

Relazione di estimo degli immobili della Ditta del fu cav. Salvatore Dau

Fonte: AdSSS Atti pubblici, vol. 16, 1914 notaro dottor Salvatore Maniga

Conceria a vapore

Se il valore di questo opificio lo volessimo dedurre tenendo conto isolatamente del fabbricato e del macchinario incorremmo in un grave errore, in quanto che dovremmo assegnare dei valori a degli oggetti che, presi singolarmente, non possono venire apprezzati nel loro valore reale dipendente dall'uso a cui sono destinati.

Così, periziando separatamente fabbricati e macchinario dei due stabilimenti, noi verremo a trascurare un valore essenziale che si riscontra in tutti gli opifici in esercizio, che è il valore industriale; tutto quanto concorre al perfetto funzionamento dell'industria contribuisce al risultato finale di un maggiore o minore lucro ed è perciò che, nella valutazione, ci atterremo alla perizia complessiva dell'opificio.

Siccome i due stabilimenti, principale e succursale, lavorano di conserva per la conciatura delle pelli, sviluppando in uno la prima lavorazione di preparazione e nell'altro quella di completamento e rifinitura; egli è perciò che perizieremo unitamente i due stabilimenti, allo stesso tempo che di essi daremo complessivamente valore di fabbricato e macchinario.

Per ottenere il valore reale dell'opificio ci atterremo alla capitalizzazione del reddito netto che dedurremo dalla media dei dati di un decennio. Ciò dico perché si comprende benissimo che in uno stabilimento industriale accreditato, come può essere quello di cui ci occupiamo, sarà maggiore il reddito quanto maggiori saranno le somme che in esso si investiranno.

Descrizione dello stabilimento principale

Delimitazione. E' delimitato a mezzogiorno dal viale di San Pietro, a ponente dalla traversa delle Concie, a tramontano dalla piazza di Sant'Anna e a levante da case della stessa Ditta. L'area su cui è eretto è di forma trapezia irregolare. Ha due piani fuori terra ed ha uno sviluppo di prospetto di metri lineari 71,50 lungo la Piazza Sant'Anna, di m. l. 59,60 lungo la Traversa delle Conce e di m. l. 45,70 lungo il Viale San Pietro. E' allibrato al Catasto urbano del Comune di Sassari alla Ditta Dau cav. Salvatore, alla partita n. 6425 col mappale 1693 e civico 82 col reddito di lire 3.340,00.

Distribuzione dei locali

Piano terreno. Ingresso principale dalla piazza Sant'Anna.

Locali per gli uffici, per la conciatura delle pelli, per la macinazione della scorza (rusca), per le officine del macchinario a vapore ed elettrico, per il frantoio delle olive, per i magazzini di deposito di merce grezza, ingredienti di lavorazione, sanse, combustibili ecc., per le scuderie e rimesse.

Piano superiore. Sono i cameroni per i locali di rifinitura, per la lavorazione al martello ed alla margherita, per lo stendaggio, cameroni per i cilindri e messa a vento, camere di deposito per merce lavorata e cameroni di deposito per la scorza.

Descrizione degli ambienti

Piano terreno. A sinistra entrando si hanno due vani, uno in proseguimento dell'altro, il primo di metri 10,50x4,40 adibito per ufficio degli impiegati e l'altro di metri 5,30 x 4,70 ad uso ufficio particolare del proprietario con pareti rivestite in legno. A destra si ha altro ufficio particolare pure esso rivestito in legno dell'ampiezza di metri 4,00x3,00.

Continuando ad entrare, a sinistra si ha un camerone di forma trapezia irregolare avente i lati paralleli di metri 9,30 l'uno e 4,40 l'altro ed uno sfondo medio di metri 13,25 e vi si trovano n. 7 tini e n. 5 fosse, di cui una di bagno, necessari per la conciatura delle cuoia.

Ritornando all'ingresso principale ci si trova nell'androne di m. 12,20 di lunghezza e m. 5,00 di media larghezza; questo vano è pavimentato a ciottolato con guide di lastroni di granito. A sinistra dell'androne si trova sopportico largo m. 7,50 e profondo 3,80; da questo portico per una cancellata

si va ad un cortile di forma trapezia dello sfondo di m. 21 e di una larghezza media di m. 5,90.

A destra di questo cortile stanno due magazzini adibiti per deposito di materiali per l'industria e e due piccoli sottani per ripostigli. Di fronte all'androne sono i locali per le scuderie: uno di m. 7,10 x 4,00 e l'altro di m. 10,20 x 4,00 illuminato da finestre sul viale San Pietro.

A destra dell'androne si ha il gran cortile dello Stabilimento, di forma trapezia, col lato di sinistra di chi entra di m. 29,30 di lunghezza, quello di destra di m. 21,10, quello d'ingresso di m. 17,00 e quello di fronte di m. 26,50.

Lungo il lato di sinistra di questo cortile si ha il magazzino delle sanse di m. 9,40 x 4,25, il magazzino di deposito e delle vasche dell'olio, proveniente dal frantoio di m. 8,00 x 4,25 e il magazzino di deposito delle scorze da macinarsi di m. 10,10 x 4,10; internamente ai sopraddetti locali vi sono quelli in cui si frantumano le olive e che si estendono sino alla parete del viale San Pietro dal quale prendono luce. In questi locali, di m. 27,80 di lunghezza per metri 5,00 di larghezza, sono il deposito delle olive pronte per la frantumazione e il macchinario tutto del frantoio, con due macine e cinque presse idrauliche complete.

Dal camerone del frantoio si passo allo stanzone delle caldaie e camino di fumo di mq 14,90 x 9,50. Aderente a questo stanzone seguendo il prospetto della Traversa delle Concie si ha l'ambiente destinato per l'officina a vapore, con due motori, e quella elettrica, con batterie di accumulatori di 60 elementi e e due dinamo; ha un'ampiezza di metri 12,40 x 12,60. Sotto questo vano sono sotterranei con depositi d'acqua.

Di fronte al gran cortile dello stabilimento sono due cameroni divisi tra di loro da cinque arcate in cantoni, adibite ad uso tini e fosse. Nel primo di m. 19 x 4,25 sono n. 15 tini e nel secondo, di m. 22 x 7,35, sono n. 15 tini e 4 fosse di una da bagno.

Retrostante a questi cameroni è altro camerone detto dei bottali perché vi sono due bottali: è diviso da arcate in senso longitudinale dal camerone lungo la Traversa delle Concie di m. 20 x 10 in cui sono 31 tini e 12 fosse.

A destra del cortile è altro camerone che per tutta la lunghezza prospetta alla Piazza delle Conce e che si estende dalla Traversa delle Conce sino all'androne per una lunghezza di metri lineari 42 con una larghezza media di m. 10, diviso longitudinalmente per metà da otto archi. Anche qui sono 33 tini e 19 fosse di cui 5 di bagno.

Completano il piano terreno il locale del mulino per la macinazione della rusca e la rampa delle scale di accesso al piano superiore.

Piano superiore

Appena entrati nello Stabilimento, subito dopo lo scagno particolare dei proprietari, a destra trovasi la scala ad una rampa che porta al piano superiore.

Appena saliti si giunge nel camerone della rifinitura lungo m. 43 e largo m. 10, diviso longitudinalmente in due parti mediante diverse arcate, identicamente al piano terreno. In fondo a questo, a sinistra, si ha un altro camerone di metri 44 x 10 lungo la Traversa delle Conce, diviso anch'esso longitudinalmente da varie arcate ed adibito per prosciugamento di cuoia lavorate o stendaggio. In fondo a questi, ancora a sinistra, si ha altro camerone, prospiciente al viale San Pietro, di m. 28 x 5. Vi si deposita la scorza da macinare e vi si fa lo stendaggio di cuoia. Aderente a questo e al precedente camerone se ne ha un altro, prospiciente al gran cortile dello Stabilimento diviso in scomparti ove sono: la merce lavorato, la lavorazione al martello e la lavorazione alla Margherita.

Completano il piano superiore il locale della cilindratura, di m. 15 x 6,80; dello di deposito della merce lavorata, di m. 13 x 4,40 ed i magazzini di depositi di ingredienti ed attrezzi necessari alla lavorazione.

I pavimenti del piano terreno sono quasi tutti in battuto di terriccio, eccetto che nei locali ad uso ufficio che sono in legno, quelli dell'officina meccanica che sono in lastricato e delle scuderie e rimesse, che sono in selciato.

I soffitti sono a solaio e costituiscono il pavimento del piano superiore, eccetto quelli degli uffici che sono a voltine di mattoni forati su travi a I. Hanno l'altezza media dal piano di pavimento di m.

3,20.

Il piano superiore ha pavimento in legno e soffitto ricoperto di tetto alla sarda alto dal pavimento m. 3,50 (in media) eccetto il camerone della rusca che è formato di incavallature miste di legno e ferro, su cui sta il tetto ad embrici.

Stato di solidità.

Lo stato di solidità dell'intero stabile è, in generale, abbastanza buono, per quanto in qualche punto abbia bisogno di riparazione nel novero di ordinaria manutenzione e questo tanto per i solai quanto per i tetti.

Descrizione del locale “Succursale”

E' allibrato nel catasto urbano del Comune di Sassari alla ditta Dau cav. Salvatore, alla partita n. 6425, col mappale 1694 e civico 1, col reddito di lire 334,00. Ha le seguenti delimitazioni: a levante il viottolo “Lu Regnu”, a mezzogiorno e tramontana proprietà della stessa Ditta S. Dau, a ponente il giardino di Filippo Lumbau.

Questo stabile o complesso di fabbricati trovasi nella strada “Lu Regnu” dalla quale ha l'ingresso principale e dista dall'opificio centrale una quarantina di metri. In questi locali si provvede al depelamento e scarnamento delle cuoia colla prima lavorazione di calcine e cavalletto, si provvede allo stendaggio della carnaccia, al suo essiccamento ed imballo. Vi si trovano inoltre i depositi degli ingredienti necessari alla lavorazione delle cuoia.

Piano terreno

Si entra dalla strada di “Lu Regnu” in un gran cortile, ove a destra sono cinque magazzini sottotetto i quali si estendono per una lunghezza di m. 25,00 ed hanno una larghezza di m. 5,00. Aderenti a questo e al giardino della stessa Ditta si trova altro magazzino di m. 9,10x5,40. A sinistra entrando nel cortile si ha un altro caseggiato in cui è un ambiente di m. 11,05 di sfondo per m. 4,10 di larghezza. Qui è una locomobile che per mezzo delle necessarie trasmissioni che vi si riscontrano ancora metteva in azione tutto il macchinario, compresi due bottali nuovi, che si trovano disposti in tre ambienti aderenti al precedente: di questi tre ambienti due hanno le dimensioni di 5,00 x 4,90 e 5,50 x 4,90 ed uno, quello dei bottali, ha 9,50 di sfondo per 4,75 di largo.

Aderente a questi vani ora descritti abbiamo un altro locale di m. 14,15 di lunghezza per 7,35 di larghezza con vasche per calcine e lavaggi e lavorazione di cavalletti.

Altro corpo di fabbrica è quello di fronte all'ingresso del cortile e addossato al giardino di Lumbau Filippo. In questo sottotetto, diviso in due ambienti di 15,60 x 5,40 e altro di 16,00 x 7,20, vi scorre un perenne corso d'acqua necessario ed utile per la prima lavorazione delle cuoia che ivi vi si fa. Qui infatti si attende al depelamento e scarnamento delle cuoia grezze.

Piano superiore

Il corpo di fabbrica addossato al giardino detto di fioricoltura di proprietà della stessa Ditta, ha una scala interna che conduce al piano superiore, costituito da due ambienti, uno di m. 14,60 e l'altro di 9,50 di sfondo, con una larghezza di m. 4,75. Questi due ambienti sono adibiti per laboratori e depositi di merce lavorata in pellami.

Stato di solidità

I pavimenti del piano terreno sono tutti in battuto di cemento salvo quelli delle case basse adibite ad uso magazzini di deposito. Il piano terreno è diviso dal piano superiore per mezzo di volte in mattoni forati su travi a I e i tetti che ricoprono i piani superiori sono ad embrici di Voghera. Lo stato di solidità generale dello stabile, nei suoi diversi caseggiati è buono, sebbene sia necessaria qualche riparazione nel novero dell'ordinaria manutenzione.

Valore reale

Stabilito il modo come procedere alla determinazione dell'equo valore dell'opificio, ricercheremo di questo il reddito netto e la capitalizzazione al tasso medio del 5 per cento. Accerteremo quindi il reddito lordo, che consiste nel reddito annuo che si ricava dall'industria e da questo dedurremo le passività quali: la quota di manutenzione e conservazione dei fabbricati, delle macchine ed attrezzi; l'importo della materia prima; i salari, le imposte, le tasse speciali, censi, ecc.; il costo della forza motrice; la spesa di amministrazione e sorveglianza e l'interesse di tutti questi capitali.

Non v'ha dubbio che molte delle sovraesposte circostanze possano variare per molte cause non escluse la capacità dell'industriale che dirige l'azienda, lo stato dell'industria, l'età di vita dello stabilimento e la sua rinomanza. Però nel caso presente ci troviamo in condizioni così favorevoli da precisare, direi quasi, con esattezza matematica i dati sopraddetti, perché ci troviamo di fronte ad un'azienda di indiscussa rinomanza, di un'età e floridezza d'esercizio da non far dubitare minimamente della continuità del lavoro ed operosità e capacità dell'industriale delle migliori.

Non tralascieremo inoltre di portare alla passività la spesa periodica inerente i continui perfezionamenti dei meccanismi e dei sistemi di lavorazione, che obbligano l'industriale a terersi al corrente coi processi dell'industria e quindi di modificare e cambiare in parte il macchinario, per quanto esso possa trovarsi in buone condizioni. S'intende che tale spesa è affatto indipendente da quella di manutenzione dei meccanismi.

Onde diremo:

Reddito lordo dedotto dalla media incassi annui	£ 212.780
A dedurre:	
Costo annuo della forza motrice e ingredienti di fabbrica	£ 16.138
Spese di sorveglianza, amministrazione e paghe	60.000
Costo della materia prima, cuoia, scorze, ecc.	92.296
Manutenzione annua del fabbricato e delle macchine	10.639
Spese per perfezionamenti meccanici e assicurazione	4.255
Imposte annue	7.560
Censo	144
Interessi capitali impiegati nell'industria	11.158
 Totale a dedurre	 £201.622
 Rimane un reddito netto di	 £ 11.158

La qual somma, capitalizzata al tasso medio normale del 5 per cento, dà un valore reale dell'intero opificio (conceria a vapore) di £ 204.560 (duecentoquattromilacinquecentosessanta).

Dalla qual somma si dovrà dedurre il valore del macchinario dell'opificio già periziato precedentemente, onde avere una consistenza separata, che dal conteggio fatto risulta di £ 43.200. Onde il valore dello stabilimento, escluso il macchinario, è di £ 179.960.