in 150 il numero dei negozi di Via Roma e strade laterali che sarebbero soggetti allo sgombro. Se a questi 150 negozi si aggiungono gli ateliers

che nella Via Roma hanno la loro sede, gli uffici diversi, ecc, noi avremo un complesso di 300 commerci svariati a cui dare temporaneo asilo. Asilo cui si dovrà provvedere nello svolgersi di 10 anni, per esempio, computando di demolire e ricostruire in 3 riprese ed in tre anni per ripresa i 12 isolati o parte dei medesimi, che costituiscono il progetto.

Sarebbero circa cento negozi ed ateliers alla volta cui pensare: aggiungiamo a questi il numero di quelli che si dovrebbero tenere in sospenso, o per trasferimento ad altra parte di Via Roma o per speciali motivi: in cifra tonda, esagerata, io penso doversi calcolare su 150 proprietà da muovere e da riparare in ogni ripresa di lavoro. Nella maggior parte i negozi attuali sono costituiti da un negozio e da un retro; qualcuno ha il mezzanino; gli ateliers hanno un vario di 2, 4 e 5 camere ciascuno. Consideriamo una media generale di quattro camere per ogni commercio: avremo un complessivo (esagerato certo) di 600 camere occorrenti al fabbisogno dello sventramento: 600 camere con una superficie media di 20 mq. cadauna. Occorrono cioè 12 mila metri quadrati di superficie chiusa e coperta.

I quattro isolati di Piazza S. Carlo, come da progetto, ne importano per se soli settemila metri quadrati, distribuibili in due piani con terzi piani su parte dei fabbricati. La rimanenza cinque mila metri quadri possono benissimo impiantarsi in Piazza Castello, sia nello spiazzale a giorno come in quello di ponente o di levante.

Conviene concentrare la maggior parte delle aree disponibili in Piazza S. Carlo, affinché il decentramento dalla sede attuale dei singoli commerci sia il minimo possibile.

Si potrebbe anche pensare ad un deturpamento provvisorio di Piazza Carlo Felice, ma non credo conveniente arrivare a tanto, poichè lo spazio utilizzabile sarebbe poco, e poi perché non servirebbe che ad una piccola parte del commercio di Via Roma: a quella parte minima che trovasi nelle adiacenze.

Ho detto che si deve pensare a dar ricetto, se non comodo, almeno sufficiente: e con ciò intendo dire che non si deve per nulla pensare all'alloggio nè di commercianti nè di privati: qualcuno potrà forse sistemarsi ugualmente nei fabbricati provvisori: ma è certo che la maggior parte di essi dovrà cercarsi il domicilio domestico in altra regione della città: è un grave scomodo, ne convengo: ma di fronte all'enorme vantaggio che il futuro serberà a tali disturbati, non varrà certo il motto di Dante:

.....nessun maggior dolore  
Che ricordarsi del tempo felice  
Nella miseria.

### Linea generale architettonica di Via Roma.

Qualunque possa essere lo stile architettonico che si voglia scegliere nelle varie costruzioni, io ritengo doversi imporre uno stile unico, un disegno unico per il complesso dei fabbricati costituenti la fronte di ogni isolato: sono del parere si debba cioè fare quanto s'è compiuto in Via Pietro Micca, così che, senza arrivare alla simmetria uniforme di tutta la via, non si debba ritornare a quella infinità di alti e bassi che la varia disponibilità delle borse di ogni singolo proprietario in passato comandava.

Avremo per tal modo un complesso di palazzi imponenti, attorno a cui la fantasia dell'architetto potrà lavorare per trarne il miglior partito possibile: avremo così la Via Roma modello come da tanto tempo ogni buon Torinese vagheggia.

L'eccezione a farsi per quanto sopra sarà per gli isolati che hanno capo in Piazza Carlo Felice e per quelli d'angolo con Piazza S. Carlo. E come per questa anche per quella non converrà alterare il tipo delle costruzioni esistenti: perciò le facciate di Piazza Carlo Felice si risvolteranno in Via Roma per piccola tratta o per l'intera facciata (tanto breve) degli isolati d'estremità.

Il problema è un poco più complesso in Piazza S. Carlo. Come si dovranno terminare gli isolati con fronti sulla piazza? Continuare per Via Roma e per le intere isole il motivo architettonico del piazzale no, perché finiremmo per avere circa trecento metri di case sempre colla stessa linea, cogli stessi disegni... e cadremmo nella monotonia. Allora dovremo spingere la facciata di Piazza S. Carlo (attualmente bassa) contro i fabbricati alti del progetto risvoltando nella via e per breve lunghezza il disegno generale esistente? In tal caso la piazza non cambierebbe per niente dal lato di mezzanotte: e ciò parmi la migliore soluzione. Oppure dovremo innalzare i fabbricati all'angolo della nuova Via Roma per collegarci poi in qualche modo colla motivazione dei nuovi stabili? Con ciò movimeremo la fronte a notte della piazza... e nel dubbio... sarei di parer contrario.

Veniamo agli angoli della piazza che oggidi sono occupati dalle chiese. Lascieremo le chiese a filo di strada, a filo dei portici o come? Se si delibererà di non fare portici, le chiese non subiranno che uno spostamento di circa tre metri e mezzo ciascuna e si troveranno poi nell'identica posizione di oggidi. Se viceversa o da uno dei lati della via o da entrambi si dovessero costruire i portici, allora le chiese dovrebbero spostarsi di una quantità uguale alla somma della metà dell'allargamento di Via Roma e della larghezza dei portici. Nel mio progetto vengono spostate di circa metri nove e mezzo, per modo che la loro facciata verso via disti di metri quindici dall'asse stradale.

Io propongo poi che tanto da una parte che dall'altra siano costruiti dei terrazzi sopra il piano terreno; e l'altezza di questo piano sia determinata dall'architettura delle fronti delle chiese stesse: architettura da risvoltarsi in Via Roma e per tutta la lunghezza degli edifici religiosi. Ed io propongo di più: vorrei che nella ricostruzione il campanile di S. Carlo avesse da ritornare al filo della via, così e come si trova oggigiorno: siamo troppo abituati a vederlo,



da lontano e da vicino, e la sua abolizione od il suo trasloco su altra sede potrebbe determinare in noi l'impressione sgradevole procurata ai Veneziani dalla caduta del loro campanile: era brutto, non ci faceva proprio niente a quel posto, ma pure s'è rivoltato e s'è ricostruito. Il campanile di S. Carlo fa parte integrante della linea movimentata sud della piazza: per le idee già esposte riportiamolo quindi com'è e come si trova, cioè al filo estremo dei fabbricati.

Non basta ancora: il progetto primitivo di Piazza S. Carlo, come risulta da pubblicazioni dell'epoca, era con due campanili. Perché non potremmo completare l'opera artistica iniziata dai nostri vecchi? Eccone l'occasione propizia. Trasportando S. Cristina, facciamole a lato il suo bravo torrione con relativo orologio e cupola. Sono sicuro che ciò costituirebbe il completamento di quell'insieme artistico straordinario che è composto oggidì dal monumento di Emanuele Filiberto, dall'intera Piazza S. Carlo, imponente colle sue due chiese ad un sol campanile, nonchè dal fondo maestoso della facciata di Porta Nuova.

Un'altra soluzione possibile al problema del come rivoltare le facciate della piazza in Via Roma e contro le chiese consisterebbe nell'elevare sui portici un corpo di casamento identico al tipo esistente nella piazza: casamento che si risvolterebbe per una certa tratta in Via Roma... Ma non appoggio tanto favorevolmente questa idea (che confesso era la prima sortami durante lo svolgimento del progetto) inquantochè vari ne sarebbero gli inconvenienti: in primo luogo i corpi di fabbrica prospicienti la piazza sarebbero di soli sei metri circa e quindi troppo stretti: di fronte alla grandiosità della piazza, di fronte ai 150 e più metri di lunghezza che le due facciate laterali hanno per ciascuna, quei due sei metri apparirebbero triti, dando un'idea di meschinità a tutta la fronte a giorno: in secondo luogo poi gli spazi difettosi tra chiese e case da pigione, oggidì in numero di due, diventerebbero doppi, con poco vantaggio della prospettiva generale.

Coll'idea dei terrazzi al piano dei cornicioni delle chiese bisogna pensare a sistemare un poco i fianchi delle chiese stesse, si da renderli consoni alla grandiosità degli edifici latitanti, alla imponenza di tutta la nuova via. E come si usa oggi sulla facciata orientale di S. Carlo, così si potrebbero in allora istituire vetrine per negozi ed esposizioni, sia sul fianco a ponente come sotto i portici della nuova S. Cristina.

E poichè siamo in tema di chiese veniamo al

### **Trasporto delle chiese di S. Carlo e S. Cristina.**

Per la chiesa di S. Carlo io sono convinto non si abbiano discussioni da fare: la Curia Torinese certo concorrerà anch'essa alla sistemazione di Via Roma, concedendo l'abbattimento della chiesa perchè s'abbia a ricostruirla così come è oggidì, od eventualmente con quelle migliorie che colla circostanza si potranno apportare. E per S. Carlo quindi non mi creò apprensioni.

Per S. Cristina invece c'è qualcosa più da studiare: si dice che si tratti di monumento nazionale, e quindi indistruttibile. Supponiamo che tutto sia vero io credo che, di fronte alla necessità cittadina anche per S. Cristina si potrebbe ottenere quanto per S. Carlo ho detto: ma supponiamo che non vi sia altra soluzione: non potremmo noi trasportare la chiesa, così e semplicemente come altre costruzioni di buona importanza altrove furono trasportate? Americanata mi si griderà: e sia; ma perché noi, figli di questo vecchio continente dovremo essere da meno di quelli d'oltre Oceano? Perché dovremo spaventarci di una opera che, in definitiva, tutta si riduce ad un complesso di precauzionali precedenti e di accurata sistemazione anticipata della nuova sede? Perché non si potrà mettere la chiesa tutta quanta (o parte di essa) sopra un grande plateau e trasportarla sulle nuove fondazioni? Si tratta poi di nove metri di spostamento!...

Azzardata la mia proposta, spinta quanto si vuole, ma non impossibile. E davanti al possibile, di fronte alla necessità cittadina, nessuna spesa, nessuna idea piccina sorge a porre ostacolo: basta che si arrivi alla meta, e per questo lavorino le nostre menti e studino tanto che basta. Non si potrà neppure gridare all'enormità della somma occorrente, poichè io credo che la cifra necessaria per tale trasferimento sarebbe pressochè uguale a quella per la demolizione e susseguente ricostruzione (\*).

(\*) Sono lieto di poter trascrivere una lettera ricevuta tre giorni dopo la lettura di questa mia relazione alla Società degli Ingegneri ed Architetti di Torino: doppiamente soddisfatto e perchè dichiara di possibile quanto ho esposto, e perchè chi scrive proponendone l'esecuzione è un Collega, *italiano*, fattosi specialista di quanto fin ieri ritenevasi esclusività assoluta degli amici di oltre Oceano.

### **ENTREPRISE INTERNATIONALE**

### **pour le Rehaussement, l'Abaissement & le Déplacement des Grands Édifices**

Sig. Ing. CARETTA-COLLI  
Società Ingegneri ed Architetti  
Torino (Italia)

Bruxelles, li 26 Aprile 1911.

Egregio Ingegnere,

« Apprendo con molto piacere il successo che il suo progetto ha ottenuto alla Società degl'Ingegneri ed Architetti di Torino, e siccome era mio desiderio di proporre al Municipio lo spostamento delle due chiese della Piazza S. Carlo, già ne avevo parlato al Comm. Albertini ed ai giornalisti Torinesi che l'anno scorso vennero a visitare l'Esposizione di Bruxelles.

« Malgrado ch'io non conosca che superficialmente le dette chiese, io le posso assicurare che non vi è nessun pericolo di spostarle della distanza che sarà necessaria per l'allargamento della Via Roma, e che mi posso impegnare di fare tale spostamento, tal quale si trovano, senza levar una croce e neanche il pavimento, se esistono sotto esse delle cantine sufficientemente alte, per l'armamento inferiore.

« Naturalmente non posso stabilire fin d'ora la spesa eventuale ed il tempo per l'esecuzione di tali lavori, ma se lei mi può favorire le piante e sezioni, le rimetterei un preventivo.

« Avevo intenzione di esporre all'Esposizione di Torino, le fotografie e disegni di qualche ultimo spostamento eseguito nel Belgio e specialmente lo spostamento della Stazione ferroviaria di Anvers-Dam e del Campanile di Bocholt eseguiti rispettivamente nel 1907 e 1910, nonchè i progetti della immensa Stazione ferroviaria di Malines e del teatro della Monnaie, che devo eseguire fra qualche mese; ma il tempo mi manca per occuparmene, e tanto meno per venire in questo momento a Torino.

« Mi tengo perciò a sua disposizione e se lei può mandarmi una riproduzione del suo progetto, mi farà piacere.

« In tale attesa, la saluto distintamente ALBERTO MORGLIA.

Il campanile di Bocholt di metri 10X10, alto 42 metri e del peso di 3000 tonnellate fu staccato dalla Chiesa e spostato di oltre dieci metri in *sei giorni*. L'impresa si compì in 90 giorni, comprendendosi in tale tempo l'esecuzione delle nuove fondazioni, scavi per trasporto, armanento, ecc.

NOTA. Notre système de rehaussement et déplacement de constructions en maçonneries ou de rehaussement et déplacement simultanés, même pour des grandes distances, est basé sur des données spéciales, et rigoureusement scientifiques; et afin de donner tous les apaisements désirés, nous déposons pour chaque travail qui nous est confié, une garantie en rapport à la valeur de l'immeuble à rehausser, abaisser ou déplacer.

### Sistemazione di Via Viotti e Via della Caccia.

Il mio progetto contempla anche la sistemazione di Via Viotti nella sua linea di levante e nel suo proseguimento fino alla Galleria Natta. I portici già iniziati sulla facciata di ponente verrebbero spinti fino a tutto il così detto vicolo dei Tre Quartini che, sistemato, costituirebbe una splendida estremità della via in questione allargata a quindici metri.

Per il vicolo della Caccia per cui molti han già dibattuto, nel mio progetto sono costretto ad un invito, cioè ad una specie di piazzale all'incrocio colla Via Viotti: invito che salga fino alla linea meridionale della Via Monte di Pietà, via situata in falso colla attuale Via della Caccia: invito che non sarà bello, che darà sul naso a molti, ma che pure è necessario se si vuol pensare ad un tutt'altro che ideale prolungamento della Via Monte di Pietà fino a Via Roma. Beninteso che il vicolo della Caccia dovrebbe sistemarsi a dodici metri di larghezza, così e come si è lo sbocco di Via Finanze, sbocco che non si può ampliare, pensando che il suo rettilineo è determinato dal palazzo Carignano, palazzo che non si tocca.

### Sistemazione di Via Principe Amedeo.

E' il punto più vergognoso di Via Roma e forse di tutta quanta la Torino centrale e dovremmo arrossire pensando che da tanti anni, da secoli forse, sussiste nella città, là dove passa tutta la ricchezza, là dove si concentra tutto

l'elemento di aristocrazia e di eleganza. Pensando che in Torino venne costruito, visse, e purtroppo vive ancora, un sentiero, un vicolo orribile che prende i nomi di Via Principe Amedeo e vicolo del Montone, dovremmo inorridire non solo, ma domandarci se proprio siamo nella città in cui l'ufficio d'igiene tanti regolamenti ha vergati, in cui un ufficio di igiene municipale va soffocando di multe e di vessazioni chiunque si accinga a nuove costruzioni. Da lungo tempo la Cittadinanza avrebbe dovuto insorgere contro quello sconcio, domandando che una sistemazione fosse stata portata almeno in quel tratto che significa il prolungamento della vera Via Principe Amedeo sino a Via Roma.

Col mio progetto si viene a definire anche tale questione ed a sistemare l'intero isolato tra Via Roma ed il palazzo del Museo d'antichità.

### Testate delle Gallerie.

Col progetto di sistemazione di Via Roma si vengono a tagliare le testate di levante delle due gallerie Nazionale e Natta: non è del caso mi dilunghi in spiegazioni per dimostrare la poca importanza che tali lavori possono avere sulla mole generale dello sventramento: si rifaranno le fronti sistemandole come sono oggidì o come converrà, e si adatteranno i locali interni alle esigenze del progetto di insieme.

Molte altre sarebbero le considerazioni di indole generale che si potrebbero fare, ma siccome credo essermi soffermato sulle principali così passo subito alle

### Considerazioni generali costruttive

#### per quanto riguarda Regolamenti e decreti Municipali.

Per la ricostruzione di Via Roma, ed affinché la Società od i gruppi di capitalisti che si impegnerebbero di fronte alla Città per l'esecuzione dell'intero sventramento abbiano a sortirne effetti vantaggiosi, senza danno nè dell'erario cittadino, nè dei privati che dovrebbero sopportarne poi le condizioni di affittanza; di fronte all'enorme cifra di esproprio sia dei fabbricati che dei terreni, nonché dei compensi che si dovranno dare per sfratti; cifra totale che si può prevenire ma che conviene esagerare per i molti imprevisti che l'opera ne riserba; di fronte all'enorme capitale che occorrerà anticipare e lasciare immobilizzato prima di poter addivenire ad una regolare vendita degli stabili già costruiti; di fronte alla sollecitudine con cui si dovrà procedere alla sistemazione dell'arteria senza per altro interrompere i traffici che sono la vita giornaliera; dovendo quindi pensare a tutto il fabbisogno, ad un'infinità di opere sussidiarie, con eccesso di spesa, anticipo di capitali, ecc, ho progettato le mie nuove costruzioni in guisa che esse occupino i 4/5 delle aree fabbricabili (nette di sede stradale). L'altezza dei fabbricati sarà di m. 21,00 in via normale e di m. 23,50 in via speciale.

Certo più che in ogni altra via sarà sentito il bisogno di maggiori altezze in frontoni, mansardes, ecc, e più che per altrove l'ufficio d'arte municipale, dovrà usufruire della concessione fattagli dal regolamento edilizio per il rilascio di opportuni permessi ad edifici con fili di gronda ad altezze superiori alla consentita.

La superficie dei cortili non sarà più come dai vigenti regolamenti d'igiene si vuole; l'altezza delle case non sarà rispettata di fronte alle attuali prescrizioni del regolamento edilizio... E che perciò? Potranno gli igienisti gridare ancora quando noi diremo che collo sventramento di Via Roma si elimineranno le topaie, i tuguri, gli ambienti mefitici, umidi, malsani sotto ogni rapporto sanitario e morale, che servono oggidì da negozi, ateliers, e quel ch'è più da abitazioni, il tutto a dispetto di ogni articolo di regolamento e col consenso dell'Autorità tutoria? Oh! gridino fin che vogliono gli igienisti, ma noi potremo sempre rispondere che invece di certe camere senza luce, basse, che oggi giorno ricettano e per 14 e 15 ore (se non più) della giornata, e per settimane intere delle squadre di ragazze, di donne, delle moltitudini di future madri di famiglia, noi costruiremo degli ambienti spaziosi, comodi, pieni di luce e di vita; gridino fin che vogliono che la strada sarà stretta ed i cortili di poca superficie: non potranno mai aver ragione fin che essi stessi ci lasceranno l'arma terribile in mano, quella di aver tollerato, malgrado leggi e regolamenti, malgrado le continue proteste ed il danno evidente, che in ambienti difettosi intere generazioni abbiano vissuto, vivano e lavorino, con continuo detrimento dell'igiene tanto pretesa e non difesa, con nessun utile per la morale sempre in deperimento.

E' per i motivi esposti più avanti che io domando ancora di più al Municipio di Torino: dato l'enorme prezzo del metro quadrato di terreno; dato la difficoltà di poter far fruttare lo sborso del capitale necessario alla completa riuscita della costruzione, avrei pensato di coprire, a terreno, tutti i cortili: vorrei impiegare tali spazi per magazzini a tettoia vetrata, per farli servire da ausiliari dei negozi della via: coprirli fino al 1° piano, di modo che verso cortile le case avrebbero un piano di meno, e l'area del cortile stesso si ridurrebbe così più prossima a quel certo quarto regolamentare delle facciate prospicienti: proporzione oggidì comandata... ma che si applica soltanto

*là dove non è che luca...*

### **Compiti del Municipio.**

Il lavoro del Municipio di Torino sarebbe relativamente esiguo. Esso dovrebbe:

1) ottenere il decreto di espropriazione forzata per scopo di utilità pubblica: senza la quale certo Via Roma allargata sarà sempre un mito, e nessun gruppo di privati potrà accingersi all'ardua impresa dei contratti di acquisto degli stabili esistenti, con sfratto degli inquilini insediati;

2) formare per la nuova arteria un regolamento edilizio speciale a base di quanto accennato sopra, e che cioè consenta la riduzione dei cortili ad 1/5

dell'area netta fabbricabile, ed a quel quid minimo, rispetto alle facciate interne, che le singole costruzioni permetteranno, non solo, ma un regolamento che ammetta le maggiori altezze dei cornicioni verso via;

3) permettere le costruzioni dei fabbricati provvisori nelle Piazze San Carlo e Castello;

4) interessarsi per ottenere la concessione di demolizione e ricostruzione o trasporto delle due chiese;

5) approvato il progetto di sventramento nelle sue linee principali, dare l'esclusività (dietro adeguato deposito) e per un certo numero di anni, a quella Ditta costruttrice, Società, gruppo di capitalisti od altro che possono garantire di consegnare in un numero X di anni (da stabilirsi) i lavori regolarmente ultimati;

6) agevolare in ogni e qualsiasi modo il compito del Nocciolo che si assumesse l'ardito impegno;

7) qualora le finanze del Comune lo consentissero, rimborsare a detto gruppo il valore del terreno ceduto alla maggiore viabilità.

Ed io sono certo che, di fronte a tali determinazioni approvate e sancite dalle Autorità competenti, non una, ma cento Società costruttrici si troverebbero, in Italia e fuori, per l'esecuzione dell'intero progetto.

Occorre un gruppo che sia ben agguerrito contro gli imprevisti di una simile impresa: un nucleo che disponga dell'intera somma necessaria perchè ogni cosa sia portata a perfetto termine.

Non ritengo buona l'idea di ricorrere ad imprese separate vincolate all'acquisto dei terreni e stabili esistenti e che a tutto debbano provvedere: sarebbe il moltiplicare noie al Comune di Torino, sempre quando s'avesse a che fare con elementi che ogni garanzia assoluta potessero dare: non parlano poi dell'eventualità in cui s'avesse invece a trattare con Ditte poco solvibili o che avessero l'abitudine dell'attaccabrighe !...

Non si pensi a preferenze per Tizio piuttosto che per Caio; non si creda di far cosa buona o quantomeno ottima rinserrandoci nella nostra Torino o per escludere la concorrenza o per motivi di campanilismo: in genere la troppa familiarità è nemica del bene, e forse, nel nostro caso, significherebbe ritardi e tant'altre cose.

Pensiamo alla necessità di fare, di fare egregiamente, ma di arrivare anche quanto più presto sia possibile: ed allora troveremo logico che magari qualche Società estera qui si presenti per tutto assumere, per accollarsi oneri e diritti: che se qui in Torino, nel nostro Piemonte, sapremo mettere insieme quanto occorre e sapremo scegliere quei Costruttori (e ne abbiamo) che alla serietà e moralità di precedenti uniscano il complesso voluto di doti di garanzia, allora, senza pensare ad altro, a questo gruppo, a costoro che arrischiano per uno scopo di civiltà, si dia senz'altro in mano ogni cosa: saranno i capitali Torinesi o Piemontesi che avranno cementato una volta ancora la fratellanza dell'antico popolo Sardo colla Città il cui nome glorioso una volta di più e meglio si addirebbe alla nostra via principale. Ma soprattutto non attardiamoci in discussioni odiose

ed in quistioni di partito e ricordiamoci che l'unione fa la forza: divisi, non concluderemo mai nulla; concordi, arriveremo a quella soluzione che da tanti anni Torino aspetta, a quel compimento cui molti han pensato e per cui diversi han studiato.

### Riepilogo finanziario dello studio

Qui riassumo tutte le cifre che hanno servito allo svolgimento del mio progetto e che mi hanno portato alle conclusioni cui ho accennato.

Superficie totale da espropriare (esclusa la superficie delle attuali Via Roma e laterali).	mq.	38.149,65
di cui mq. 30.388,87 coperta da fabbricati		
,, 7.760,78 di cortili.		
Nel mio progetto si avrebbero		
Superficie occupata dalle nuove costruzioni	mq.	27.094
,, dai nuovi cortili	,,	7.399
Allargamento delle vie.	,,	3.656
	Totale	38.150
Superficie del portico segnato in progetto	mq.	3600
Cubatura delle nuove costruzioni se alte m. 21,00 in gronda		543.564
in totale mc.		
(esclusi da detta cifra i volumi delle Chiese)		
Cubatura delle nuove costruzioni se alte m. 23.50 in gronda mc.		608.274
Cubatura dei fabbricati da demolire circa	,,	500.000

Come già altri ebbe a dire, la stima degli stabili da espropriare, da farsi col metodo diretto, riuscirebbe cosa improba all'eccesso dato l'immenso frazionamento della proprietà e data la mancanza di precedenti del genere nella regione che ci importa.

L'unico sistema possibile essendo quello di tener per base gli accertamenti dell'Agenzia delle imposte, a questi mi sono attaccato per venirme ai risultati che sotto indicherò.

E come altri fece, nelle mie stime ho tenuto calcolo degli eventuali aumenti di fitto nonchè dei sotterfugi usati dai proprietari di casa contro il regio fisco italiano: ho tenuto conto della centralità della regione ma anche della vetustà degli stabili e della loro pessima condizione igienica e costruttiva: e con tali precedenti ho valutato un aumento generale di affittanza di 1/4 sulle cifre che l'Ammini-

strazione delle imposte dà. Ho tenuto conto di 1/10 del fitto come quota di ammortamento, spesa di manutenzione, Amministrazione, ecc. E forte degli accertamenti fatti da alcuni colleghi in precedenza ai miei studi, non intendendo per nulla allontanarmi dai dati che Essi stabilirono, ho fissato anch' io nel 5 % il tasso con cui si deve capitalizzare il reddito dei fabbricati per avere, in risultato approssimativo, il valore attuale.

S'arriva così ad ottenere per somma occorrente all'esproprio di tutti i fabbricati compresi nel mio progetto	L.	21.000.000
Si aggiungano le spese per indennità di commerci che si smuovono, per traslochi, ecc. in	L.	4.000.000
Per spese di contratto, cessione ecc.	,,	800.000
Non si valutano le spese di demolizione che si ritengono compensate colla vendita di materiali di abbattimento.		
Spesa per costruzione di nuovi fabbricati (valutata la costruzione in L. 25 il mc. pei fabbricati ed in L. 10 il mc. pei cortili coperti).	L.	13.589.100
(Notisi che qui si fa il computo per l'altezza regolamentare di m. 21 in gronda).		
Per traslazione delle chiese	L.	1.200.000
Per le costruzioni di fabbricati provvisori a L. 15 il mc. (non occorrendo cantine nè particolari di lusso)	L.	1.000.000
Totale spese per esproprio, demolizione e ricostruzione	L.	41.589.100
Alla quale somma si deve aggiungere il reddito del capitale impiegato per i lavori, reddito che (come si è detto di computare la costruzione in 10 anni ed in 3 riprese) sarà dato (al 4 %) da		
		$\frac{41.589.100}{3} \times 0,04 \times 3 \text{ (anni)}$
	L.	1.663.564
Arriviamo così a	L.	43.252.664

Ed arrotondando la cifra cogli imprevisi, si ha la cifra di lire quarantaquattro milioni necessaria perchè Via Roma sia atterrata e ricostrutta con relativo allargamento.

Ricordo però che, mentre tale capitale verrà esposto per le demolizioni, ricostruzioni ecc., avremo una fonte di introiti negli affitti dei fabbricati non ancora in abbattimento, nonchè dei locali provvisori in Piazza S. Carlo e Piazza Castello: ricordo che il capitale non occorrerà per intero, eseguendosi i lavori in tre rate, e quindi avendosi la possibilità di far fronte a parte del 2° lotto già coll' incasso proveniente dalla vendita degli stabili del 1° lotto; e così per terzo.

Ma per essere sicuri della cosa, e per metterci nella peggiore delle ipotesi, voglio supporre che i fabbricati debbano rimanere invenduti e sulle spalle di chi li ha costruiti: più ancora voglio supporre che nessun conto si debba tenere di fitti percepiti o di altre somme entrate. E considero l'intero capitale 44 milioni nei calcoli che seguiranno.

Il prezzo al mq. del terreno da espropriare verrebbe quindi ad essere di lire 550 circa.

Vediamo quale può essere il reddito delle nuove costruzioni:

1. *Il Municipio di Torino non paga la maggiore larghezza delle vie*

Superficie totale coperta . . .	mq.	27.094
Deducendo per le chiese . . .	„	1.210
Residuo . . .	mq.	25.884

Calcoliamo in 1/3 della superficie dei singoli piani lo spazio dovuto a gabbie di scale, androni, murature, ecc. . . . . mq. 8628

La superficie netta affittabile per ogni piano sarà di . . . . . mq. 17.256

Gli affitti si possono stabilire come segue:

Piano terreno a L. 65 il mq.
Cortili coperti „ 40 „
Porticato . . „ 10 „
Mezzanini . . „ 20 „
1° Piano nobile „ 25 „
2° „ „ 20 „
3° „ „ 15 „
Sottterranei . „ 6 „

Avremmo così un reddito lordo di:

a) La via è senza portici . . .	L.	2.901.616
b) „ ha i portici da un lato „	„	2.703.616
c) „ ha i portici da due parti „	„	2.505.616

Deduciamo da queste cifre (e come ci insegna l'abitudine) il 1/3 per sfitti, imposte, spese di manutenzione, ecc. Avremo così il reddito netto:

a) . . .	L.	1.934.411
b) .. „	„	1.802.411
c) . „	„	1.670.411

Dato che il reddito medio per fabbricati di recente costruzione abbia ad essere il 4,25 %, senza voler pretendere a cifre troppo elevate (e che in caso di crisi edilizia non potrebbero sostenersi); allo scopo di garantire sempre più

chi si accingerà all'esposizione dei forti capitali per la sistemazione dell'arteria principale di Torino, avremmo che il capitale corrispondente al reddito di cui sopra sarebbe di:

a) . . .	L.	45.510.000
b) . . „	„	42.410.000
c) . „	„	39.310.000

Di qui si vede la necessità di aumentare di un piano le costruzioni per arrivare ad avere, in uno dei qualunque casi contemplati, e senza l'ausilio delle finanze Comunali, il reddito che ogni proprietario ha buon diritto di richiedere dal proprio stabile.

Portando le costruzioni a metri 23,50 di altezza avremmo invece:

Cubatura mc. (25.884 X 23,50) = mc. 608.274 con un aumento di spesa sul preventivo precedente di . . . . .	L.	1.617.750
per costruzioni.		
Aumento di reddito del capitale esposto . . . . .	„	64.710
Totale aumento . . . . .	L.	1.682.460

Avendosi così un nuovo preventivo di spesa totale in L. 43.252.664 + 1.682.460 = L. 44.935.124 ed in cifra tonda, comprendendo imprevisti (se ce ne possono ancora essere), ecc. . . . . L. 45.000.000

Valutando a L. 15 al mq. l'affitto annuo del nuovo piano che si potrebbe ricavare sopra quelli già considerati, avremmo i redditi totali lordi seguenti:

a) . . .	L.	3.160.456
b) . . „	„	2.962.456
c) . . „	„	2.764.456

corrispondenti ai redditi netti di

a) . . .	L.	2.106.971	pari al tasso del	4,70 %
b) . . „	„	1.974.971	„ „	4,45 %
c) . . „	„	1.842.971	„ „	4,20 %

Nel solo caso di Via Roma con doppia fila di portici il capitale non darebbe che l'interesse del 4,20 %. Ricordo però che in tutti i calcoli fatti ho preferito esagerare per coprimi da ogni imprevisto. Dato l'enorme cifra per cui ho valutato le costruzioni vuote per pieno, cifra che sarà di gran lunga superiore alla reale, avendosi molta parte delle costruzioni negli interni e non occorrendo per esse nè decorazioni nè pavimenti speciali nè tampoco serramenti di gran lusso, tanto che il prezzo unitario potrebbe (senza alcuna tema di errare) ridursi da 25 a 17 ÷ 18 lire il mc; dato tutto ciò, io sono più che certo che tanto colla costruzione a m. 21 di altezza, quanto con quella a 23,50, il capitale esposto sarà *sempre* garantito al tasso minimo del 4,25 %.

2. Il Municipio di Torino paga le maggiori larghezze di vie. Allora il capitale che si espone verrebbe a ridursi di  $3656 \times 550 = L. 2.010.800$  corrispondente alla somma necessaria per l'esproprio della maggior larghezza di Via Roma, Via Caccia, vicolo Montone, 3 Quartini, ecc.

I redditi più sopra trovati corrisponderebbero in tal caso ai seguenti tassi

Fabbricati di m. 21	a)4,60 %
"	b) 4,40 %
"	c)4,20 %
Fabbricati di m. 23,50	a)4,90 %
"	b)4,60 %
"	c)4,30 %

Tutti questi risultati si hanno basandosi sui totali di spesa ricavati e che, come dissi sopra, sono di gran lunga superiori al vero: i tassi così trovati li possiamo quindi assicurare come i *tassi minimi* applicabili al nostro studio. Ed appunto perchè minimi garantiscono in modo assoluto che il complesso dell'opera può e deve invogliare ogni ardimentoso che intenda concorrere all'abbellimento del centro cittadino.

Prima di chiudermi esporrò ancora il computo pel caso in cui si addivesse alla costruzione della Galleria Vittorio Emanuele di cui ho parlato.

Il maggior esproprio porterebbe a . . .	L. 2.200.000
La maggior costruzione . . . . .	„ 1.600.000
Indennità maggiori . . . . .	„ 300.000
Interesse maggiori capitali esposti . . .	„ 496.000
Totale maggiori spese . . . . .	L. 4.596.000
ed in cifra tonda L. 5.000.000	

Per contro il reddito complessivo netto trovato aumenterebbe di L. 154.500 circa, valutando a L. 10 per mq. il prezzo dei saloni sotto la galleria e mantenendo inalterati i prezzi degli affitti ai vari piani (cosa che in pratica sarebbe alquanto inferiore al vero, potendosi in tale località richiedere affittanze a cifre molto più elevate, sicuri che mai un locale sarebbe vuoto ugualmente). I tassi diventerebbero allora rispettivamente:

1° Caso — Il Municipio non concorre  
a) 4,50 % - b) 4,25 % - c) 4,05 %

2° Caso — Il Municipio paga maggiori vie e galleria  
a) 4,70 % - b) 4,50 % - c) 4,30 %

E coll'osservazione cho ho fatto più avanti, noi vediamo come sempre il capitale esposto possa avere ampia garanzia nelle costruzioni che si progettano.

Ho finito: e qui chiedo venia se, essendomi cimentato con un problema troppo complesso per le mie povere forze, non ho potuto che tracciare una parte del mio desiderio, un' infima parte del desiderio generale.

Come ho detto in principio, ringrazierò tutti che mi saranno larghi di consiglio e di aiuto, acciocchè, forte di una voce generale, io possa eventualmente continuare quanto mi sono proposto: scrollare l'apatia cittadina e vincolare l'Autorità Comunale al passo decisivo, affinchè si possa una benedetta volta iniziare, proseguire e vittoriosamente terminare la grande opera morale, igienica e civile per cui tutti i nostri " Bougia-nen ", fremono ed augurano.

Torino, 24 Aprile 1911.

ING. MEDARDO CARETTA-COLLI.

## Esproprio da farsi per progetto Caretta - Colli

### Isolato tra Piazza Castello e Via Finanze.

Numero mappa	98	Fabbricato . . . . .	mq.	687,45
		Cortile . . . . .	"	179,05
		Piazza Castello . . . . .	"	234,00
		Via R o m a . . . . .	"	141,90
"	"	99	Fabbricato . . . . .	" 192,92
		Via Roma. . . . .	"	94,88
"	"	100	Fabbricato . . . . .	" 20,13
		Via R o m a . . . . .	"	16,50
"	"	103	Fabbricato . . . . .	" 214,75
		Via Roma . . . . .	"	71,50
"	"	107	Fabbricato . . . . .	" 119,33
		Cortile . . . . .	"	55,20
"	"	104	Fabbricato . . . . .	" 76,50
		Via R o m a . . . . .	"	27,50
		Via Finanze . . . . .	"	48,00
"	"	105	Fabbricato . . . . .	" 17,00
		Via Finanze . . . . .	"	13,60

Area fabbricata. . . . .	mq.	1328,08
" cortili . . . . .	"	234,25
" vie e piazze . . . . .	"	647,88

NB. - Del N. 98 di mappa catastale se ne espropria solo una parte.

### Isolato tra Piazza Castello e Via della Caccia.

Numero mappa	93	Fabbricato. . . . .	mq.	1257,25
		Via Caccia . . . . .	"	33,25
		Via Roma . . . . .	"	187,00
		Piazza Castello . . . . .	"	126,00
		Via Viotti. . . . .	"	104,50
"	"	96	Fabbricato. . . . .	" 752,00
		Via Viotti. . . . .	"	121,00
"		Piazza Castello . . . . .	"	315,00
"	"	94	Cortile . . . . .	" 198,00

Numero mappa	91	" . . . . .	mq.	184,00
" "	87	Fabbricato . . . . .	"	294,00
		Via Caccia . . . . .	"	40,25
		Via Viotti. . . . .	"	55,00
" "	88	Fabbricato . . . . .	"	22,50
		Via Viotti. . . . .	"	16,50
" "	90	Fabbricato . . . . .	"	143,00
		Via Viotti. . . . .	"	71,50
		"	"	
		Area fabbricata . . . . .	mq.	2468,75
		" cortili . . . . .	"	470,00
		" vie e piazze . . . . .	"	982,00

### Isolato tra Via Finanze e Via Principe Amedeo.

Numero mappa	115	Fabbricato . . . . .	mq.	127,50
		Via Finanze. . . . .	"	82,50
		Via Roma . . . . .	"	41,25
"	"	116	Fabbricato . . . . .	" 9,00
		Via Roma . . . . .	"	8,25
"	"	117	Cortile . . . . .	" 36,00
"	"	118	Fabbricato . . . . .	" 9,00
"	"	119	" . . . . .	" 250,00
		Cortile. . . . .	"	24,75
		Via Roma . . . . .	"	126,50
"	"	120	Fabbricato . . . . .	" 239,00
		Cortile . . . . .	"	53,50
		Via Roma . . . . .	"	68,75
"	"	121	Fabbricato . . . . .	" 220,50
		Cortile . . . . .	"	54,00
		Via Roma . . . . .	"	93,50
"	"	114	Fabbricato . . . . .	" 675,50
		Cortile . . . . .	"	97,50
		Via Finanze e vicolo	"	306,25
"	"	125	Fabbricato . . . . .	" 725,00
		Cortile . . . . .	"	99,00
		Via Roma . . . . .	"	137,50
		Via Principe Amedeo	"	75,00
		Vicolo . . . . .	"	54,00
"	"	126	Fabbricato . . . . .	" 188,50
		Via Principe Amedeo	"	42,00
		Vicolo . . . . .	"	67,50

Area fabbricata . . . . .	mq.	2444,00
„ cortili . . . . .	„	364,75
„ vie . . . . .	„	1103,00

NB. - Non si computa il lotto 122, ricordando però che ad esso sono intimamente collegati i numeri 121, 120 e forse parte del 126.

### Isolato tra Via della Caccia e Via Bertola.

Numero Mappa	69	Fabbricato . . . . .	mq.	604,50
		Cortile . . . . .	„	43,75
		Via Roma . . . . .	„	242,00
		Via Bertola . . . . .	„	51,00
„ „	71	Fabbricato . . . . .	„	22,75
		Via Viotti . . . . .	„	21,00
„ „	70	Fabbricato . . . . .	„	328,25
		Cortile . . . . .	„	35,75
		Via Bertola . . . . .	„	53,75
		Via Viotti . . . . .	„	102,00
„ „	72	Fabbricato . . . . .	„	170,00
		Via Viotti . . . . .	„	44,00
„ „	73	Cortile . . . . .	„	60,00
„ „	74	Fabbricato . . . . .	„	287,50
		Cortile . . . . .	„	102,00
		Via Viotti . . . . .	„	96,25
„ „	75	Fabbricato . . . . .	„	17,63
		Cortile . . . . .	„	12,00
„ „	76	Cortile . . . . .	„	177,50
„ „	77	Fabbricato . . . . .	„	17,50
		Via Viotti . . . . .	„	19,25
„ „	78	Fabbricato . . . . .	„	225,25
		Cortile . . . . .	„	18,00
		Via Viotti . . . . .	„	60,50
„ „	79	Fabbricato . . . . .	„	156,63
		Via Roma . . . . .	„	63,25
„ „	80	Fabbricato . . . . .	„	570,00
		Cortile . . . . .	„	22,50
		Via Roma . . . . .	„	187,00
		Via Caccia . . . . .	„	20,25
„ „	81	Fabbricato . . . . .	„	35,00
		Via Caccia . . . . .	„	6,00
„ „	82	Fabbricato . . . . .	„	50,00
		Via Caccia . . . . .	„	7,50

Numero mappa	83	Fabbricato . . . . .	mq.	21,00
		Via Caccia . . . . .	„	4,50
„ „	84	Fabbricato . . . . .	„	41,25
		Via Caccia . . . . .	„	8,25
„ „	85	Cortile . . . . .	„	162,00
„ „	86	Fabbricato . . . . .	„	336,75
		Cortile . . . . .	„	17,88
		Via Caccia . . . . .	„	15,00
		Via Viotti . . . . .	„	143,00
„ „	106	Fabbricato . . . . .	„	5,00
		Via Roma . . . . .	„	11,00

Area fabbricata . . . . .	mq.	2889,01
„ cortili . . . . .	„	651,38
„ vie . . . . .	„	1155,50

### Isolato tra Via Principe Amedeo e Piazza S. Carlo.

Numero mappa	129	Fabbricato . . . . .	mq.	112,50
		Via Roma . . . . .	„	60,50
		„ Principe Amedeo . . . . .	„	61,50
„ „	130	Fabbricato . . . . .	„	28,00
„ „	131	„ . . . . .	„	23,00
		Via Roma . . . . .	„	11,00
„ „	132	Cortile . . . . .	„	156,00
„ „	133	Fabbricato . . . . .	„	239,50
		Via Roma . . . . .	„	49,50
„ „	134	Fabbricato . . . . .	„	217,25
		Cortile . . . . .	„	52,50
		Via Roma . . . . .	„	57,75
		Vicolo Montone . . . . .	„	7,50
„ „	135	Fabbricato . . . . .	„	260,25
		Cortile . . . . .	„	15,50
		Via Roma . . . . .	„	63,25
		Vicolo Montone . . . . .	„	17,25
„ „	136	Fabbricato . . . . .	„	261,50
		Cortile . . . . .	„	88,00
		Via Roma . . . . .	„	60,50
„ „	137	Fabbricato . . . . .	„	153,50
		Cortili . . . . .	„	33,75
		Via Roma . . . . .	„	82,50



Numero mappa	138	Fabbricato . . . .	mq.	131,75
		Cortile . . . . .	"	46,75
		Via Roma . . . . .	"	46,75
	139	Fabbricato . . . . .	"	223,25
		Cortili . . . . .	"	16,50
		Via Roma . . . . .	"	66,00
	140	Fabbricato . . . . .	"	634,00
		Cortile . . . . .	"	164,00
		Vicolo Montone . . . . .	"	4,50
		Via Roma . . . . .	"	60,50
		Piazza S. Carlo . . . . .	"	382,50
	141	Fabbricato . . . . .	"	94,50
		Cortile . . . . .	"	8,00
		Vicolo Montone . . . . .	"	16,50
	142	Fabbricato . . . . .	"	90,00
		Vicolo . . . . .	"	27,75
	143	Fabbricato . . . . .	"	59,50
		Vicolo . . . . .	"	87,50
	128	Fabbricato . . . . .	"	105,00
		Via Principe Amedeo . . . . .	"	45,00
	127	Fabbricato . . . . .	"	180,00
		Cortile . . . . .	"	16,50
		Via Principe Amedeo . . . . .	"	30,00
		Vicolo Montone . . . . .	"	34,50

Area fabbricata . . . . .	mq.	2813,50
„ cortili . . . . .	„	597,50
„ vie e piazza . . . . .	„	1272,75

#### Isolato tra Via Bertola e Piazza S. Carlo.

Numero mappa	54	Fabbricato . . . .	mq.	277,00
		Galleria . . . . .	"	12,50
		Via Roma . . . . .	"	101,75
	55	Fabbricato . . . . .	"	596,25
		Cortile . . . . .	"	85,00
		Via Roma . . . . .	"	181,50
	56	Fabbricato . . . . .	"	52,00
		Via Roma . . . . .	"	22,00
	57	Fabbricato . . . . .	"	540,00
		Via Roma . . . . .	"	99,00

Numero mappa	58	Cortile . . . . .	mq.	177,00
	59	Fabbricato . . . . .	"	16,25
	60	„ . . . . .	"	56,00
	61	Cortile . . . . .	"	130,00
	62	Fabbricato . . . . .	"	295,75
		Vicolo Tre Quartini . . . . .	"	40,00
	63	Fabbricato . . . . .	"	273,25
		Via Bertola . . . . .	"	47,25
		Vicolo Tre Quartini . . . . .	"	40,00
	64	Fabbricato . . . . .	"	77,00
		Via Bertola . . . . .	"	22,50
	65	Fabbricato . . . . .	"	36,00
		Via Bertola . . . . .	"	5,60
	66	Cortile . . . . .	"	92,25
	67	Fabbricato . . . . .	"	126,50
		Via Bertola . . . . .	"	24,75
	68	Fabbricato . . . . .	"	236,75
		Cortile . . . . .	"	49,50
		Via Roma . . . . .	"	110,00
		Via Bertola . . . . .	"	37,50

Area Fabbricata . . . . .	mq.	2581,75
„ cortili . . . . .	„	546,25
„ vie e piazza . . . . .	„	731,85

NB. - Del N. 55 di mappa si espropria solo una parte. Così pure del N. 54.

#### Isolato tra Piazza S. Carlo e Via Cavour.

Chiesa di S. Cristina	Fabbricato . . . .	mq.	563,75	
	Cortili . . . . .	"	49,50	
	Piazza S. Carlo . . . . .	"	135,00	
	Via Roma . . . . .	"	198,00	
Numero mappa	101	Fabbricato . . . . .	"	1137,00
		Cortili . . . . .	"	180,00
		Piazza S. Carlo . . . . .	"	144,00
	91	Fabbricato . . . . .	"	420,25
		Cortile . . . . .	"	180,00
		Via Roma . . . . .	"	123,75
	90	Fabbricato . . . . .	"	517,37
		Cortile . . . . .	"	168,00
		Via Roma . . . . .	"	167,75

Numero mappa	89	Fabbricato . . . .	mq.	319,88
		Via Roma . . . .	„	78,38
„	88	Fabbricato . . . .	„	56,50
		Via Roma . . . .	„	16,50
„	87	Cortile . . . .	„	175,25
„	86	Fabbricato . . . .	„	257,00
		Via Roma . . . .	„	60,50
„	82	Fabbricato . . . .	„	830,75
		Cortile . . . .	„	117,00
		Via Cavour . . . .	„	187,00
		Via Roma . . . .	„	145,75

Area fabbricata . . . .	mq.	4102,50
„ cortili . . . .	„	869,75
„ vie . . . .	„	1256,63

NB. - Si espropria solo una parte dei numeri 101 ed 86.

#### Isolato tra Piazza S. Carlo e Via Arcivescovado.

Chiesa di S. Carlo	Fabbricato . . . .	mq.	702,00	
	Via Roma . . . .	„	242,00	
	Piazza S. Carlo . . . .	„	175,50	
Numero mappa	8	Fabbricato . . . .	„	214,00
		Piazza S. Carlo . . . .	„	40,50
„	7	Fabbricato . . . .	„	26,00
		Piazza S. Carlo . . . .	„	29,25
„	6	Fabbricato . . . .	„	696,00
		Cortile . . . .	„	366,00
		Piazza . . . .	„	270,00
„	9	Fabbricato . . . .	„	345,65
„	10	„ . . . .	„	28,00
		Via Roma . . . .	„	19,25
„	11	Fabbricato . . . .	„	265,00
		Cortile . . . .	„	36,00
		Via Roma . . . .	„	126,50
„	12	Cortile . . . .	„	887,75
„	13	Fabbricato . . . .	„	37,13
		Via Roma . . . .	„	15,13
„	3	Fabbricato . . . .	„	47,25
		Via Roma . . . .	„	19,25
„	14	Fabbricato . . . .	„	455,75
		Via Roma . . . .	„	112,75

Numero mappa	15	Fabbricato . . . .	mq.	31,50
		Via Roma . . . .	„	16,50
„	16	Fabbricato . . . .	„	389,75
		Via Roma . . . .	„	115,50
		Cortile . . . .	„	65,00
„	17	Fabbricato . . . .	„	210,00
		Via Roma . . . .	„	115,00
		Via Arcivescovado . . . .	„	55,00
„	18	Fabbricato . . . .	„	489,50
		Cortile . . . .	„	257,50
		Via Arcivescovado . . . .	„	132,00
		Cortile di fronte al lotto 15 . . . .	„	61,25

Area fabbricata . . . .	mq.	3937,53
„ cortili . . . .	„	1673,50
„ vie . . . .	„	1484,13

NB. - Il cortile 12 fa parte anche di fabbricati non nell'esproprio; del cortile di fronte al N. 15 se ne espropria soltanto una porzione.

#### Isolato tra Via Cavour e Via Andrea Doria.

Numero mappa	81	Fabbricato . . . .	mq.	768,50
		Cortile . . . .	„	175,50
		Via Roma . . . .	„	170,50
		Via Cavour . . . .	„	176,00
„	77	Fabbricato . . . .	„	455,00
		Cortile . . . .	„	163,25
		Via Roma . . . .	„	68,75
„	76	Fabbricato . . . .	„	373,00
		Cortile . . . .	„	173,00
		Via Roma . . . .	„	44,00
„	75	Fabbricato . . . .	„	321,75
		Via Roma . . . .	„	126,50
„	71	Cortile . . . .	„	153,00
„	72	Fabbricato . . . .	„	261,00
„	55	„ . . . .	„	30,00
		Via Roma . . . .	„	22,00
„	54	Fabbricato . . . .	„	30,00
		Via Roma . . . .	„	22,00
„	53	Fabbricato . . . .	„	22,50
		Via Roma . . . .	„	16,50

Numero mappa	52	Cortile . . . . .	mq.	75,00
"	56	Fabbricato . . . . .	"	18,00
"	57	" . . . . .	"	107,00
"	51	" . . . . .	"	90,00
"		Via Roma . . . . .	"	22,00
"	50	Fabbricato . . . . .	"	202,00
"		Cortile . . . . .	"	42,25
"		Via Roma . . . . .	"	33,00
"	48	Fabbricato . . . . .	"	136,50
"		Via Roma . . . . .	"	74,25
"	49	Fabbricato . . . . .	"	117,50
"	46	Cortile . . . . .	"	157,50
"	38	Fabbricato . . . . .	"	182,50
"		Cortile . . . . .	"	45,50
"		Via Roma . . . . .	"	49,50
"	37	Fabbricato . . . . .	"	401,25
"		Via Roma . . . . .	"	93,50
"		Via Andrea Doria. . . . .	"	153,00
"	70	Fabbricato . . . . .	"	159,00
"		Cortile . . . . .	"	14,00
"	58	Fabbricato . . . . .	"	86,00
"	59	Cortile . . . . .	"	111,50
"	5	Fabbricato . . . . .	"	12,25
"	60	" . . . . .	"	108,50
"	44	" . . . . .	"	78,00
"	45	Cortile . . . . .	"	99,00
"	43	Fabbricato . . . . .	"	12,50
"	42	" . . . . .	"	22,50
"	41	" . . . . .	"	70,25
"	40	" . . . . .	"	65,25
"	39	" . . . . .	"	67,00

Area fabbricata . . . . . mq. 4197,75  
 ,, cortili . . . . . ,, 1209,50  
 ,, vie . . . . . ,, 1071,50

#### Isolato tra Via Arcivescovado e Via Carrozai.

Numero mappa	22	Fabbricato . . . . .	mq.	560,00
		Via Arcivescovado. . . . .	"	105,00
		Via Roma . . . . .	"	209,00

Numero mappa	23	Fabbricato . . . . .	mq.	576,75
		Cortile . . . . .	"	185,90
		Via Roma . . . . .	"	137,50
"	24	Fabbricato . . . . .	"	484,75
"		Cortile . . . . .	"	90,00
"		Via Roma . . . . .	"	110,00
"	25	Fabbricato . . . . .	"	297,75
"		Cortile . . . . .	"	206,25
"		Via Roma . . . . .	"	66,00
"	26	Fabbricato . . . . .	"	374,75
"		Cortile . . . . .	"	186,50
"		Via Roma . . . . .	"	68,75
"	27	Fabbricato . . . . .	"	167,50
"		Cortile . . . . .	"	82,50
"		Via Roma . . . . .	"	68,75
"	36	Fabbricato . . . . .	"	944,25
"		Cortile . . . . .	"	284,75
"		Via Roma . . . . .	"	144,40
"		Via Carrozai . . . . .	"	233,75

Area fabbricata . . . . . mq. 3405,75  
 ,, cortili . . . . . ,, 1035,90  
 ,, vie . . . . . ,, 1143,15

NB. Dei Numeri 22, 25, 26 si espropria solo una parte.

#### Isolato tra Via Andrea Doria e Piazza Carlo Felice.

Numero mappa	14	Fabbricato . . . . .	mq.	689,00
		Cortile . . . . .	"	60,00
		Via Roma . . . . .	"	338,25
		Via Andrea Doria. . . . .	"	76,50
		Piazza Carlo Felice . . . . .	"	135,00

Area fabbricata . . . . . mq. 689,00  
 ,, cortile . . . . . ,, 60,00  
 ,, vie e piazza . . . . . ,, 549,75

NB. Del N. 14 si espropria solo una parte.

**Isolato tra Via Carrozai e Piazza Carlo Felice.**

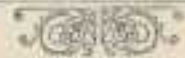
Numero mappa	2	Fabbricato . . . .	mq.	780,00
		Cortile . . . . .	„	48,00
		Via Roma . . . . .	„	338,25
		Via Carrozai . . . .	„	90,00
		Piazza Carlo Felice.	„	135,00

Area fabbricata . . . . .	mq.	780,00
„ cortile . . . . .	„	48,00
„ vie e piazza . . . . .	„	563,25

NB. - Del N. 2 si espropria soltanto una parte.

**Riepilogo delle superfici espropriate.**

Fabbricati . . . . .	mq.	30388,87
Chiese . . . . .	„	1248,75
Cortili . . . . .	„	7760,78
Vie e piazze . . . . .	„	11961,39
Via Roma in speciale . . . .	„	6600,00

**Stima dei singoli fabbricati  
in base agli accertamenti dell'Agenzia delle imposte****1. Isolato tra Piazza Castello e Via Finanze.**

Numeri di mappa 99-100-103-104-105-107.

Reddito imponibile . . . . .	L.	25.668
Per parte del num. 98 a corpo . . . . .	„	50.000
<b>Totale reddito imponibile . . . . .</b>	<b>L.</b>	<b>75.668</b>
Aumento di 1/3 . . . . .	„	25.223
Reddito presunto . . . . .	L.	100.891
Aumento del reddito per aumenti fitti ecc. . . . .	„	25.223
<b>Reddito totale . . . . .</b>	<b>L.</b>	<b>126.114</b>

A dedurre per imposta su

L. 75.667 (0,278) . . . . . L. 21.035

E per spese  $126.114 \times 0,10$  „ 12.611

**Totale spese . . . . . L. 33.646**

Reddito medio continuativo netto 126.114

- 33.646 = L. 92,468

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . . L. 1.849.360

Bisogna ricordare che del N. 98 della mappa Comunale si è considerato solo una parte nell'esproprio. Occorre calcolare un indennizzo per la parte restante e per tutte le opere di sistemazione ed adattamenti da apportare. A corpo . . . . . L. 50.000

**2. Isolato tra Piazza Castello e Via Caccia.**

Numeri di mappa 87-88-90-91-93-94-96.

Reddito imponibile . . . . .	L.	102.494
Aumento 1/3 . . . . .	„	34.165
Reddito presunto . . . . .	L.	136.659
Aumento 1/4 per aumento fitti, ecc. . . . .	„	34.165
<b>Reddito presunto totale . . . . .</b>	<b>L.</b>	<b>170.824</b>
Imposta $102.494 \times 0,278 =$ . . . . .	L.	28.493
Spese $170.824 \times 0,10 =$ . . . . .	„	17.082
<b>Totale spese . . . . .</b>	<b>L.</b>	<b>45.575</b>

Reddito medio continuativo netto . . . . . L. 125.249

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . . L. 2.504.980

**A riportare L. 4.404.340**

**3. Isolato tra Via Finanze e Via Principe Amedeo.**

Riporto L. 4.404.340

Numeri di mappa 114-115-116-117-118-119-120-121-125-126

Reddito imponibile . . . . .	L.	71.121
Aumento 1/3. . . . .	„	23.707
Reddito presunto . . . . .	L.	94.828
Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . .	„	23.707
Reddito totale . . . . .	L.	118.535
Imposte 71.121 × 0,278 = . . . . .	L.	19.771
Spese 118.535 × 0,10 = . . . . .	„	11.853
Totale spese . . . . .	L.	31.624

Reddito medio continuativo netto . . . . L. 86.911

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . L. 1.738.220

Anche qui occorrerà un compenso per il teatro Carignano che dovrà sospendere l'esercizio per tutto il periodo in cui mancherà di camerini e palcoscenico. . . . . L. 50.000

**4. Isolato tra Via della Caccia e Via Bertola.**

Per questo isolato non faccio altro che rimandarmi allo studio accurato già presentato da parecchi ed in special modo dall' Ing. Olivetti e tengo la cifra da lui stimata in . . . . L. 1.973.000

**5. Isolato tra Via Principe Amedeo e Piazza S. Carlo.**

Numeri di mappa dal 127 al 143 inclusi.

Reddito imponibile . . . . .	L.	81.450
Aumento 1/3. . . . .	„	27.150
Reddito presunto . . . . .	L.	108.600
Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . .	„	27.150
Reddito totale . . . . .	L.	135.750
Imposta 81.450 × 0,278 = . . . . .	L.	22.643
Spese 135.750 × 0,10 = . . . . .	„	13.575
Totale spese . . . . .	L.	36.218

Reddito medio continuativo netto . . . . L. 99.532

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . L. 1.990.640

A riportare L. 10.156.200

**6. Isolato tra Via Bertola e Piazza S. Carlo.**

Riporto L. 10.156.200

Numeri di mappa 47-48 49-50-57-58-59-60 55-56-54-61-62-63  
-64-65-66-67-68.

Reddito imponibile . . . . .	L.	80.200
Aumento 1/3. . . . .	„	26.734
Reddito presunto . . . . .	L.	106.937
Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . .	„	26.734
Reddito totale . . . . .	L.	133.671

Imposte 80.200 × 0,278 = . . . . L. 22.296

Spese 133.671 × 0,10 = . . . . „ 13.367

Totale spese . . . . L. 35.663

Reddito medio continuativo netto . . . . L. 98.008

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . L. 1.960.160

Notisi che del fabbricato angolo Piazza S. Carlo e Via Roma se ne espropria solo una parte. Si calcola il compenso per le maggiori opere da fare in adattamenti. . . . . L. 50.000

**7. Isolato tra Piazza S. Carlo e Via Cavour.**

Numeri di mappa 82-87-88-89-90-91

Reddito imponibile . . . . .	L.	75.780
Aumento 1/3. . . . .	„	25.260
Reddito presunto . . . . .	L.	101.040
Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . .	L.	25.260
Reddito totale . . . . .	L.	126.300

Imposte 75.780 × 0,278 = . . . . L. 21.066

Spese 126.300 × 0,10 = . . . . „ 12.630

Totale spese . . . . L. 33.696

Reddito medio continuativo netto , . . . L. 92.604

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . L. 1.852.080

A riportare L. 14.018.440

Riporto L. 14.018.440

Si è tenuto conto di tutto il reddito dei numeri 2400 e 2405 che vengono espropriati solo in parte, pensando al compenso da darsi per le parti rimanenti.

Per la chiesa di S. Cristina possiamo pensare ad una semplice indennità per la sospensione delle funzioni; indennità che si esagera nella cifra di . . . . . L. 50.000

### 8. Isolato tra Piazza S. Carlo e Via Arcivescovado.

Numeri di mappa 6-7-8-9-10-3-12-14-15-16-17-18.

Reddito imponibile . . . . . L. 56.182  
 Aumento 1/3. . . . . „ 18.727  
 Reddito presunto. . . . . L. 74.909  
 Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . . „ 18.727  
 Reddito totale . . . L. 96.636

Imposte  $56.182 \times 0,278 =$  . L. 15.618  
 Spese  $96.636 \times 0,10 =$  . „ 9.364  
 Totale spese . . . L. 24.982

Reddito medio continuativo netto . . . L. 68.654  
 Corrispondente al capitale (50 % ) di . . . . . L. 1.773.100  
 Anche qui si valuta il compenso per la chiesa di S. Carlo in L. 50.000

### 9. Isolato tra Via Cavour e Via Andrea Doria.

Numeri di mappa 8-37-38-39-41 +- 60-70-71-72-75 76-77 81.

Reddito imponibile . . . . . L. 91.378  
 Aumento 1/3. . . . . „ 30.459  
 Reddito presunto. . . . . L. 121.837  
 Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . . „ 30.459  
 Reddito totale . . . L. 152.296

Imposta  $91.378 \times 0,278 =$  . L. 25.403  
 Spese  $152.296 \times 0,10 =$  . „ 15.230  
 Totale spese . . . L. 40.633

Reddito medio continuativo netto . . . L. 111.663  
 Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . . L. 2.233.260

A riportare L. 18.124.800

Riporto L. 18.124.800

### 10. Isolato tra Via Arcivescovado e Via Carrozai.

Numeri di mappa 22-23-24-25-26-27-36.

Reddito imponibile . . . . . L. 81.721  
 Aumento 1/3. . . . . „ 27.240  
 Reddito presunto. . . . . L. 108.961  
 Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . . „ 27.240  
 Reddito totale . . . L. 136.201

Imposta  $81.721 \times 0,278 =$  . L. 22.718  
 Spese  $136.201 \times 0,10 =$  . „ 13.620  
 Totale spese . . . L. 36.338

Reddito medio continuativo netto . . . L. 99.863  
 Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . . L. 1.997.260  
 Indennità per la parte restante della Galleria Nazionale L. 30.000

### 11. Isolato tra Via Andrea Doria e Piazza Carlo Felice.

Numero di mappa 14.

Reddito imponibile . . . . . L. 12.000  
 Aumento 1/3. . . . . „ 4.000  
 Reddito presunto. . . . . L. 16.000  
 Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . . „ 4.000  
 Reddito totale . . . L. 20.000

Imposta  $12.000 \times 0,278 =$  . L. 3.336  
 Spese  $20.000 \times 0,10 =$  . „ 2.000  
 Totale spese . . . L. 5.336

Reddito medio continuativo netto . . . L. 14.664  
 Pari al capitale (5 % ) di . . . . . L. 299.280  
 Compensi per maggiori opere. . . . . „ 10.000

A riportare L. 20.461.340

Riporto L. 20.461.340

## 12. Isolato tra Via Carrozzai e Piazza Carlo Felice.

Numeri di mappa 2-3.

Reddito imponibile . . . . .	L.	20.000	
Aumento 1/3 . . . . .	L.	6.666	
Reddito presunto . . . . .	L.	26.666	
Aumento 1/4 per fitti, ecc. . . . .	„	6.666	
Reddito totale . . . . .	L.	33.333	
Imposta $20.000 \times 0,278 =$ . . . . .	L.	5.560	
Spese $33.333 \times 0,10 =$ . . . . .	„	3.333	
Totale spese . . . . .	L.	8.893	
Reddito medio continuativo netto . . . . .	L.	24.439	
Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . .	L.	488.780	
Compenso per maggiori opere alle parti rimanenti . . . . .	»	10.000	
IMPORTO TOTALE ESPROPRIO . . . . .	L.	20.960.120	

### Distribuzione delle aree col nuovo progetto

#### Aree fabbricate.

Tra Piazza Castello e Via Finanze . . . . .	mq.	1.102
„ Piazza Castello e Via Caccia . . . . .	„	1.804
„ Via Finanze e Via Principe Amedeo . . . . .	„	1.698
„ Via Caccia e Via Bertola . . . . .	„	1.892
„ Via Principe Amedeo e Piazza S. Carlo . . . . .	„	2.370
„ Via Bertola e Piazza S. Carlo . . . . .	„	2.838
„ Piazza S. Carlo e Via Cavour . . . . .	„	3.213
„ Piazza S. Carlo e Via Arcivescovado . . . . .	„	3.746
„ Via Cavour e Via Andrea Doria . . . . .	„	3.934
„ Via Arcivescovado e Via Carrozzai . . . . .	„	3.145
„ Via Andrea Doria e Piazza Carlo Felice . . . . .	„	658
„ Via Carrozzai e Piazza Carlo Felice . . . . .	„	694
TOTALE . . . . .	mq.	27.094

## Cortili

Tra Piazza Castello e Via Finanze . . . . .	mq.	276
„ Piazza Castello e Via Caccia . . . . .	„	500
„ Via Finanze e Via Principe Amedeo . . . . .	„	390
„ Via Caccia e Via Bertola . . . . .	„	674
„ Via Principe Amedeo e Piazza S. Carlo . . . . .	„	820
„ Via Bertola e Piazza S. Carlo . . . . .	„	474
„ Piazza S. Carlo e Via Cavour . . . . .	„	693
„ Piazza S. Carlo e Via Arcivescovado . . . . .	„	1214
„ Via Cavour e Via Andrea Doria . . . . .	„	1249
„ Via Arcivescovado e Via Carrozzai . . . . .	„	1109
TOTALE . . . . .	mq.	7399

Vie laterali e Piazze mq. 6067  
Via Roma . . . . . „ 10.800

La superficie dei cortili si avvicina quindi al 1/5 delle aree fabbricabili: è però superiore a tale rapporto, poiché per un 1/5 si avrebbe soltanto

$$34.493 \times 1/5 = \text{mq. } 6899.$$

La superficie di una fila di portici è di mq. 3.600.

Data l'altezza di m. 21,00 in gronda dei nuovi fabbricati il loro volume sarebbe di mc. 543.564 (esclusi i volumi delle due chiese per cui trasporto si computa a parte).

## Maggiori espropri da farsi per la costruzione della Galleria Vittorio Emanuele III

### Isolato tra Piazza Castello e Via Finanze.

Numeri mappa	108	Fabbricato . . . . .	mq.	583,95
		Cortile . . . . .	„	46,25
	109	Fabbricato . . . . .	„	592,41
		Cortile . . . . .	„	239,34
	110	Fabbricato . . . . .	„	688,00
		Cortile . . . . .	„	99,70

### Isolato tra Via Finanze e Via Principe Amedeo.

Numeri mappa	122,123	Fabbricato	. .	mq.	1181
"	"	124	"	"	360
"	"	113	"	"	625

Totale area fabbricata	. . . . .	mq.	4.030,36
"	cortili	"	385,29

### Stima dei maggiori espropri da farsi.

Numeri di mappa 108-109-110-122-123-124-113.

Reddito imponibile	. . . . .	L.	75.261
Aumento	1/3 . . . . .	"	25.087
Reddito presunto	. . . . .	L.	100.348
Aumento 1/4 per fitti, ecc.	. . . . .	"	25.087
Reddito totale	. . . . .	L.	125.435

Imposte	$75.261 \times 0,278 =$	. . . . .	L.	20.922
Spese	$1254.35 \times 0,10 =$	. . . . .	"	12.543
Totale spese	. . . . .	L.	8.379	

Reddito medio continuativo netto . . . . L. 117.056

Corrispondente al capitale (5 % ) di . . . . . L. 2.341.100

Da questa cifra bisogna togliere le somme computate  
in indennità pel N. 98 e pel teatro Carignano  
nella prima parte del calcolo esposto . . . . . L. 100.000

TOTALE PER ULTERIORE ESPROPRIO . . . . L. 2.241.100

