

COPITATO PERMANENTE = ADUNANZA DEL 21 DICEMBRE 1915

Presiede il Vice Presidente Magaldi. Sono presenti i componenti Verardo e Benduce, il Direttore Generale Tocci, assente giustificato il Consigliere Segretario Rosmini, funge da segretario il Consigliere Benduce.

Il Direttore Generale riferisce in merito alla richiesta dell'Istituto per le case popolari in Roma come avente causa dalla Società Cooperativa Tramvieri per ottenere il completamento dell'operazione di mutuo, già convenuto col Commissario Regio per la liquidazione della Cassa Mutua Pensioni in Torino.

1°) Con atto 13 dicembre 1910 rogito Delfini di Roma la Cassa Mutua Pensioni di Torino si impegnava a concedere alla Società Cooperativa Tramvieri di Roma un mutuo corrispondente ai 2/3 del valore di taluni fabbricati da costruirsi, per l'importo presuntivo non inferiore alle lire 3.500.000. Le rate di detto mutuo, alle date e con le modalità stabilite nel contratto, avrebbero dovuto essere versate all'Istituto per le case popolari, il quale aveva assunto l'obbligo di costruire le case medesime ed aveva ottenuto dalla Cooperativa analogo mandato.



2)

In base a detta convenzione, con successive quietanze per atti pubblici e scritture private, vennero effettuati vari versamenti, così che giusta ricevuta del (?) registrata il 25 novembre 1914, risulterebbero già pagate allo Istituto per le case popolari in complesso, sulle lire 3.500.000 impegnate, lire 3.496.606,46.

Secondo accertamento dell'Ufficio contabilità l'importo della somma dovuta all'Istituto tra capitale ed interessi risulta al 30 novembre u.s. accertata in L. 3.703.347,45.

2°) Come si è detto sopra l'obbligo assunto dalla Cassa Mutua Pensioni riguardava i 2/3 del valore degli stabili costruiti. Ora dalle perizie presentate in data 8 settembre 1914 e 23 marzo 1915 dell'Ing. Dall'Oglio, riguardanti i tredici fabbricati costruiti dalla Cooperativa, risulta che il valore complessivo di essi è di L. 5.459.500 onde i 2/3 di detto valore (L.  $\frac{5.459.500 \times 2}{3} =$  L. 3.639.666,66). Si stabilì quindi che il mutuo venisse consolidato nella cifra di L. 3.639.654, cioè quasi eguale ai 2/3 del valore di perizia.

In seguito l'Istituto per le case popolari fece rilevare alla Cassa Mutua Pensioni che il perito, nella valutazione degli immobili, pure avendo fatto espresso rilievo non aveva tenuto conto

del beneficio della esenzione decennale (poscia elevato a 15 anni giusta art. 2 legge 19 luglio 1914 N° 727) dell'imposta fabbricati; beneficio che ritenevasi opportuno tenere in considerazione nel determinare l'ammontare del mutuo. E quindi, d'accordo con la Cassa Mutua Pensioni, si convenne di elevare la somma da concedersi di altre L. 150.000, cioè da L. 3.639.654 a lire 3.789.654. D'accordo su questo punto non restava che procedere alla stipulazione dell'atto aggiuntivo e poscia passare alla definitiva chiusura del mutuo i cui patti fondamentali erano già stati determinati nel compromesso 13 dicembre 1910 in notari Delfini di Roma.

3°) In conseguenza dell'accordo con cui il mutuo veniva elevato da L. 3.500.000 a L. 3.789.654 occorre naturalmente analoghe deliberazioni della Cooperativa e dell'Istituto Case Popolari, sia per l'autorizzazione alla stipulazione relativa come per il consenso alla estensione dell'ipoteca, già iscritta a favore della Cassa Mutua Pensioni, limitatamente all'ammontare di L. 3.500.000 e accessori. Ed infatti il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Case Popolari, con sua deliberazione 18 giugno, e quella della Cooperativa Tramvieri, con sua deliberazione 21 giugno, rispettivamente autorizzavano le operazioni ipotecarie relative dando ai propri rappresentanti i poteri necessari a stipulare il contratto.

La Cassa Mutua Pensioni fece, dal canto suo, predisporre dal proprio legale, avv. Piccini, le minute del contratto da stipularsi e le rimise all'Istituto per le case popolari, il quale ebbe a sollevare circa i patti nell'atto stesso contenuti alcune osservazioni che determinarono il ritardo alla stipulazione definitiva sino al trasferimento del mutuo stesso a questo Istituto Nazionale, in confronto del quale oggi l'Istituto per le Case Popolari ha quindi riaperto le trattative.

4°) Come rilevasi dalla riassuntiva esposizione dei precedenti della pratica, salvo più esatto accertamento dei conti relativi ai versamenti effettuati, compresi i relativi interessi maturati, non è dubbio che il mutuo può essere senza preoccupazione alcuna, elevato da L. 3.649.654 a L. 3.789.654. Ciò sia in considerazione del beneficio della esenzione dell'imposta fabbricati, che rappresenta in effetto un valore economico ben superiore alle L. 150.000 consentite dalla Cassa Mutua Pensioni, che delle larghissime garanzie ipotecarie, nonché di quelle che offre l'Istituto per le Case Popolari. Infine è da avvertirsi che gran parte della detta somma di L. 150.000 non verrà effettivamente sborsata in quanto sarà trattenuta dal nostro Istituto per rate, riferentisi ad altra operazione, che l'Istituto delle case Popolari

non ha ancora corrisposto, in attesa appunto di definire la pratica in esame, e di riscuotere, il supplemento al mutuo alla Cooperativa Tramvieri. ( Si tratta di altro mutuo accordato in diretto confronto dell'Istituto per le case popolari & vedesi lettera 25 novembre u.s. N° 1192 di detto Istituto (pos. 17 M.C.) Di più altra parte delle L. 150.000 sarà assorbita dagli interessi accantonati sul mutuo principale).

Premesse queste considerazioni restano indagini sulla fondatezza o meno delle osservazioni dell'Istituto per le case popolari, in merito alla minuta di contratto predisposto dalla Cassa Mutua Pensioni osservazioni che, come si è detto innanzi furono causa del ritardo dell'operazione sino ad oggi.

5°) I rilievi che l'Istituto per le Case Popolari ha fatto alla minuta di contratto predisposto dalla Cassa Mutua Pensioni sono i seguenti. Premesso che la Cassa Mutua Pensioni non poteva cogliere l'occasione del mutuo suppletivo di L. 150.000 per modificare e aggravare i patti contrattuali stabiliti con l'atto 13 dicembre 1910 rog. Delfini, l'Istituto Case Popolari ha infatti rilevato;

a) che mentre erasi pattuito, ed erasi effettivamente praticato, che l'ipoteca venisse iscritta a garanzia del capitale, di un triennio di interessi

e di rimborso di Ricchezza Mobile, nonchè dell'eventuali spese giudiziarie, con l'articolo in parola si estendeva l'ipoteca anche alla penale e agli interessi di mora:

b) che con l'art. 7 si commina, in difetto di regolare pagamento delle rate semestrali di ammortamento di capitale interessi e accessori, le decadenze del beneficio delle more, con l'obbligo dell'immediato pagamento e di una penale dell'1 % sull'intero capitale dovuto alla Cassa creditrice ecc. ecc.

c) che con l'art. 8 si impone le decadenze del beneficio delle more, come relativa penale nel caso in cui, essendo avvenuta un incendio negli edifici dati in garanzia, la cooperativa Tramvieri lasciasse decorrere 15 giorni senza darne avviso alla Cassa Mutua Pensioni;

d) che con l'art. 10 estende le conseguenze dell'articolo 7 (decadenza, beneficio mora e penale 1 %) nel caso di ritardo a liquidare, su richiesta della Cassa Mutua Pensioni, il regolare pagamento delle imposte e altri gravami.

6§) L'Istituto per le Case Popolari osserva che tali disposizioni aggravano le condizioni stabilite nel compromesso 13 dicembre 1910 e che avrebbero dovuto sostituire le basi del mutuo definitivo,

E chiede pertanto che;

a) l'iscrizione ipotecaria a garanzia della somma



di lire 289.650 sia limitata al capitale rappresentato da detta somma, al triennio d'interessi, al triennio di ricchezza mobile, e infine alle eventuali spese di lite. Così in totale a L. 330.000 escludendo cioè le garanzie per le penalità e gli interessi di mora contemplati all'art. 3;

b) che il decadimento ipso jure del beneficio della mora di cui all'art. 7 avvenga solo dopo il difetto di regolare pagamento di due semestralità successive, escludendo le penalità dell'1 %;

c) che vengano abolite le penalità contemplate negli articoli 8 e 10.

L'Istituto infine ha dichiarato essere disposto a convenire l'obbligo di pagare sulle semestralità pagate dopo le scadenze un interesse di mora in ragione del 4,20 % all'anno, e chiede di eseguire le volture delle assicurazioni incendio già esistenti in luogo di costituire delle nuove polizze intestate alla Cassa Mutua Pensioni ed oggi, naturalmente, all'Istituto Nazionale.

SCHEMA DI CONTRATTO PREDISPOSTO DAL COMMISSARIO  
REGIO PER LA LIQUIDAZIONE DELLA CASSA MUTUA PENSIONI =

Omissis:

Tutti i signori comparenti di mia conoscenza  
i quali mi richiedono di dar loro atto:

1° Riconoscono che in ossequio al rogito Delfini

13 dicembre 1910 registrato a Roma la Cassa Mutua Cooperativa Italiana per le Pensioni con sede in Torino, in liquidazione, è a tutt'oggi creditrice verso la Società Anonima Cooperativa fra il personale della Società Romana Tramways ed Omnibus con sede in Roma per capitale versato ed interessi maturati della complessiva somma di L. 3.789.654, di cui L. 3.500.000 già garantiti colle tre iscrizioni ipotecarie a favore della Cassa creditrice 22 aprile 1912 vol. 433 N. 3586; 2 agosto 1912 vol. 439 N. 6790; 23 dicembre 1912 vol. 446 N. 11148 registro generale;

2° La Cooperativa debitrice col pieno consenso dell'Istituto per le case popolari in Roma, come sopra rappresentato, riconosce pertanto elevato il suo debito verso la Cassa Pensioni, da L. 3.500.000 preventivato nel citato rogito Delfini a L. 3.789.654, quale venne in seguito aumentato dalla Cassa sovventrice in base a perizia del tecnico della Cassa stessa.

3° Ciò stante la Società Cooperativa debitrice, annuente lo stesso Istituto per le case popolari in Roma acconsente un'iscrizione ipotecaria suppletiva a favore della Cassa Pensioni per il capitale di lire 289.654, per tre annualità di interessi al 4.20 % in L. 36.495,50 per tre annualità rimborso imposta Ricchezza Mobile a calcolo L. 2.920, per penale, interessi di mora e spese irripetibili L. 40.929,50 e così complessivamente per L. 370.000 sopra gli stabili

già colpiti dalle precedenti tre iscrizioni ipotecarie, che qui si ripetono:

a) Terreno fabbricati in Roma costituenti l'intero isolato indicato col N. 9° e distinti colla tinta rossa in planimetria allegata al citato rogito Delfini 13 dicembre 1910 della superficie di m.q.13.989,75, segnato in catasto nella mappa 150 coi N. 184 parte, 194 sub. 1 parte, 201 sub. 1 parte;

b) Terreno fabbricati in Roma costituenti il lotto indicato col N. IX° distinto con tinta rossa nella planimetria allegata allo stesso rogito Delfini della superficie di mq. 8097,22 e segnato in catasto nella mappa 150 coi N. 194 parte, 194 sub. 1 parte, dandosi atto che per effetto di nuove impostazioni catastali i su descritti stabili figurano attualmente nel catasto di Roma come segue:

Ubicazione Vicolo della Chiavica Clementina e Via dei Canneti mappale 150 N. 942, 943, 944, 946, 949, 950 sotto la denominazione Vigna, e porzione di corte per una superficie di Ettari 2, are 20, centiare 90.

4° Contemporaneamente la Società Anonima Cooperativa fra il personale della Società Tramways ed Omnibus manda al Conservatore delle Ipoteche di Roma di dare atto sui suoi registri ed a margine delle tre iscrizioni ipotecarie di cui al precedente N. 1, che

il capitale di L. 3.500.000 garentito dalle tre iscrizioni stesse venne versato interamente come da quietanze regolarmente registrate a Roma, di cui l'ultima sotto la data 25 novembre 1914 N. 10988 atti privati con tassa gratis; dando per tali annotazioni ampia facoltà e discarico allo stesso Conservatore.

5° Dal suo canto l'Istituto per le case popolari Roma, in persona dei suoi legali rappresentanti, manda al Conservatore delle Ipoteche di Roma di effettuare la postergazione dell'iscrizione a suo favore 15 marzo 1911 vol. 1584 cart. 482 del registro di formalità non solo all'ipoteca iscrivenda a sensi dell'art. 3 del presente atto, ma tutte le iscrizioni a favore della Cassa Mutua Cooperativa Italiana per le Pensioni con sede in Torino, ora in liquidazione, dando al Conservatore delle Ipoteche ampia facoltà e discarico per tale annotazione di postergazione.

6° La Società Anonima Cooperativa fra il personale della Società Romana Tramways Omnibus in persona del suo legale rappresentante Sig. Andrea Cavazzuti, richiamando le principali pattuizioni contenute nel precedente contratto a rogito Delfini 13 dicembre 1910, sempre colla piena adesione dello Spett. Istituto per le case popolari in Roma, si obbliga a restituire l'intero capitale di L. 3.789.654 in cento rate semestrali posticipate, la prima scadente al . . . . .

. . . . . e comprendente il rateo di ammortamento capitale ed interess<sup>o</sup> scalare del quattro e centesimi venti per cento netto e libero da qualsiasi tasso o gravame presente e futuro, il tutto come da piano di ammortamento intestato alla Cooperativa debitrice, che previo lettura e firma delle parti si unisce a questo atto in allegato C.

7° Il difetto di regolare pagamento delle rate semestrali di ammortamento di capitale e d'interesse e di ogni altro accessorio tassa o gravame a carico della Cooperativa debitrice, darà luogo ipso jure alla decadenza del beneficio della mora; per cui il capitale e ogni altro accessorio dovuto dalla Cooperativa inadempiente si renderà immediatamente esigibile senza uopo di diffida con una pensile dell'1 % all'anno sull'intero capitale dovuto alla Cassa creditrice, a decorrere dalla data del precetto immobiliare e sino al giorno in cui verrà incassato il capitale dovuto ed accessori oltre il rimborso delle spese giudiziali ed extra giudiziali ripetibili, e non liquidate in base alle parcelle dei patroni dell'Istituto creditore.

8° L'assicurazione contro i danni degli incendi pei fabbricati di proprietà della Cooperativa debitrice gravata d'ipoteca a favore della Cassa Pensioni avrà luogo con polizza in capo all'Istituto

creditore, il quale pagherà i premi annuali e ne verrà rimborsata dalla Cooperativa debitrice all'epoca del pagamento delle annualità. Ove nei fabbricati si manifestasse incendio, la Cooperativa debitrice avrà tosto, ed in ogni caso non mai oltre 10 giorni dall'avvenuto sinistro darne avviso alla Cassa Creditrice, la quale avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni ed anche di provarli ove occorra. Le indennità dovute potranno essere ritirate dalla Cassa Pensioni, salvo alla medesima di regolarizzare i propri conti colla Cooperativa debitrice, che dovrà sempre rimborsare le spese di liquidazione, e se l'Istituto creditore vorrà lasciarle ritirare liberamente dalla Cooperativa debitrice ne darà ad essa apposita autorizzazione da valere verso la Compagnia assicuratrice. Resta pure stabilita la decadenza del beneficio della mora con ogni conseguenza penale relativa, quando essendo avvenuto l'incendio nel fabbricato ipotecato a favore della Cassa creditrice, la Cooperativa debitrice lasciasse decorrere 15 giorni senza darne avviso alla Cassa Pensioni, quando venisse a constare in qualunque modo non essere lo stabile tenuto da buono, diligente padre di famiglia e fosse deteriorato per incuria ed anche per fatto non imputabile al debitore; quando si verificassero i casi previsti dagli articoli 1176 e 1980 del Codice Civile.

salvo in questi casi il diritto alla Cooperativa Mutuataria a fornire il supplemento di garanzia ritenuta congrua dalla Cassa creditrice.

9° Le somme dovute alla Mutuataria per causa di espropriazione forzata per pubblica utilità o per altro titolo riguardante modificazioni del diritto di proprietà saranno versate alla Cassa mutuante ed imputate a parziale e totale estinzione del debito siccome pagamenti anticipati.

10° La Cooperativa debitrice si obbliga di liquidare ad ogni richiesta della Cassa creditrice il regolare pagamento delle imposte e gravami in genere, afficienti gli immobili ipotecati e ciò sotto pena delle conseguenze tutte in cui all'art. 7 del presente contratto;

11° Dichiaro abbondantemente l'Istituto per le Case Popolari in Roma di mantenere fermi nei suoi confronti tutti i patti, clausole e condizioni contenute nel rogito Delfini 13 dicembre 1910.

12° Agli effetti del presente atto la Società Anonima Cooperativa fra il personale della Società Romana Omnibus elegge domicilio in Torino presso la sede della Cassa creditrice od in quell'altra località ove la medesima trasferirà la sua sede, per quanto riguarda il pagamento delle rate di capitale ed interessi; mentre per tutti gli atti esecutivi e-

ventualmente a compiersi, la mutuataria dichiara di eleggere domicilio presso il Procuratore del Re del Tribunale di Roma, fatto però sempre lecito alla Cassa Pensioni di effettuare la notifica di tali atti alla sede della Cooperativa debitrice.

13° Il presente atto è esente da tasse di bollo e registro a sensi dell'art. 7 della legge 27 febbraio 1908 N. 89.

14° Le spese tutte di questo atto compresa una copia in forma esecutiva per la Cassa creditrice sono a carico della Cooperativa mutuataria.

15° Sempre sotto pena della decadenza della mora e di quei maggiori danni che potessero derivare alla Cassa Pensioni la Società Anonima Cooperativa fra il personale della Società Tramways Omnibus e l'Istituto per le Case Popolari di Roma garantiscono che sugli stabili descritti nel presente contratto non esistono altre iscrizioni ipotecarie all'infuori di quelle già ricordate.

---

Il Comitato Permanente, sentita la relazione del Direttore Generale, e presa conoscenza dello schema di contratto comunicato dal Commissario Regio per la liquidazione della Cassa Mutua Pensioni in Torino all'Istituto delle Case Popolari e alla Società Cooperativa dei Tramvieri di Roma

delibera che siano mantenuti fermi nei riguardi degli enti contraenti gli impegni di maggiorazioni del mutuo assunti dal Commissario Regio nonchè le modalità tutte del contratto predisposto dallo stesso Commissario Regio.

2°. MUTUO COOPERATIVA MINERVA =

Il Direttore Generale riferisce intorno alla richiesta della Cooperativa Minerva alla quale la Cassa Mutua per le Pensioni in Torino accordò mutui per una somma complessiva di L. 2.500.000.

Con successivi atti vennero effettuati i versamenti in corrispondenza al progredire delle costruzioni, sino a saldo del mutuo il quale veniva garantito , prima limitatamente ai versamenti effettuati ed accessori, e quindi (atto 30 /6/1910 notaio Piccini) esteso all'intero suo ammontare , con ipoteca sopra terreno e costruzione nel quartiere Monteverde.

Inoltre con atto 14 /10 / 1910 a rogito Venuti la Cassa Mutua Pensioni consentiva alla stessa Cooperativa sopra un nuovo lotto di terreno acquistato per costruzione di case , un secondo mutuo di lire 1.500.000, e ai sensi dell'articolo 4 della legge 1908 versava all'atto della stipulazione 1/10 dell'ammontare del mutuo, in L. 150.000 , per la qual somma iscri=



al più ai due terzi del valore di dette costruzioni ,  
e quindi rimanere accollato per intero ai soci assegna-  
tari dei singoli villini.

Se così non avvenne , molto può attribuirsi alle  
circostanze che il mutuo , in origine ad ammortamento  
assicurativo , fu dopo circa tre anni e precisamente  
con atto Venuti del 22 agosto 1912 convertito in mutuo  
ad ammortamento semplice, e quindi le sovvenzioni in  
gran parte già fatte in ragione dei 7/10 del valore  
delle costruzioni dovettero poi alla fine limitarsi ai  
2/3 dello stesso valore.

Comunque la cooperativa non dovrebbe far addebito  
all'Ente mutuante di una situazione creatasi in conse-  
guenza di maggiori agevolazioni concessale.

Il Direttore Generale dà inoltre comunicazione al  
Comitato Permanente della seguente lettera , in data  
30 settembre 1915, inviata dal Commissario Regio per la  
Cassa Pensioni al Presidente della Cooperativa "La Mi-  
nerva" :

"Come ho avuto l'onore di partecipare alla S.V.Illma  
con la circolare inviata a parte, a datare dal 1° otto-  
bre p.v. tutte le pratiche relative al mutuo concesso  
a cedesta Cooperativa, dovranno essere trattate con l'I-  
stituto Nazionale delle Assicurazioni, cui fu ceduta, a  
norma dell'art. 23 della legge 4 aprile 1912 , N. 305 ,



l'attività rappresentata dal mutuo predetto.

Non debbo però lasciare senza risposta la sua pregiata lettera del 18 corrente, nella quale la S.V. ha accennato ad alcuni dati di fatto riguardanti questa Amministrazione sulla esattezza dei quali non posso assolutamente convenire.

Ella, infatti, afferma che la causa prima ed unica di tutto il disagio della Cooperativa fu il pagamento, da parte di questa Cassa, di una somma maggiore di quella cui ammontavano le costruzioni fatte. Se ciò fosse vero vi sarebbe certo stata da parte di questa Sede poca oculatezza e insufficiente tutela degli interessi degli associati, ma non vedo di che cosa la Cooperativa avrebbe a lagnarsi; chè anzi, se ciò si fosse verificato, essa avrebbe avuto una maggiore disponibilità di mezzi somministrati dalla Cassa stessa, anzichè da terzi per il proseguimento delle proprie operazioni.

Ma io posso con tutto fondamento contestare l'affermazione in parola, perchè dagli atti risulta che furono corrisposti sul terreno e sulle costruzioni nè più nè meno che i due terzi del valore di perizia, così come dovevasi a norma della legge e dei contratti stipulati. E d'altra parte ciò che oggi codesta Cooperativa viene infondatamente ad asserire, è in aperto contrasto con quanto essa sosteneva nel maggio dello scorso anno, quando, in occasione delle assegnazioni individuali sui trenta villini ultimati, volle dimostrare

che l'assegnazione da me fatta era insufficiente, non solo perchè i lotti sistemati ma non costruiti avrebbero \_ a suo dire \_ , dovuto sostenere un soverchio onere sul mutuo già corrisposto, ma perchè le costruzioni, in base ai dati dell'ufficio tecnico della Cooperativa medesima sarebbero state passibili di un'assegnazione molto maggiore, anche a volerla mantenere entro i limiti dei due terzi del costo.

Ma forse codesta Cooperativa , con termini abbastanza esatti e che io non posso , ad ogni modo, non rilevare, ha inteso soltanto accennare ad una questione già sollevata e di comune accordo decisa nello scorso anno, in occasione della ricordata assegnazione dei mutui individuali. Infatti, allora, essa ebbe a chiedere una diversa distribuzione del mutuo complessivo già corrisposto, allo scopo di farne gravare la minore parte possibile sui lotti non ancora costruiti.

E ciò perchè, pur riconoscendo che quei lotti avevano un valore di circa 30 lire al mq. essa ricordava che la vendita ai soci aveva avuto luogo al prezzo di costo , di gran lunga minore.

Nella mia lettera del 13 giugno 1914 N. 15197B io facevo le seguenti osservazioni che, di fronte alla stessa obiezione , debbo ripetere oggi:

"..... Come sia del tutto inaccettabile il criterio di valutazione proposto, risulta esplicitamente dalla lettera alla quale rispondo, in cui, pur ricono-

"scendo che i terreni valgono non meno di lire 30 al mq,  
 "mi si consiglia di tener presente, per l'assegnazione  
 "di quella parte del mutuo complessivo che loro spetta,  
 "il prezzo che il socio assegnatario abbia stipulato  
 "con la Cooperativa, e cioè lire 4 - 6 ÷ 9 mq. Ora, ri=  
 "peto, se nei rapporti fra codesta Cooperativa e socio  
 "è naturale che si faccia riferimento unicamente al costo  
 "in quanto la Cooperativa non fa che comprare e costruiri  
 "re per conto dei soci, io, invece, non posso che tener  
 "presente il valore: e perchè questo è l'unica effettiva  
 "garanzia del mutuo sulla quale la Cassa può contare e  
 "perchè così mi impone l'art. 1 della legge sulle case  
 "popolari".

Con ciò credo sia esaurientemente dimostrato che  
 le attuali difficoltà finanziarie di codesta Cooperati=  
 va non hanno alcun nesso con i rapporti d'interesse sta=  
 biliti con questa Cassa.

La S.V. nella citata lettera del 18 corrente ag=  
 giunge: "ed infatti dall'avere codesta Spett. Cassa  
 "versate a questa Cooperativa lire 500.000 su 1.070.000  
 "di lavori è derivato che i lotti rimanenti sono rima=  
 "sti gravati di ben 430.000 lire senza avere un centesi  
 "mo disponibile per proseguire le costruzioni, locchè  
 "indusse codesta Spett. Cassa a devolvere a favore del=  
 "le stesse costruzioni quel milione che era stato desti=  
 "nato alle costruzioni del secondo lotto".

Sembrerebbe che la Cassa, avvedutasi dell'errore

commesso, abbia cercato di rimediarvi, concedendo alla Cooperativa di impiegare un altro milione sulle costruzioni del 1° lotto anzichè sul 2°.

Ora, dalla parte espositiva del contratto cui Ella allude, risulta come ben altri siano stati i motivi del contratto medesimo. Ma qui non occorrono lunghe confutazioni: basti ricordare che le discusse assegnazioni individuali e la conseguente attribuzione di parte del mutuo già corrisposto sui lotti non costruiti del primo appezzamento, ebbero luogo in maggio-giugno 1914 e il contratto cui Ella allude fu stipulato un buon anno prima, e precisamente il 16 maggio 1913.

L'ultimo argomento cui Ella ricorse per provare il torto di questa Sede nel non aver voluto accordare una nuova sovvenzione sul mutuo senza che vi corrispondesse proporzionalmente il valore di nuove costruzioni è questo: concedendo col contratto 16 maggio 1913 che un milione del mutuo accordato sul secondo lotto fosse invece impiegato nelle costruzioni del primo lotto, la Cassa veniva, in certo modo, ad accordare un mutuo nuovo sul primo lotto, mutuo sul quale, a norma dell'art. 4 della legge sulle case popolari, poteva accordarsi l'anticipazione del decimo (L. 100.000) che invece non fu accordato.

Veramente la S.V. dice che il mutuo nuovo fu di



L. 1.500.000, ma nemmeno ciò è esatto perchè L. 150.000 sul secondo lotto erano già state interamente versate e la facoltà delle nuove costruzioni sul primo lotto fu data nei limiti di 1 milione. Osservo che l'anticipazione sul valore del terreno può esser data ma non costituisce affatto un obbligo dell'ente mutuante che, pertanto, se nulla è stabilito nel contratto, può a buon diritto, rifiutarla. Ma ciò ha poca importanza di fronte alla precisa lettera della legge. Dice infatti l'art. 4 citato: "una prima anticipazione del mutuo, anche in conto corrente garantito da ipoteca, e non maggiore del decimo del mutuo definitivo, potrà essere fatta alla firma del contratto . Le anticipazioni successive non potranno essere fatte se non a misura che l'edificio progredirà in modo che ogni quota del mutuo sia garantita dal terreno e dalle opere costruite nella misura prevista dall'art. 1°".

Ora, anche a voler riconoscere con codesta Cooperativa che la facoltà di impiegare il residuo mutuo di un milione sul primo anzichè sul secondo lotto, accordata il 16 maggio 1913, formi un tutto inscindibile col mutuo di un milione già accordato sul primo lotto sta in fatto che a quell'epoca, non una ma varie rate erano già state corrisposte sul lotto citato ed oggi, la somma concessa su di esso è di L. 1.490.670, in conto del mutuo complessivo di L. 2.500.000. Ora, poichè

l'anticipazione cui non corrisponda il valore delle costruzioni, deve essere la prima e questa non può oltrepassare il decimo dell'importo del mutuo, ognuno vede come la richiesta di codesta Cooperativa non abbia alcun fondamento. Non accogliendola, non solo io non mi sono attenuto come Ella non dubita di affermare, ad un infondato scrupolo d'illegalità, ma ho semplicemente compiuto un manifesto dovere.

Ad ogni modo, la questione è ora rimessa all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, cui spetta di risolverla nel modo che crederà conveniente. E vedrà pure l'Istituto se sia accettabile la richiesta di codesta Cooperativa di rinviare al 1920 il pagamento degli interessi scaduti e da scadere fino al 1917. Per mio conto ho inteso soltanto di mettere in chiaro alcuni fatti di cui è cenno nella lettera della S.V. e che, così come Ella li ha esposti avrebbero fatto ricadere su questa Amministrazione responsabilità che non le spettano.

Colla massima osservanza

IL REGIO COMMISSARIO

Fto Stella



Il Comitato Permanente, sentita la relazione del Direttore e presa conoscenza delle comunicazioni fatte dal Commissario Regio al Presidente della Cooperativa "La Minerva", delibera che l'Istituto si attenga rigorosamente alla interpretazione data dal Commissario Regio al contratto di mutuo colla predetta Cooperativa e respinge perciò le richieste fatte dalla Cooperativa stessa, con nota indirizzata all'Istituto in data 28 ottobre 1915, sia per quanto concerne integramento dell'anticipazione del primo decimo, sia per quanto concerne la domanda di differire il pagamento degli interessi già maturati e da maturare fino al 1917, entro i tre anni successivi.

MUTUO ALLA COOPERATIVA TORINESE PER IMPIEGATI DI TORINO =

Il Direttore riferisce intorno alla richiesta della Società Cooperativa Torinese per gli impiegati in Torino per ottenere una dilazione del pagamento dell'undicesima rata scaduta il 30 settembre e della successiva dodicesima che andrà a maturarsi il 31 dicembre corrente e così per una somma totale di L. 19.335,80, sull'ammortamento del mutuo di L. 800.000 concesso alla predetta cooperativa dalla Cassa Mutua Pensioni di Torino.

La Cooperativa giustifica la sua richiesta con le difficili condizioni create dallo stato di guerra, le quali hanno impedito la normale riscossione degli affitti, anche in relazione alle note disposizioni stabilite per Decreto Luogotenenziali a favore degli inquilini, ed essenzialmente per il rincaro del prezzo del carbone addirittura triplicato dopo l'inizio della guerra.

La Cooperativa mentre prima chiedeva di pagare le due accennate rate per ultime, in protrazione cioè del tempo fissato dal contratto di mutuo, si accontenterebbe ora che le fosse consentito di versarle entro quattro o cinque anni, suddividendo il loro importo in tante eguali quote

Il Comitato Permanente sentita la relazione del Direttore Generale delibera che sia accordata alla Società Cooperativa Torinese per gli impiegati la dilazione richiesta, contro corresponsione del saggio di interesse del 6 % annuo e con impegno da parte della Cooperativa di liquidare il maggior debito verso l'Istituto mediante congrua maggiorazione delle rate trimestrali dovute per l'ammortamento del mutuo originario, a partire dal 31 marzo 1916 e fino al 31 dicembre 1919, in guisa che a tale data sia estinto il credito dell'Istituto derivante dalla dilazione accordata, proseguendosi, poi, a partire dalla stessa data, il normale svolgimento del piano di ammortamento del mutuo originario.

#### MUTUO COOPERATIVA IGEA -

Il Direttore Generale riferisce intorno alla richiesta della Cooperativa Igea alla quale la Cassa Pensioni di Torino concedette un mutuo per L. 2.300.000 tendente ad ottenere da parte dell'Istituto una maggiorazione della somma già somministrata per L. 1.627.606,41, nella misura di L. 8.666.66, in corrispondenza dei 2/3 del valore dei nuovi lavori occorsi per il compimento dei villini assegnati ai soci Spineda e Ronga.

Risulta effettivamente che per il villino Spineda, completamente ultimato ed al quale l'Ing. Dall'Olio attribuì il definitivo valore di L. 82.000, venne sinora concessa in effetto la sovvenzione di L. 52.666.66 con una

Il Comitato Permanente sentita la relazione del Direttore Generale, tenuta presente la disposizione del contratto di mutuo concesso dalla Cassa Mutua Cooperativa per le Pensioni alla Cooperativa Igea per la quale l'Istituto non è tenuto a fare nuovi versamenti in conto del promesso mutuo, se non in relazione ad una massa di lavori, il cui valore ridotto di  $1/3$  corrisponda a L. 100.000; delibera di non accogliere le richieste della Cooperativa Igea.

---

Dopo di che il Presidente dichiara sciolta l'adunanza.

*Original*

UFFICIO SPECIALE

PRO - MEMORIA

*6 Dic. '15*

*Al prossimo Comitato*

1-) Con atto 13 dicembre 1910 rog. Delfini di Roma la Cassa mutua Pensioni di Torino si impegnava a concedere alla Società Cooperativa Tranvieri di Roma un mutuo corrispondente ai  $\frac{2}{3}$  del valore di taluni fabbricati da costruirsi, per l'importo presuntivo non inferiore alle lire 3.500.000. Le rate di detto mutuo, alle date e con le modalità stabilite nel contratto, avrebbero dovuto essere versate all'Istituto per le Case Popolari, il quale aveva assunto l'obbligo di costruire le case medesime ed aveva ottenuto dalla Cooperativa analogo mandato.

In base a detta convenzione, con successive quietanze per atti pubblici e scritture private, vennero effettuati vari versamenti, così che, giusta ricevuta del (?) registrata il 25 novembre 1914, risulterebbero già pagate allo Istituto per le Case Popolari in complesso, sulle Lire 3.500.000 impegnate, L. 3.496.606,46. Tale cifra sembrerebbe essere superiore ai versamenti realmente effettuati ed occorrerà quindi eseguire un diligente controllo sulle esattezze di essa. Ma, con riserva di tale indagine, la cifra stessa si prende a base per esaminare la possibilità di accogliere la domanda presentata dall'Istituto per le Case Popolari, di aumentare l'ammontare del mutuo, oltre le lire 3.500.000 come sopra convenute.

2°) Come si è detto sopra l'obbligo assunto dalla Cassa Mutua Pensioni riguardava i  $\frac{2}{3}$  del valore degli stabili costruiti, Ora dalle perizie presentate in data 8 settembre

*Secondo accertamento*  
 P. Giusta l'acclusa lettera dell'Ufficio Contabile per l'anno corrente n. 1850/4, l'importo della somma dovuta all'Istituto tra capitale ed interessi risulta al 30 novembre u. f. accertata in L. 3.703.347,45

1914 e 23 marzo 1915 dell'Ing. Dall'Olio, riguardanti i 13 fabbricati costruiti dalla Cooperativa, risulta che il valore complessivo di essi è di Lire 5.459.500 onde i  $\frac{2}{3}$  di detto valore (L.  $\frac{5.459.500 \times 2}{3} =$  L. 3.639.666,66). Si stabilì quindi che il mutuo venisse consolidato nella cifra di Lire 3.639.654, cioè quasi eguale ai  $\frac{2}{3}$  del valore di perizia.

In seguito l'Istituto per le Case Popolari fece rilevare alla Cassa Mutua Pensioni che il perito, nella valutazione degli immobili, pure avendone fatto espresso rilievo (1) non aveva tenuto conto del beneficio della esenzione decennale (poscia elevato a 15 anni giusta art. 2 legge 19 luglio 1914 N. 727) dell'imposta fabbricati; beneficio che ritenevsi opportuno tenere in considerazione nel determinare l'ammontare del mutuo. E quindi, d'accordo con la Cassa Mutua Pensioni, si convenne di elevare la somma da concedersi di altre Lire 150.000, cioè da Lire 3.639.654 a lire 3.789.654. D'accordo su questo punto non restava che procedere alla stipulazione dell'atto aggiuntivo e poscia passare alla definitiva chiusura del mutuo i cui patti fondamentali erano già stati determinati nel compromesso 13 dicembre 1910 in notaio Delfini di Roma.

3°) In conseguenza dell'accordo con cui il mutuo veniva elevato da L. 3.500.000 a Lire 3.709.654 occorre naturalmente analoghe deliberazioni della Cooperativa e dell'Istituto Case Popolari, sia per l'autorizzazione alla stipulazione relativa come per il consenso alla estensione dell'ipoteca, già iscritta a favore della Cassa Mutua Pensioni, limitatamente all'ammontare di L. 3.500.000 e accessori. Ed infatti il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Case Popolari, con sua deliberazione 18 giugno, e quella della Cooperativa Tran-

(1) V. D. Latina Dell'Ing. Dall'Olio 23 marzo 1915 -

vieri, con sua deliberazione 21 giugno, rispettivamente autorizzavano le operazioni ipotecarie relative dando ai propri rappresentanti i poteri necessari a stipulare il contratto.

La Cassa Mutua Pensioni fece, dal canto suo, predisporre dal proprio legale, avv. Piccini, le minute del contratto da stipularsi e le rimise all'Istituto per le case popolari, il quale ebbe a sollevare circa i patti nell'atto stesso contenuti alcune osservazioni che determinarono il ritardo alla stipulazione definitiva sino al trasferimento del mutuo stesso a questo Istituto Nazionale, in confronto del quale oggi l'Istituto per le Case Popolari ha quindi riaperto le trattative.

4°) Come rilevasi dalle riassuntive esposizione dei precedenti della pratica, salvo più esatto accertamento dei con <sup>composti i relativi interessi maturati</sup> ti relativi ai versamenti effettuati, non è dubbio che il mutuo può essere senza preoccupazione alcuna, elevato da lire 3.649.654 a lire 3.789.654. Ciò sia in considerazione del beneficio della esenzione dell'imposta fabbricati, che rappresenta in effetto un valore economico ben superiore alle lire 150.000 consentite dalla Cassa Mutua Pensioni, che delle larghissime garanzie ipotecarie, nonché di quelle che offre l'Istituto per le Case Popolari. Infine è da avvertirsi che gran parte della detta somma di L. 150.000 non verrà effettivamente sborsata in quanto sarà trattenuta dal nostro Istituto per rate, riferentisi ad altra operazione, che l'Istituto delle Case Popolari non ha ancora corrisposto, in attesa appunto di definire la pratica in esame, e di riscuotere, il supplemento al mutuo alla Cooperativa Tranvieri.

Premesse queste considerazioni resta l'indagine sulle

(1) Si tratta di altro mutuo accordato in diretto confronto dell'Istituto per le Case Popolari - vedi lettera 27 novembre n. g. 1192 di detto Istituto (p. 17 m. e.) - di cui alla parte delle L. 150 mila pari approntata dagli interessi accantonati sul mutuo principale.

fondatezza o meno delle osservazioni dell'Istituto per le Case Popolari , in merito alle minute di contratto predisposte dalla Cassa Mutua Pensioni osservazioni che, come si è detto innanzi, furono cause del ritardo dell'operazione sino ad oggi.

5°) I rilievi che l'Istituto per le Case Popolari ha fatto alla minuta di contratto predisposto dalla Cassa Mutua Pensioni sono i seguenti . Premesso che la Cassa Mutua Pensioni non poteva cogliere l'occasione del mutuo suppletivo di lire 150.000 per modificare e aggravare i patti contrattuali stabiliti con l'atto 13 dicembre 1910 rog. Delfini , l'Istituto Case Popolari ha infatti rilevato ;

a) che mentre erasi pattuito , ed erasi effettivamente praticato, che l'ipoteca venisse iscritta a garanzia del capitale, di un triennio di interessi e di rimborso di ricchezza mobile , nonchè delle eventuali spese giudiziarie, con l'articolo in parola si estendeva l'ipoteca anche alla penale e agli interessi di mora :

b) che con l'art. 7 si commina , in difetto di regolare pagamento delle rate semestrali di ammortamento di capitale, interessi e accessori, le decadenze del beneficio delle more, con l'obbligo dell'immediato pagamento e di una penale dell'1 % sull'intero capitale dovuto alla Cassa creditrice ecc. ecc.

c) che con l'art. 8 si impone le decadenze del beneficio delle more, con relativa penale nel caso in cui, essendo avvenuto un incendio negli edifici dati in garanzia, la Cooperativa tranvieri lasciasse decorrere 10 giorni senza darne avviso alla Cassa Mutua Pensioni ;

d) che con l'art; 10 estende le conseguenze dell'art. 7 (decadenza beneficio mora e penale 1 %) nel caso di ritardo a liquidare , su richiesta della Cassa Mutua Pensioni, il rego

lare pagamento delle imposte e altri gravami.

6°) L'Istituto per le case Popolari osserva che tali disposizioni aggravano le condizioni stabilite nel compromesso 13 dicembre 1910 e che avrebbero dovuto costituire le basi del mutuo definitivo.

E chiede pertanto che ;

a) l'iscrizione ipotecaria a garanzia della somma di lire 289.650 sia limitata al capitale rappresentato da detta somma al triennio d'interessi , al triennio di ricchezza mobile e infine alle eventuali spese di lite. Così in totale a lire 380 mila, escludendo cioè le garanzie per le penalità e gli interessi di mora contemplate all'art. 3 ;

b) che il decadimento ipso jure del beneficio della mora di cui all'art. 7 avvenga solo dopo il difetto di regolare pagamento di due semestralità successive, escludendo le penalità dell'1 %;

c) che vengano abolite le penalità contemplate negli articoli 8 e 10 .

L'Istituto infine ha dichiarato essere disposto a convenire l'obbligo di pagare sulle semestralità pagate dopo le scadenze un interesse di mora in ragione del 4,20 % all'anno e chiede di eseguire le volture delle assicurazioni incendio già esistenti in luogo di costituire delle nuove polizze intestate alla Cassa Mutue Pensioni ed oggi, naturalmente, all'Istituto Nazionale.