



Il terreno e la sede sociale di via Lanfranchi 28

Sintetico promemoria di oltre un secolo di storia.

Il 24 e 25 giugno 1911, la Società di Mutuo Soccorso Corale Po e Borgo Po (costituita il 1 agosto 1899) festeggiava l'inaugurazione della propria nuova sede sociale: l'edificio al 28 di Via Lanfranchi, la cui costruzione, appena terminata, era stata finanziata dai soci – direttamente o con l'assunzione di debiti estinti in qualche anno.



La casa sociale di via Lanfranchi 28 è il più importante e suggestivo "monumento" del mutualismo torinese. [...] Tranne 3.000 lire iniziali, attinte dal fondo sociale, l'intera operazione, venne finanziata tramite l'emissione di azioni sottoscritte dai soci. In definitiva si spesero circa 20.000 lire interamente rimborsate grazie all'aumento delle consumazioni del buffet e della quota mensile, raddoppiata da una a due lire (corrispondenti alla paga giornaliera di un operaio maschio adulto).

(Robotti 1994:190)

L'acquisto del terreno

La Corale Po e Borgo Po aveva cambiato molte volte sede: gli inizi furono all'aperto al Parco Michelotti, poi si trasferì in Via Ornato angolo via Verrua, in via Cosmo, in via Biamonti. Per un periodo fu ospite della consorella Società di Mutuo Soccorso Valdocco e affittò pure un terreno per il gioco delle bocce. Finalmente, nell'assemblea straordinaria del 28 luglio 1909, presenti 54 soci, venne deliberato l'acquisto del terreno al fondo di via Lanfranchi: metri quadrati 945,30 a 8,50 €/m².

L'atto del 14/9/1909 del notaio Giovanni Mousset (rep. n. 2544, reg. a Torino il 22/9/1909 al n. 1419) registrava la vendita da parte del «Cav. Geom. Giovanni Vaccarino» dell'«*appezzamento di terreno fabbricabile segnato in mappa con parte dei numeri 477, 478, nella Sezione 43°*» ai signori

Galli Edoardo (addetto ai Telefoni dello Stato), Calcia Giuseppe (pavimentatore in legno), Alessio Francesco (decoratore d'appartamenti), Amedeo Mario (carradore), Cena Antonio (cottimista terrazziere), Comerro Tomaso (giardiniere), Gerbi Pietro (fucinatoro) e Garrone Enrico (ebanista)

gli otto soci della SMS Corale Po e Borgo Po (Galli era il presidente) cui venne intestato il terreno poiché la Società di M. S. non era registrata e quindi non ancora costituita in ente giuridico (Gera 1983: 50, 82).

La costruzione della sede

Il 20 gennaio 1910 «Galli, Calcia e Condomini» presentano al Sindaco della Città di Torino domanda di permesso edilizio per la costruzione in via Lanfranchi di «*piccola costruzione per uso della nostra associazione, con terreno di nostra proprietà*», una «*casa a 2 piani*» secondo l'allegato progetto del

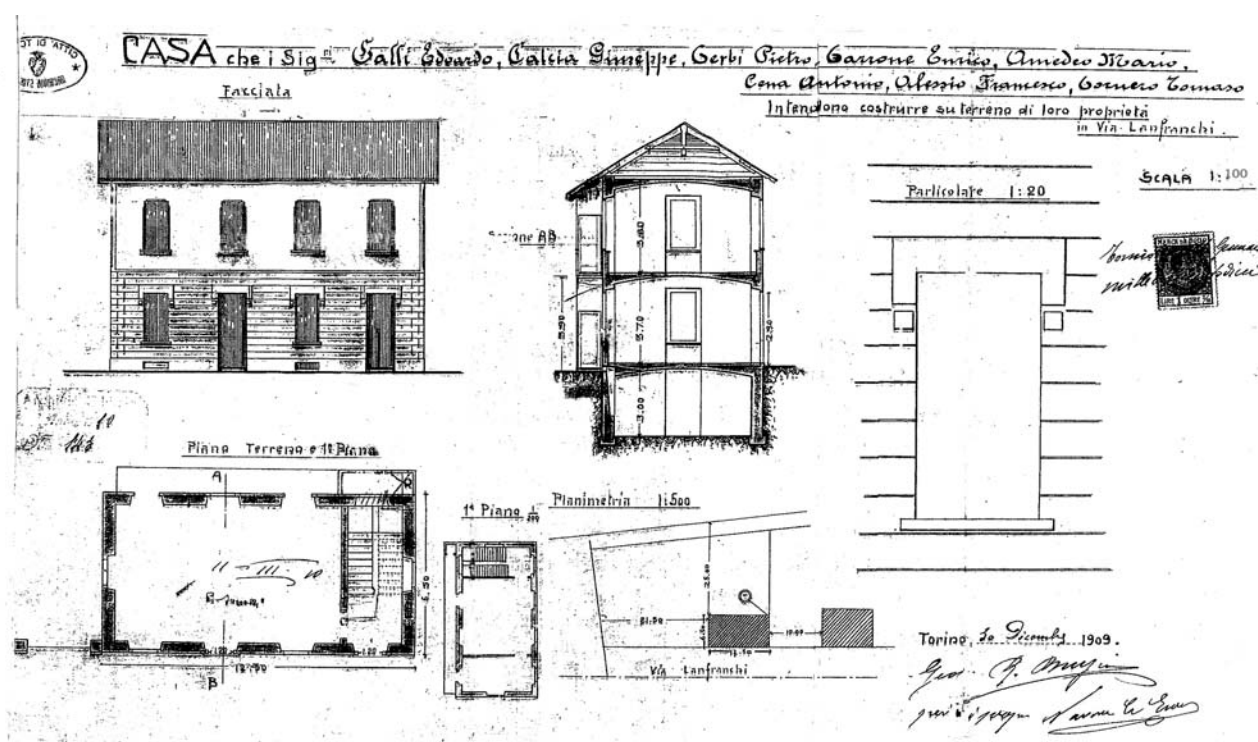
geometra Burzio (Città di Torino, Riparto Edilità, fascicolo 1910/143). La deliberazione della giunta che approva la concessione data al 10 marzo.

Per finanziare la costruzione

si approva una nuova emissione di azioni da lire 10 caduna, rimborsabili con estrazione annua, all'interesse del 3,50%; per far fronte alle ingenti spese si aumenta anche il vino da lire 0,40 a lire 0,50 al litro e si porta la quota mensile a lire 2, di cui una parte viene considerata come soprattassa formante azioni senza interesse.

(Gera 1983: 48)

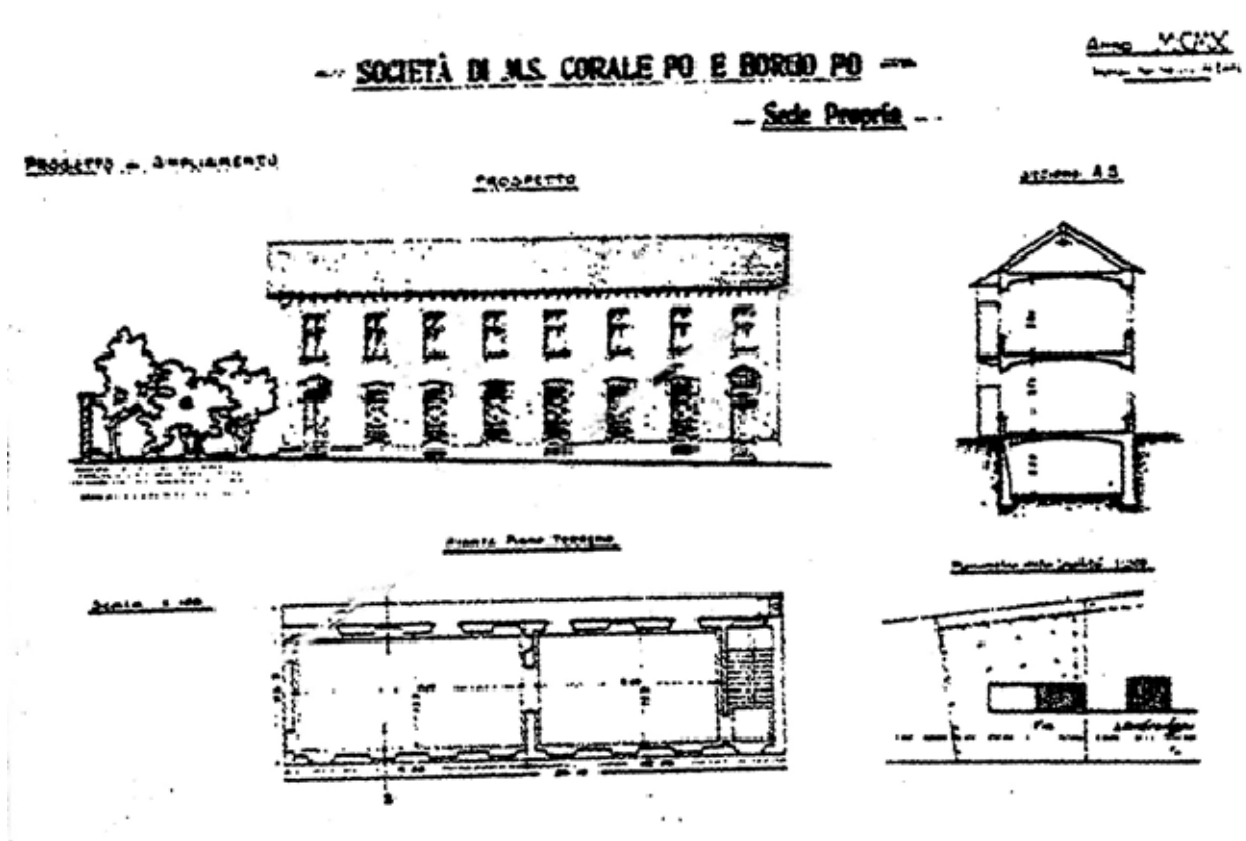
L'edificazione viene affidata all'«*impresario costruttore*» Cav. Enrico Navone che ha presentato il preventivo più conveniente (Gera 1983: 49) e che avrà un ruolo positivo consentendo dilazioni di pagamenti e abbuono di interessi e rimarrà sempre legato alle sorti della società. Nei primi mesi del 1911 i lavori sono terminati e a giugno si può festeggiare l'inaugurazione della nuova e definitiva sede.



Nel 1912 muore Enrico Garrone, uno degli otto soci “fiduciari” intestatari delle proprietà sociali: l’atto del 29 settembre 1912 del notaio Gustavo Varvelli (rep. 124, reg. a Torino il 2/10/1912 al n. 1730) registra la cessione da parte degli eredi (la moglie, i tre fratelli e le quattro sorelle) del suo ottavo di proprietà ai restanti sette soci. Questi ultimi, finalmente, il 7 settembre 1919 trasferiscono la proprietà alla «*Società di Mutuo Soccorso Corale Po e Borgo Po, Società di fatto*» (atto del notaio Giovanni Savarro). A rappresentare la società l’assemblea dei soci ha deliberato che sia Enrico Garrone, fratello del socio “fiduciario” deceduto nel ’12.

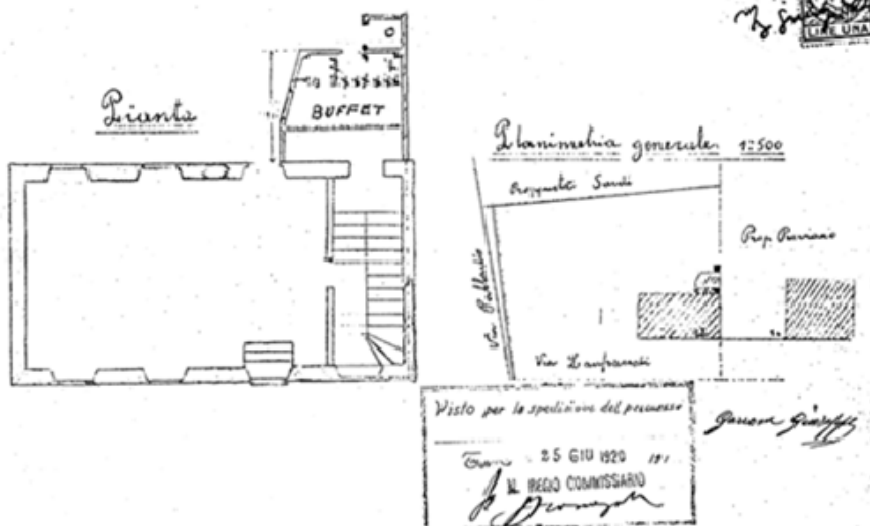
Dal novembre del 1929 la *Corale Po e Borgo Po* ospita presso la propria sede la *Società di Mutuo Soccorso fra Operai Decoratori d’Appartamento ed Affini* (fondata nel 1883) che vi porta le licenze per lo spaccio di alcolici (Robotti 1983: 35). Nel 1935 le due SMS confluiscono nella *Società Anonima Cooperativa di Consumo e Mutua Assistenza Borgo Po e Decoratori*, costituita il 14 febbraio davanti allo stesso notaio Massa che il 26 ottobre registrerà il passaggio della proprietà dalla *SMS Corale Po e Borgo Po* alla Cooperativa.

Nel corso degli anni si apportano migliorie all'edificio e si pensa ad un raddoppio dei locali, al quale però si rinuncia per il costo troppo elevato.



Nel 1920 viene autorizzato un ampliamento con la costruzione di un locale ad uso buffet e di una latrina con relativo allacciamento fognario.

Progetto di ampliamento di cucina per buffet e rimozione di portina d'ingresso della S. M.S. corale Po e Borgo Po sito in Torino via Francesco Saverio Nitti, 28.



Nel secondo dopoguerra l'edificio non ha subito sostanziali cambiamenti: un intervento di risanamento della cucina nel 1977 (arch. Andrea Bruno) e la ristrutturazione di un piccolo locale seminterrato come ufficio nel 1999 (arch. Piera Ferraris).

Il pasticciaccio brutto di via Lanfranchi

Nell'atto del 14/9/1909 di acquisto del terreno, questo viene così definito:

Apprezzamento di terreno fabbricabile segnato in mappa con parte dei numeri 477, 478, nella Sezione 43° della superficie di metri quadrati novecentoquarantacinque e decimetri quadrati trenta (mq. 945,30) a cui sono confinanti a sud ed est [ndr.: attuale via Palladio] gli eredi di Borgata Vittoria vedova Sardi – ad ovest Domenico Pregliasco – a nord Ottolenghi per l'asse della via Lanfranchi, circoscritto, nella planimetria...

Poiché l'allora vigente Piano Regolatore (Lg. 141 5/4/1908) prevedeva l'apertura del proseguimento di via Lanfranchi,

Per patto espresso si stabilisce che [...] gli Acquisitori dovranno lasciare [...] una striscia di terreno della larghezza di metri sei per tutta la fronte dello stabile sopradescritto verso la via Lanfranchi, per essere adibita ad uso strada [...]

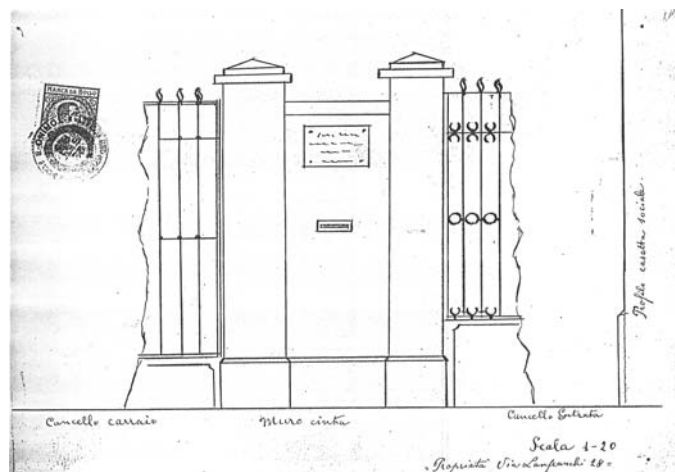
Nel 1911, mentre si apprestano a festeggiare l'inaugurazione della sede, Galli e Calcia, congiuntamente con il proprietario confinante cav. Cesare Ottolenghi, presentano domanda al Sindaco per la concessione di

il permesso di chiudere la loro proprietà con un muro di cinta e cancello in ferro, come lo dimostra lo schizzo segnato in 3° pagina, provvisoriamente e precariamente fino all'apertura della nuova via che si effettuerà, nonché [aggiunge di suo pugno Ottolenghi a piè di pagina] il rialzamento di Cent. 30 sul muro di cinta già esistente fra la proprietà Ottolenghi e la via Lanfranchi.

La domanda è datata 15 maggio 1911 ed entra nel fascicolo 1911/673 del 16/6/1911 del Riparto Edilità; il 14 luglio la Giunta delibera la concessione del permesso di rialzare il muro di cinta "Ottolenghi/V. Lanfranchi" e

per quanto riguarda la seconda parte della domanda lo stesso Ufficio [Servizio Tecnico dei LL.PP.], considerato che la via Lanfranchi presentemente è chiusa, ritiene che si possa concedere il permesso in modo precario alla condizione che le opere di chiusura vengano demolite senza indennità o compenso di sorta quando l'Amministrazione civica, a suo esclusivo giudizio, lo riterrà necessario, facendo risultare la precarietà della concessione da un atto pubblico da trascriversi, col pagamento dell'annuo canone di £. 10 in riconoscimento degli obblighi assunti e della precarietà della concessione.

Infatti la nota dell'Ufficio Legale della Città n°137 del 6/9/1911 conferma la stipula del contratto di concessione precaria a un canone annuo di £ 10. Il preventivo per il muro per la SMS, ancora una volta del cav. Navone, è di £ 450; l'Officina in Ferro Festa & Lega di via Ornato 13 presenta uno schizzo per il cancello e un costo preventivo in Cent. 0,65 al Kg da moltiplicarsi per previsti Kg.280 «più o meno». Un costo preventivo di circa £630 per muretto e cancello dimensionano le £10 del canone annuale come un quasi simbolico sigillo della precarietà della concessione, in vista dell'apertura progettata della via Lanfranchi.



Il 5 giugno 1940 l'allora Podestà della Città rinnova il «*permesso precario*», richiamando correttamente le condizioni del permesso originario e innalzando il canone a £30.

È nella lettera del Sindaco del 23 maggio 1953 (Prot. 1941 n° 21 – permesso n° 234) che ha origine “il pasticciaccio brutto di via Lanfranchi”; infatti vi si autorizza la Soc. An. Borgo Po e Decoratori

a conservare [...] un muro di cinta con cancellata [...] a chiusura ~~della proprietà sita~~ [parole depennate e sostituite da] del terreno in Torino v. Lanfranchi 28. Poiché detta opera occupa suolo pubblico, il permesso è precario subordinato al pagamento del canone annuo anticipato di £ 500 oltre alla tassa di occupazione suolo pubblico ~~ed alle condizioni fissate nel precitato permesso n. 360 rilasciato il 5.6.1940~~ [parole depennate]) revocabile in qualunque momento ad esclusivo giudizio della Civica Amministrazione, senza diritto da parte dei concessionari, successori od aventi causa a compensi od indennità di sorta

È con questo atto che si crea l'equivoco sulla proprietà del terreno in prosecuzione della via Lanfranchi: proprietà attribuita alla Civica Amministrazione per il banale errore materiale di un funzionario comunale, che – **pur in assenza di un atto di esproprio** – depenna arbitrariamente il riferimento alla **proprietà** del terreno cintato ed, altrettanto incautamente ed arbitrariamente, modifica la **natura** del permesso, facendone derivare la sua **precarietà** non più dalla sua revocabilità e provvisorietà (sino all'apertura della via Lanfranchi), ma dal fatto che il suo oggetto (il muro di cinta con cancellata) “*occupa suolo pubblico*” (il che non è), per cui lo subordina anche al pagamento della relativa tassa: mai prima pagata né pretesa dal Comune a conferma del fatto che il muro di cinta continuava ad occupare suolo di proprietà privata. Il tutto accade senza alcuna opposizione da parte degli organi della Cooperativa, che non aveva nelle sue file le competenze per comprendere la portata legale e le conseguenze di quel travisamento, e che continuò fedelmente a pagare quanto richiesto (e quanto ingenuamente presumeva dovuto) alla Città.

Con il piano regolatore del 1995 la Città abbandona l'idea di fare proseguire via Lanfranchi fino a via Palladio. Intanto gli amministratori della Cooperativa hanno continuato inconsapevolmente a pagare il canone per il prato prospiciente la sede sociale, per quella che ormai anche loro pensano esser la concessione per un terreno comunale. Il canone lievita: da £ 271.950 pagate dal '98, vengono richiesti € 719,79 annui nel gennaio 2005 che diventano € 3.900,00 nel gennaio 2006, essendo considerato il terreno edificabile.

Nel novembre del 2007 l'allora presidente Galizia con alcuni membri del consiglio di amministrazione proponeva all'assemblea dei soci di acquistare dal Comune il terreno ex prosecuzione di via Lanfranchi (per un prezzo indicato nel c.d. *business-plan* tra i 300.000 e i 500.000 euro) al fine di realizzarvi un nuovo edificio di mq. 300 e, nel sottosuolo 15 box auto e magazzini per mq. 700. La reazione dell'assemblea fa ritirare la proposta; viene nominata una commissione i cui membri nella successiva assemblea ordinaria del 24 maggio 2008, cui relazioneranno, verranno eletti in gran parte nel nuovo CdA «*per portare a termine il lavoro iniziato*».

Un paziente lavoro di ricerca documentale permette di ricostruire fedelmente la storia del terreno della società, della sua proprietà e dell'errore amministrativo del 1953 all'origine della catena successiva di richieste di canoni non dovuti. Purtroppo la “fedeltà fiscale” degli amministratori della Cooperativa succedutesi negli anni li ha portati a pagare un canone non dovuto (come se il prato fosse di proprietà pubblica) che peserà nella negoziazione che viene aperta con la Città.

Finalmente l'11 ottobre 2010 il Consiglio Comunale assume una delibera «*al fine di evitare un contenzioso tra il Comune e la Cooperativa sulla situazione dominicale del terreno posto fra la via Lanfranchi e la via Palladio*» che trova realizzazione finale nell'atto del notaio Grassi Reverdini del 5 aprile 2011 con il quale

- a) la Cooperativa ha previamente riconosciuto la piena ed esclusiva proprietà, «*per possesso continuato ed ininterrotto per oltre un ventennio in capo al Comune di Torino*», della porzione di terreno di mq. 157 (Foglio 1332 mappale 203);
- b) il Comune di Torino ha poi «*venduto e trasferito il terreno della superficie complessiva di mq. 310 (Foglio 1332 mappali 203 e 204) – per il prezzo di € 28.800,00 e privo della capacità edificatoria – alla Cooperativa di Consumo e Mutua Assistenza Borgo Po e Decoratori, che s’impegna e si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare né permettere che da alcuno venga mai modificato, senza l’esplicita autorizzazione del Comune di Torino, il vincolo perpetuo non aedificandi costituito sul terreno trasferito ed a richiamarlo in ogni eventuale atto di trasferimento del suddetto immobile*».

I soci attuali della *Cooperativa di Consumo e Mutua Assistenza Borgo Po e Decoratori* hanno così riottenuto la proprietà del terreno che loro apparteneva, idealmente restituendola ai coraggiosi ed operosi predecessori fondatori della *Società di Mutuo Soccorso Corale Po e Borgo Po*; rinunciando definitivamente ai diritti edificatori su quella porzione di terreno l’hanno protetta definitivamente da ogni possibile appetito speculativo, per i propri soci e per il borgo, restituendola al ruolo di specchio rispettoso della storica facciata dell’edificio sociale e dell’operoso spirito di cultura solidale che ospita esattamente da un secolo.

Bibliografia

Atto del 14/9/1909 del notaio Giovanni Mousset (rep. n. 2544, reg. a Torino il 22/9/1909 al n. 1419)

Atto del 29/9/1912 del notaio Gustavo Varvelli (rep. 124, reg. a Torino il 2/10/1912 al n. 1730)

Atto del 7/9/1919 del notaio Giovanni Savarro (rep. 2909, reg. a Torino il 27/9/1919)

Atto del 14/2/1935 del notaio Arturo Massa (reg. a Torino il 22/2/1935 al n. 7550)

Atto del 26/10/1935 del notaio Arturo Massa (rep. 2929, reg. a Torino il 6/11/1935 al n. 3793)

Atto del notaio Grassi Reverdini del 5/4/2011

Città di Torino, Riparto Edilità, fascicolo 1910/143

Città di Torino, Riparto Edilità, fascicolo 1911/673 del 16/6/1911

Città di Torino, Giunta municipale, Verbale n° 43 del 14 luglio 1911

Città di Torino, Ufficio Legale, nota n° 137 (al Capo Ufficio LL. PP. II) del 6/9/1911

Città di Torino, n° 818/II/940-14 del 5/6/1940

Città di Torino, Ufficio del Sindaco, prot. 1941 n° 21 (ogg.: permesso n° 234) del 5/6/1953

Città di Torino, Consiglio Comunale, delibera n° 2010 04694/131 dell’11/10/2010

Gera, Bianca (1983), “ La Società di Mutuo Soccorso fra Operai Decoratori d’Appartamento ed Affini dalle origini alla fusione con la Società di Mutuo Soccorso Corale Po e Borgo Po (1883-1935)” in Bianca Gera e Diego Robotti (a cura di) *Cooperativa Borgo Po e Decoratori: 1883-1983*, Cooperativa Borgo Po e Decoratori, Torino

Robotti, Diego (1983), “ La Società di Mutuo Soccorso Corale Po e Borgo Po” in Bianca Gera e Diego Robotti (a cura di) *Cooperativa Borgo Po e Decoratori: 1883-1983*, Cooperativa Borgo Po e Decoratori, Torino

Robotti, Diego (1994), “«Fuori barriera di ...» Le società di mutuo soccorso dei sobborghi torinesi” in *Sogno della città industriale* (catalogo dell’omonima mostra alla Mole Antonelliana, Torino 19/10 -18/12/1994), Fabbri, Milano,179-197

Verbale della *Società di Mutuo Soccorso Corale Po e Borgo Po*, 28 luglio 1909