

PROMEMORIA SULLA COOPERATIVA " DOMUS MEA"
per la R. Avvocatura Generale Erariale.

La Società Cooperativa per la costruzione di case economiche "Domus Mea" costituitasi in Roma il 3 giugno 1909 per atto pubblico del notaio Dott. Arturo Tosatti e norma ed ai fini contemplati dal testo unico delle leggi sulle case popolari diciassette febbraio 1908, mediante contratto 12 febbraio 1910 a rogito del dott. Ulisse Rinaldi, acquistava dal sig. Erminio Rosa novemila metri quadrati di terreno in contrada Esquilino, per il prezzo complessivo di L. 315 mila, con lo scopo di costruirvi case per i soci. E con lo stesso contratto, alla cui stipulazione erano intervenuti anche il Presidente ed il Direttore della Cassa Mutua Cooperativa Pensioni di Torino, di quel tempo, otteneva da questa un mutuo fruttifero, fino alla concorrenza di L. 1.500.000, con cui far fronte così alla spesa di acquisto del terreno come a quella occorrente per la esecuzione delle progettate costruzioni.

Il mutuo doveva dalla Cassa essere corrisposto in ragione di L. 215 mila per la prima rata, e successivamente in quattro rate nella misura da stabilirsi di volta in volta, e a mano a mano che si sarebbe proceduto nelle costruzioni, sulla base di sette decimi del valore di stima del terreno e degli stabili da ipotecarsi, come da perizia del tecnico di fiducia dell'I-

stituto mutuante.

Contestualmente alla stipulazione dell'atto, la Cassa Pensioni versava infatti la convenuta somma di L. 215 mila, a garanzia della quale e degli accessori per interessi anticipati, spese eventuali di liti, imposta di ricchezza mobile ecc., e cioè, complessivamente per L. 255 mila, essa iscriveva ipoteca speciale sul terreno che la Cooperativa aveva acquistato dal Signor Rosa.

In seguito, e precisamente in data 28 luglio 1910 la Cassa Pensioni eseguiva a favore della "Domus mea", un secondo pagamento di L. 60 mila, ed anche per questa somma veniva dalla Cooperativa rilasciata analoghe quietanza per atto notarile (del notaio Tosatti) come per contratto, inscrivendosi per una somma corrispondente oltre agli accessori e cioè complessivamente per L. 71 mila, regolare ipoteca a garanzia della Cassa mutuante.

Un terzo pagamento di L. 150 mila veniva eseguito dalla Cassa Pensioni alla Cooperativa come da atto di quietanza del predetto notaio Dott. Tosatti in data 27 settembre 1910, col quale atto, "per evitare di doverne inscrivere speciali ipoteche ad ogni singolo versamento", la Cooperativa si obbligava altresì a richiesta della Cassa Mutua, a consentire che sulla sua proprietà fosse fin d'allora iscritta ipoteca a favore della Cassa stessa, non soltanto per le lire 150 mila allora versate, ma anche a garanzia delle lire

1.075.000 che a mente del citato rogito Rinaldi 12 febbraio 1910, essa avrebbe dovuto versate successivamente, mano a mano che progredivano le costruzioni e fino al compimento di queste.

A tale iscrizione ipotecaria avrebbe dovuto provvedere il notaio Dott. Tosatti, al quale, a quanto risulterebbe dalle registrazioni contabili della Cooperativa, questa aveva somministrati anche i fondi occorrenti.

Invece, nello eseguire la consegna all'Istituto Nazionale delle Assicurazioni di quella parte del patrimonio della Cassa Pensioni che è stata assegnata ai soci che si sono ad esso trasferiti in conformità delle disposizioni contenute nella legge 4 aprile 1912, riguardanti la liquidazione delle associazioni tontinarie nazionali, (la quale parte comprende, per un ammontare molto rilevante, anche i prestiti fatti dalla Cassa Pensioni alle Cooperative per la costruzione di case popolari) e nel completare la documentazione relativa a tali prestiti si è ora dolorosamente constatato che nè in seguito al predetto pagamento delle lire 150 mila, nè in seguito al pagamento delle successive rate del mutuo accordato dalla Cassa alla Cooperativa per il complessivo ammontare di L. 1.320.000,- rate delle quali è stata via via rilasciata analoghe quietanze per atti dello stesso notaio Dott. Tosatti - è stata più iscritta alcuna ipoteca a garanzia della Cassa mutuante.

E ciò , contrariamente a quanto era stato convenuto con l'atto di quietanza sopra ricordato, ed a quanto risultava eseguito da documenti e pubblicazioni ufficiali della Cassa .

Sulla proprietà della Cooperativa non fu iscritta alcun'altra ipoteca nemmeno nell'interesse di altri creditori. E fino all'agosto del corrente anno, anche il registro delle trascrizioni non comprende che pochi contratti di vendite per una estensione , non rilevante, di aree fabbricabili in parte cedute dalla Cooperativa quasi esclusivamente a terzi, in parte espropriate dal Comune di Roma per la costruzione della strada.

A partire invece dal detto mese e precisamente dal giorno 5 , risultano eseguite le trascrizioni di 29 contratti di assegnazione ai soci, mediante vendita a credito, dei villini ed appartamenti per essi costruiti dalla Cooperativa, contratti redatti in base ad unico modello del quale si unisce qui allegato un esemplare (all. 1)/

E' da osservare che la stipulazione e contemporanea trascrizione di questi contratti, coincidono con l'inizio di atti esecutivi che il R. Commissario liquidatore della Cassa Pensioni dovette intraprendere , fino dal giugno del corrente anno, contro la Cooperativa rimasta inadempiente per l'ammontare di circa L.40mila per rate di ammortamento e di interessi da essa dovute e non pagate alla scadenza , e che non furono più pagate a tutt'oggi nemmeno in parte.

Evidentemente la Cooperativa ed i singoli soci

che la compongono , accortisi ed informati della inesistenza della iscrizione ipotecaria per la maggior parte della somma mutuata dalla Cassa, mentre erano da questa premuti ed incalzati giudizialmente a soddisfare gli obblighi assunti, credettero di poter migliorare la loro posizione di debitori mediante la stipulazione e contemporanea trascrizione degli anzidetti contratti.

E' quindi necessario ed urgente di provvedere affinché gli interessi della massa dei soci della discolta tontinaria siano efficacemente salvaguardati: ciò che sembra non dubbio si possa conseguire colpendo subito di ipoteca per l'intero ammontare del mutuo somministrato oltre gli accessori, non soltanto la Cooperativa, ma anche i singoli soci assegnatari dei terreni e delle costruzioni.

Che ciò possa eseguirsi in base al titolo stesso, cioè in base all'atto di quietanza del 27 settembre 1910, con cui la Cooperativa si obbligava ad inscrivere sulla proprietà sociale ipoteca a favore della Cassa , anche a garanzia delle somme che avrebbero dovute essere corrisposte successivamente sino alla concorrenza dell'intero mutuo di 1.500.000 lire , sembra non dubbio solo che si considerino la natura speciale delle Cooperative per la costruzione delle case popolari , gli scopi che esse si propongono , i mezzi di cui si avvalgono e i benefici

dei quali fruiscono per il raggiungimento delle loro finalità.

Autorevolmente è già stato osservato che in queste Cooperative i soci sono un tutto inscindibile, giuridicamente, dalle stesse società di cui fanno parte, e debbono perciò anche singolarmente essere soggetti agli stessi obblighi, principalissimo quello di mantenere ed adempiere gli impegni assunti collettivamente.

In altri termini, essi non sono né possono considerarsi terzi di fronte all'ente mutuante, né costituirsi in alcun modo rispetto all'ente sovventore che, attraverso la persona della cooperativa, ha reso possibile l'attuazione dei loro intenti economici, una condizione ed uno stato di fatto e di diritto diverso da quello della Società di cui fanno parte, con detrimento dello stesso ente sovventore.

Ciò sembra si possa evincere chiaramente dalle stesse disposizioni della legge che governa tali associazioni, e del Regolamento per l'applicazione della legge medesima.

La legge all'art. 4 stabilisce che i prestiti concessi dagli Istituti indicati dall'art. 1°, alle Società ai soci proprietari di case e agli altri enti per le case popolari o economiche, devono essere garantiti da prima ipoteca sulle case da questi possedute o vendute. Si ha, in questo, qualche cosa di ben più cauto che una semplice ipoteca convenzionale.

Tanto la legge, agli articoli 11 e 12, quanto il regolamento all'art. 8, poi determinano che il socio o compratore (o assegnatario) di una casa popolare od economica:

1°) non può alienarla a titolo oneroso o gratuito nel periodo di ammortamento del prezzo se non dopo che la Società costruttrice abbia dichiarato di rinunciare al diritto di prelazione e che le sia riservata la partecipazione nella plusvalenza dello stabile, risultante dalla vendita a terzi:

2°) non può affittarla in tutto od in parte se non col consenso della Società, e soltanto a famiglie o persone che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 8 della legge;

3°) non può apportarvi modificazioni, né imporvi servitù senza il consenso della Società, né inscrivervi oneri che non dipendano dalle garanzie prescritte dalla legge e dal regolamento.

Tutto ciò evidentemente affinché non rimanga frustrato lo scopo della legge stessa, e specialmente affinché la Società alla quale è stato accordato il mutuo non venga posta, per fatto dei soci stessi, nella impossibilità di assolvere gli impegni assunti.

Sarebbe quindi assurdo ed entigiuridico lo ammettere che i soci di una Cooperativa per la costruzione

di case popolari potessero mediante una assegnazione fatta dalla Cooperativa medesima cioè da loro stessi, ed a scopi puramente amministrativi, che nel caso sarebbero invece scopi assolutamente immorali e spogliatori, diminuire la efficacia delle garanzie ipotecarie prescritte dalla legge a tutela dell'ente mutuante, profittando della circostanza meramente fortuita che questa assegnazione potè compiersi ed essere trascritta prima che fossero completate le iscrizioni ipotecarie.

Ciò varrebbe quanto riconoscere ai soci il diritto di negare alla società della quale fanno parte i mezzi di far fronte agli obblighi contrattualmente assunti, obblighi che consistono non soltanto in quello di rimborsare all'ente sovventore l'ammontare del mutuo, ma anche in quello di garantirgli, contro qualsiasi evenienza, la sicurezza del suo credito.

Salve pertanto quelle altre azioni che nella sua competenza ed in seguito all'accertamento di evidenti responsabilità, crederà di dover sperimentare il Ministero cui spetta l'alta vigilanza sulle operazioni della liquidazione della Cassa Mutua per le pensioni di Torino, s'impone, per ora, la necessità di completare d'urgenza le iscrizioni ipotecarie a carico della Cooperativa, estendendole nominativamente e per le costruzioni a ciascuno assegnate, anche ai soci.

A ciò non sembra possano fare alcun ostacolo le disposizioni dello Statuto, in tutto conformi a quelle sovra ricordate della legge e del regolamento anzi in taluni punti di quelle più rigorose nei riguardi dell'ente mutante, che regolano i rapporti tra le Società ed i soci, statuto del quale si unisce un esemplare (allegato 2).