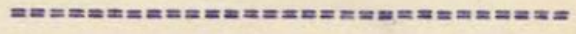


1

M
7
/

UFFICIO SPECIALE

Gestione Stabili



UFFICIO SPECIALE

Gestione Stabili

PRO-MEMORIA

per l'Illmo Sig. Direttore Generale

SITUAZIONE GENERALE

Quando l'Istituto acquistò dalle Società Italia ne per le Imprese Fondiarie i due stabili posti in via del Tritone 132 e 142, venne a risultare che molti degli inquilini erano in mora verso la stesse Società coi pagamenti delle pigioni per un ammontare complessivo di L. 14.430,-. Infatti da uno specchietto consegnato dalle stesse Imprese Fondiarie risultava che :

Solari ved. Fortina	per i mesi luglio e settembre	doveva	L. 1.200,-
Pighettittore	" " " settembre	" "	1.050,-
Enzberg Rudolf	" " " agosto e settembre	" "	280,-
Tosti Michele	" " " giugno e settembre	" "	1.600,-
Podrecca e Gelantara	" " " luglio " id.	" "	1.200,-
S.A.P.I.S.	" " " giugno " id.	" "	4.300,-
Croppo e Misani	" " " luglio " id.	" "	4.000,-
Poggioli Giulio	" " " agosto e settembre	" "	800,-

Totale L. 14.430,-

Sebbene l'Istituto acquirente dovesse, per con-



tratto, entrare nel godimento dei due stabili col 1° di ottobre 1914, la Società venditrice avrebbe desiderato che l'Istituto medesimo pensasse direttamente a riscuotere le pigioni anteriori insieme a quelle correnti, salvo a farne versamento alla Società venditrice. Ma l'Istituto credette opportuno di limitare la propria azione alla riscossione dei soli fitti decorrenti dal giorno del godimento dei due stabili; ed in seguito alle vive pratiche esplicitate, si ottenne il pagamento di tutte le pigioni correnti degli stabili medesimi, all'infuori di quelle dovute dalla Ditta Podrecca e Galantara e della Società Anonima Prodotti Igienico Sanitari, (S.A.P.I.S.) le quali continuarono a rimanere in mora anche con l'Istituto. Naturalmente furono subito iniziati contro di esse gli atti esecutivi, ed i relativi giudizi sono pendenti.

CONTI DI CONGUAGLIO

Intervenuta fra la Società venditrice e l'Istituto acquirente la liquidazione dei reciproci compensi, o di conguaglio, la Società medesima versò all'Istituto le somme dovutegli, meno quella di lire 6.400,- così costituita :

- L. 1.200,- importo del deposito cauzionale dello inquilino Fosti Michele,
 - " 4.000,- importo delle pigioni arretrate da luglio a settembre dovute dalla Ditta Groppo e Misani,
-
- L. 5.200,- a riportare

stipulare un nuovo contratto d'affitto impegnandosi a fare il versamento della voluta cauzione in un periodo massimo di tre mesi cominciando dal gennaio p.v.

Si crede che sarebbe interesse dell'Istituto di accordare quanto il Tosti chiede, sia perchè non si verrebbe a perdere l'inquilino il quale continuerebbe a pagare per il fitto del negozio la pigione mensile di L. 400.- sia perchè, nel frattempo, l'Istituto sarebbe sempre garantito dal valore degli stigli del negozio, superiore certamente all'importo della cauzione.

DITTA GROPPPO E MISANI

La Ditta Groppo e Misani, che al momento della vendita dello stabile era in debito colle Imprese Fondiarie della somma di L. 4.000.- e che aveva preso di esse un deposito cauzionale di L. 3.500.- chiede che sia versato alle Imprese Fondiarie l'importo della cauzione stessa in conto del suo dare, impegnandosi a versare le rimanenti L. 500.- a saldo.

E' da tenere presente che la Ditta Groppo e Misani, circa due anni or sono è stata dichiarata fallita, e che il fallimento portò poi ad un concordato. La Ditta pagò con la percentuale convenuta tutti i creditori, meno 4 perchè dissenzienti o assenti; e che quindi la procedura del fallimento non è stata ancora chiusa. Sarebbe quindi pericoloso se un qualche creditore volesse provocare una nuova dichiarazione di fallimento, come sembra sia intenzione delle Imprese

Fondiarie per il recupero del loro credito dato che non venisse assunto dall'Istituto. In tal caso è certo che alla Ditta non riuscirebbe tanto facile il poter fare un secondo concordato e l'Istituto quindi correrebbe il grave rischio di rimanere con un grande negozio sfitto, e difficilmente oggi riaffittibile anche alle primitive condizioni, data la elevatezza della pigione. Si riterrebbe quindi che sia opportuno l'acconsentire che la Società delle Imprese Fondiarie trattiene presso di sé la cauzione sopra indicata di L. 3.500,- ed invitare la Ditta Groppo e Misani a versare le rimanenti L. 500,- all'Istituto che le passerebbe alla Società creditrice e saldo finale del suo credito di L. 4.000,-. Intanto la Ditta medesima dovrebbe firmare il nuovo contratto d'affitto con decorrenza del 1° febbraio 1915, ed obbligarsi, secondo la sua richiesta, a costituire il nuovo deposito cauzionale in L. 4.250,- (pari a 3 mesate di pigione) nello spazio di mesi sei e cominciare dal gennaio p.v.

Ora la Ditta Groppo e Misani, con sua lettera del 27 novembre scorso, domanda che le sia concesso il rinnovo del contratto, che va a scadere il 31 gennaio p.v., per altri due anni, però alle condizioni attuali, e cioè col canone annuo di affitto di Lire 17.000,-.

E' da tener presente che il 28 gennaio 1911, all'epoca cioè in cui fu stipulato il contratto di af-

fitto che sta per terminare , le Società delle Imprese Fondiarie ricordava il diritto di rinnovare il contratto e la Ditta Groppo e Misani s'impegnava a rinnovarlo, per altri due anni e precisamente dal 1° febbraio 1915 al 31 gennaio 1917, ma elevando il canone annuo a L. 18.000,- pel primo anno ed a L.20.000,- pel secondo .

La domanda ora fatta dalla Ditta Groppo e Misani di aver conservato lo stesso canone annuo d'affitto di L. 17.000,- non corrisponde quindi a quanto si era precedentemente impegnata. Essa afferma che quell'impegno fu dalle Imprese Fondiarie strappato e dalla Ditta accettato, sotto il miraggio dei grandi benefici che avrebbe dovuto portare l'esposizione che in quell'anno si tenne a Roma, benefici che in pratica non solo non si verificarono , ma trascinarono invece la Ditta stessa alla dichiarazione di fallimento più sopra accennato.

A maggior chiarimento si unisce la domanda presentata dalla Ditta .

PODRECCA E GALANTE

Non sarebbe consigliabile che l'Istituto si accollasse, come chiedono le Imprese Fondiarie, le L. 1.200,- dovute per pigioni arretrate dalla Ditta Podrecca e Galante , perchè questa è morosa anche per le pigioni correnti. Perciò sarebbero da invitare le Imprese Fondiarie a versare all'Istituto la somma di L. 1.200 che come sopra si trattengono nella



liquidazione di conguaglio, lasciando alla stessa Società di provvedere alla tutela dei propri diritti verso la Ditta medesima, come sta provvedendo giuridicamente l'Istituto pel ricupero delle pigioni correnti ad esso dovute.

Di due altri oggetti occorre qui parlare, e cioè dell'inquilino Ettore Pighetti e della rilevante mancanza di alcuni infissi.

PIGHETTI ETTORE

L'inquilino Pighetti Ettore, occupa l'intero appartamento al III piano dello stabile in via del Tritone 132, però senza un regolare contratto di affitto, il precedente essendo scaduto il 30 settembre u.s. Egli paga un canone annuo di lire 12.600 ed esercita una pensione. Ha fatto domanda che gli venisse ridotto il canone d'affitto a L. 9.600,- e non avendo ottenuto quanto desiderava, dichiarò che non gli era possibile rinnovare il contratto di affitto alle stesse condizioni per lui troppo onerose, e che desiderava rimanere nei datti locali per un periodo di tempo imprecisato, riservandosi il diritto di lasciarli con un preavviso di un mese. In condizioni normali non sarebbe stato affatto accettabile la di lui proposta, ma nella previsione che restando affitto l'appartamento, difficilmente si troverebbe da poterlo subito affittare allo stesso prezzo, sen-

za tener conto di molte riparazioni da farsi per poterlo consegnare al nuovo inquilino, si ritiene di dover accettare la proposta a condizioni però che il preavviso sia reciproco e sia di due mesi.

Lo stesso sig. Pighetti farebbe anche un'altra proposta e cioè di prendere in affitto un appartamento attualmente sfitto e precisamente quello al II piano (per quale viene chiesto un canone annuo di affitto di L. 6.600,-) , purchè gli venisse concesso di fare un solo contratto anche di lunga durata, ed il canone annuo complessivo per due appartamenti non superasse le lire 15.600,-

Tale combinazione porterebbe di conseguenza una diminuzione di L. 3.600,- annue di reddito lordo e non è certo consigliabile. Tuttavia è da considerarsi le difficoltà di poter affittare gli alloggi ai prezzi attuali, il tempo che l'alloggio ora richiesto del Pighetti rimasse sfitto e quello che potrebbe ancora decorrere prima che si riesca ad affittarlo, poiché le inserzioni fatte nelle "Tribuna", nel "Giornale d'Italia", nel "Messaggero" e nella "Rivista degli appartamenti" a nulla sinora approdarono. Si ritiene quindi che se l'offerta in L. 15.600,- fatta per i due appartamenti del sig. Pighetti in luogo delle L. 19.200,- dallo Istituto chieste, venisse migliorata e portata ad esempio a L. 17.500, ed almeno a L. 17.000, l'Istituto potrebbe prendere in considerazione l'offerta medesima.

INFISSI MANCANTI

Si rilevò nel prendere consegna degli stabili che mancavano porte, vetriate, serramenti, bagni, scaldabagni, lavabi, radiatori di termosifone, ecc. nei locali della Ditta Ducrot e che lo stesso fatto si verificava parzialmente anche per altri locali concessi in affitto per uso uffici ed anche per uso abitazione. Si fece rilevare tali mancanze alle Imprese Fondiarie, invitandole a voler consegnare gli oggetti di cui sopra; ma se ne ebbe in risposta che tali oggetti furono posti in opera in altri fabbricati, e che siccome al momento della vendita non formavano più parte degli immobili venduti, così è evidente che essi non furono né poterono essere compresi nella vendita fatta all'Istituto.

Non si può nascondere la sorpresa destata da una simile risposta, date le circostanze speciali in cui si svolsero i preliminari del contratto, le insistenze delle Imprese Fondiarie per una pronta stipulazione e la completa fiducia dimostrata dall'Istituto.

Certamente non è né equo né rispondente ai rapporti di reciproca buona fede, privare l'Istituto di quegli infissi e di altri oggetti che dovevano costituire, e costituiscono, la dotazione dei locali acquistati.