

-1-

Adunanza del 21 Dicembre 1915.

Presiede il Vice Presidente Magaldi. Sono presenti i componenti Verardo e Beneduce, il Direttore Generale Cocci, assente giustificato il Consigliere Segretario Rezzolini, funge da segretario il Consigliere Beneduce.

1. - Mutuo cooperativa tramvieri di Roma.

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 contenuta col Commissario Reccio per la liquidazione della Cassa Mutua Pensioni in Corino.

1.° Con atto 13 dicembre 1910 rogito Delfini di Roma la Cassa Mutua Pensioni di Corino si impegnavano a concedere alla Società Cooperativa Tramvieri di Roma un mutuo corrispondente ai  $\frac{2}{3}$  del valore di taluni fabbricati da costruirsi, per l'importo presunto non inferiore alle lire 3.500.000. Le rate di detto

mutuo, alle date e con le modalita stabilite nel contratto, avrebbero dovute 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 (1°) 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 lire 3.103.347,45.

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 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  $\text{L. } 5.459.500$  - onde i  $\frac{2}{3}$  di detto valore ( $\text{L. } 5.459.500 \times \frac{2}{3} = \text{L. } 3.639.666,66$ ).

Si stabilì quindi che il mutuo venisse consolidato

nella cifra di L. 3.639.654, cioè quasi uguale ai 2/3 del valore di perizia.

In seguito l'Istituto per le case popolari ha rilevato alla Cassa Mutua Pensioni che il Perito, nella valutazione degli immobili, pure avendone fatto espresso rilievo non aveva tenuto conto del beneficio della esenzione decennale, (poscia elevato a 15 anni giusta art. 3 legge 19 luglio 1914 N° 127) dell'imposta fabbricaria; beneficio che ritenersi 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 L. 3.789.654.

dog

L'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 notario Pelfini 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 ana.



leghe deliberazioni della Cooperativa e dell'Istituto Case popolari, sia per l'autorizzazione alla stipulazione relativa come per il consenso alla estensione della 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, corrisposti  
 i relativi interessi maturati, non e' dubbio  
 che il mutuo puo' essere senza preoccupa-  
 zione alcuna, elevato da £. 3.649.654 a £. 3.789.654.-  
 Ciò sia in considerazione del beneficio della eson-  
 erazione dell'imposta fabbricati, che rappresenta  
 in effetto un valore economico ben superiore  
 alle £. 150.000 consentite dallo Cassa Mutua  
 Pensioni, che delle lussuissime garanzie ipo-  
 otecarie, nonché di quelle che offre l'Istituto  
 per le Case Popolari. Infine e' da avvertirsi  
 che gran parte della detta somma di  
 £. 150.000,- non sara' effettivamente sbor-  
 sata in quanto sara' trattenuta dal nostro  
 Istituto per rate, riferentisi ad altra opera-  
 zione, che l'Istituto delle Case Popolari  
 non ha ancora corrisposto, in attesa appunto  
 di definire la pratica in esame, e di  
 rinviare, il supplemento al mutuo alla coope-  
 rativa transierri. (Si tratta di altro Mutuo ac-  
 cordato in diritto confronto dell'Istituto per  
 le case popolari, vedi lettera 25 novembre  
 u.s. N° 1192 di detto Istituto (poi. 1/ M. C.)  
 Di più altra parte delle £. 150.000 sara'  
 assorbita dagli interessi accantonati sul mutuo

dy

principale).

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

- 5°) I rilievi che l'Istituto per le case popolari ha fatto alla minuta di contratto predisposta dalla Cassa Mutua Pensioni sono i seguenti.
- Premesso che la Cassa Mutua Pensioni non potesse 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 era pattuito, ed era effettivamente praticato, che l'ipoteca venisse iscritta a garanzia del capitale, di un cumulo di interessi e di rimborso di Rischio Mobili, nonché dell'eventuale 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 ammor.

-1-

ramento 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 avvenuto un incendio negli edifici dati in garanzia, la cooperativa Transari lasciasse decorrere 15 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 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 chiude pertanto che:

a) l'iscrizione ipotecaria a garanzia della somma di lire 289.650 sia limitata al capitale rappresentato da detta somma, al trionfo d'interessi

al trionfo di ricchezza mobile, e infine alle eventua-  
li spese di lite. Con in totale a  $\text{L} 330.000$   
escludendo cioè la garanzia per le penalità e  
gli interessi di mora contemplati all'art. 5;

b) che il decadimento ipso-fure 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 dispo-  
sto a convenire l'obbligo di pagare sulle semestra-  
lità pagate dopo le scadenze un interesse di  
mora in ragione del 4.20 % all'anno, e chiede  
di eseguire le sature delle assicurazioni incendio  
già esistenti in luogo di costituire delle nuo-  
ve polizze intestate alla Cassa Mutua Pen-  
sioni ed oggi naturalmente, all'Istituto Na-  
zionale.

Schema di contratto predisposto dal Com-  
missario Regio per la liquidazione della  
Cassa Mutua Pensioni.

Omissis:

Tutti i signori componenti di mia conoscenza i quali

mi richiedono di dar loro atto:

1°) Riconosco che in ossequio al rogito Delfini  
 13 dicembre 1910 registrato a Roma la Cassa  
 Mentua 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 com-  
 plessiva somma di L. 3.789.654.. di cui L. 3.500.000  
 già garantiti colle 3 sicurezze ipotecarie a favo-  
 re 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 gene-  
 rale;

dy

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..  
 presentivato 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 annovera 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 le annualità di interessi al 4.20% in L. 36.496.50 per le 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 numero 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° 8° distinto con tinta rossa nella planimetria allegata allo stesso rogito Delfini della superficie di mq. 809,22 e segnato in catasto nella mappa 150 coi numeri 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 Tido della Chiarina Clementina e sua dei Comuni  
 mappale 150 N° 942, 943, 944, 946, 949, 950 sotto la denomi-  
 nazione Tigna, 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 Tramvaji ed Omni-  
 bus manda al Conservatore delle Ipoteche di Roma, di  
 dare atto sui suoi registri ed a margine delle 3 iscri-  
 zioni ipotecarie di cui al precedente N° 1, che il capi-  
 tale di L. 3.500.000.- garantito dalle tre iscrizioni stesse  
 venne versato interamente come da quittanze regolar-  
 mente 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 incarico 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 postparazione dell'iscrizione a suo  
 favore 15 marzo 1911 vol. 1584 cart. 489 del registro  
 di formalità non solo all'ipoteca iscrittenda  
 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 ammortazione di postugazione.

6°) La Società Anonima Cooperativa fra il personale della Società Romana Tramways Omnibus in persona del suo legale rappresentante Sig. Andrea Savarutti, richiamando le principali patturezioni contenute nel precedente contratto a rogito Delfini 13 dicembre 1910, sempre con la piena adesione dello Spett. Istituto per le case popolari in Roma, si obbliga a restituire l'intero capitale di L. 3.789.654 in 100 rate semestrali posticipate, la prima scadente al ..... e comprendente il rateo di ammortamento capitale ed interessi scalari del 4 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 purio lettura e firma delle parti si unisce a questo atto in allegato L.

7°) In difetto di regolare pagamento delle rate semestrali di ammortamento di capitale e di interesse e di ogni altro accessorio tasso o gravame a carico della Cooperativa debitrice, dara 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 penale dell' 1% all'anno sull'intero capitale dovuto alla Cassa creditrice, a decorrere dalla data del fucetto 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.

89) L'assicurazione contro i danni degli incendi sui 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 torto, 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 provocarli ove occorra. Le indennità dovute po-

dy



tranno 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 lasciarsi 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 od anche per fatto non imputabile al debitore; quando si verificassero i casi previsti dagli articoli 1176 e 1180 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 di 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 Belfini 13 dicembre 1910. dy

12) Negli effetti del presente atto la Società Anonima Cooperativa spa 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 rateali.

ta di capitale e di interessi; mentre per tutti gli atti esecutivi essenzialmente a compiersi, la mutuataria dichiara di eleggere domicilio presso il Procuratore del Re del Tribunale di Roma, fatto però sempre tenuto 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.

-11-

Il Comitato Permanente, sulla base delle deliberazioni 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 Casse Popolari e alla Società Cooperativa dei Marmorieri di Roma.

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

## 2) Mutuo Cooperativa Minerva

Il Direttore Generale riferisce intorno alla richiesta della Cooperativa Minerva in Roma, alla quale la Cassa Mutua per le pensioni in Torino accordò mutui per una somma complessiva di lire 2.500.000.-

Con atto 21 settembre 1909 a rogito Garro mi la Cassa Mutua Pensioni di Torino concedeva alla Cooperativa Minerva di

Scomma un mutuo di lire 1.500.000, per costruzione di case economiche, versando alla stipula dell'atto L. 210.000 cioè una somma pari ai  $\frac{7}{10}$  del valore di stima degli stabili da ipotecarsi, come da perizia del tecnico della stessa Cassa in data 17 settembre 1909, dalla quale infatti risulta che venne tenuto conto del valore del terreno e delle costruzioni su di esso iniziate.

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'art. 4 della legge 1908 versava all'atto

della stipulazione 1/10 dell'ammontare del mutuo, in £. 150.000 - per la qual somma iscrittasi ipoteca sul terreno medesimo.

Pocia, in seguito a nuovi accordi intervenuti circa le modalita di estinzione del debito da parte della Cooperativa, con atto 16 maggio 1913 a rogito Puccini si conveniva di ridurre a sole £. 150.000 l'ammontare del 2° mutuo, ivi comprese le £. 150.000 gia versate dalla Cassa, facultando la Cooperativa ad avvelersi delle somme da concedersi sino alla concorrenza del rimanente ammontare di un milione, per completare la costruzione dei villini sul primo lotto terreno, gia gravato del mutuo precedente.

Ang

Cio premesso, doversi anzitutto per la disamina delle domande attualmente presentate dalla Cooperativa "La Minerva", tener presente l'art. 4 della legge 27-2-1908 capoverso ultimo, il quale stabilisce che una prima anticipazione del mutuo, anche in conto corrente garantito da ipoteca e non maggiore del decimo del mutuo definitivo, potra essere fatta alla firma del



contratto. Le anticipazioni successive non possono essere fatte se non a misura che l'edificio progredirà in modo che ogni quota del mutuo sia garantito dal terreno e dalle spese costruite nella misura prevista (1/10 o 2/3 del valore) dall'art. 1°.

Ora la Cooperativa Minerva fondandosi su questo articolo, ha chiesto prima alla Cassa Mutua Pensioni e oggi all'Istituto una ulteriore sovvenzione di £ 115.000.

Ed ecco come si forma la cifra indicata dalla Minerva.

La Cassa Mutua Pensioni fece un primo Mutuo di £ 1.500.000, a conto del quale diede subito £ 210.000 (1/10 del valore) e poi il resto successivamente, ma non mai il decimo dell'intero ammontare del mutuo di cui all'art. 4 della legge; concedette inoltre un altro mutuo di lire 1.500.000 sul quale invece corrispose subito il relativo decimo in lire 150.000, mutuo poi ridotto a lire 1.150.000.

In complesso dunque la Minerva avrebbe dovuto avere per decimi anticipati a norma dell'art. 4: sul primo Mutuo di lire

1500.000.-	£.	150.000.-
sul secondo mutuo £. 1.150.000	"	<u>115.000.-</u>
Totale £.		265.000.-

delle quali ebbe invece solo lire 150.000 sul secondo mutuo. Onde nasce la somma di £. 115.000. - (£. 265.000. - 150.000) che la Meinerwa oggi chiede all' Istituto a complemento del decimo sul complessivo ammontare dei due mutui, somma che secondo quanto la Società asserisce, troverebbe larga garanzia nel valore attuale dei terreni non costituiti rimasti alla Cooperativa (25 mila mq. del 1° lotto e tutti i 50 mi. circa del secondo lotto), dopo l'assegnazione dei trenta villini costruiti sul primo lotto ai singoli soci, e pur tenuto conto che su tali istruzioni essendosi accollate soltanto lire 1.070.000 del primo mutuo sono rimaste a carico della Cooperativa £. 430.000, garantite sui terreni medesimi.

Il ragionamento della Meinerwa sembra basarsi sopra una inesatta interpretazione dell' art. 4.

La Meinerwa asserisce anzi tutto che l'antico;

parione del decimo di cui all'art. 4 non ha nulla a vedere con le successive anticipazioni. Ora la legge siffatta distinzione non fa, tanto vero che parla di prima anticipazione. Né dovrebbe esistere la distinzione presesa dalla *Meinerva*, perchè allora si potrebbe arrivare alla conclusione di avere dei mutui superiori all'ammontare consentito dalla legge.

È più attendibile ritenere che questo abbia voluto che potessero le Cooperative avere subito parte dei capitali necessari a mandare avanti i lavori che la legge stessa presume iniziati. Inesatta sarebbe perciò anche l'affermazione della *Meinerva* che l'anticipo del decimo deve servire per l'acquisto del terreno: se così fosse la legge non avrebbe soggiunto che le successive anticipazioni non potranno essere fatte se non a misura che l'edificio progredisca.

È sì e così espressa finché a presunto, al momento della stipulazione, che l'edificio sia per lo meno iniziato.

Del resto l'art. 55 del Regolamento 12 agosto 1908 N° 528 sarebbe anche esso a contraddire alla tesi sostenuta dalla *"Meinerva"*.

Adottandosi questa interpretazione, che in

sostanza collima con quella precedentemente data dal Sr. Commissario della Cassa Mutua Penni- ni nel respingere la simile domanda a lui rivolta, ne conseguirebbe che sul primo mutuo di  $\text{L. } 1.500.000$ . - La Minerva avrebbe avuto all'atto della firma, colla anticipazio- ne di lire  $210.000$ . - superiore al decimo di cui all'art. 4, tutto quanto le poteva compe- tere; e che neppure relativamente al secon- do mutuo di lire  $1.500.000$ . - scissa ridotto a  $\text{L. } 1.150.000$ . -, la Societa nulla potrebbe richie- dere oltre le  $\text{L. } 150.000$ . - gia ottenute, giacche, come si e detto, la legge subordina gli ulteriori versamenti alla condizione esplicita del progresso degli edifici.

Dry

La Minerva, a giustificazione delle sue richieste e sotto un aspetto equitativo, fa pure rilevare che le presenti sue condi- zioni alquanto difficili, sono discese in assai parte dal fatto che, non essendo state suddivise fra i 30 villini del 1° lotto che sole lire  $10.700.000$  del milione e mezzo corrisposto dalla Cassa, sono rimaste a cari- co della Cooperativa le altre lire  $430.000$ .

gravanti la porzione di detto 1° lotto finiva di costruzioni.

È vero che in via normale il mutuo concesso di lire 1.500.000 e versato man mano che le costruzioni progredivano avrebbe dovuto corrispondere tutto al più ai due terzi del valore di dette costruzioni, e quindi rimanere accollato per intero ai soci assegnatari dei singoli sillini.

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

Comunque la Cooperativa non dovrebbe fare addebito all'Ente Mutuante di una situazione creata in conseguenza di maggiori agevolazioni concesse.

Il Direttore Generale da inoltri comunicazio-  
ne al Comitato Permanente della seguente  
lettera, in data 30 settembre 1915, inviata dal Com-  
missario Regio per la Cassa Pensioni al Presidente

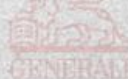
della Cooperativa "La Minerva".

"Come ho avuto l'onore di partecipare alla  
"S.T. Ilma con la circolare inviata a parte,  
"a datare dal 1° ottobre p.v. tutte le pratiche  
"relative al Mutuo concesso a codesta Coopera-  
"tiva, dovranno essere trattate con l'Istituto  
"Nazionale delle Assicurazioni, cui fu ceduta,  
"a norma dell'art. 23 della legge 4 aprile 1912,  
"N° 305 l'attività rappresentata dal mutuo  
"suddetto.

"Non debbo però lasciare senza risposta la  
"sua pregiata lettera del 18 corrente, nella qua-  
"le la S.T. ha accennato ad alcuni dati  
"di fatto riguardanti questa Amministrazione  
"sulla esattezza dei quali non posso assoluta-  
"mente convenire.

Inf

"Cella, infatti, afferma che la causa  
"prima ed unica di tutto il disagio del-  
"la Cooperativa fu il pagamento da par-  
"te di questa Cassa, di una somma  
"maggiore di quella cui ammontavano le  
"costruzioni fatte. Se ciò fosse vero vi sa-  
"rebbe certo stata da parte di questa Sede  
"poco oculata e insufficiente tutela degli  
"interessi degli associati, ma non sede di



che cosa la Cooperativa avrebbe a guadagnare;  
che anzi, se ciò si fosse verificato, essa avrebbe  
avuto una maggiore disponibilità di mezzi  
somministrati dalla Cassa stessa, anziché da  
terzi per il proseguimento delle proprie opera-  
zioni.

Ma io posso con tutto fondamento  
contestare l'affermazione in parola, perché  
dagli atti risulta che furono corrisposti sul  
perno e sulle costruzioni né più né  
meno che i due terzi del valore di peri-  
zia, così come doverasi a norma della  
legge e dei contratti stipulati. E d'altra  
parte ciò che oggi codesta Cooperativa viene  
infondatamente ad asserire, e in aperto  
contrasto con quanto essa sosteneva nel mag-  
gio dello scorso anno, quando, in occasione  
delle assegnazioni individuali sui trenta  
villini ultimati, volle dimostrare che l'asse-  
gnazione da me fatta era insufficiente, non  
solo perché i lotti sistemati ma non co-  
stituiti avrebbero, a suo dire, dovuto sostenere  
un soverchio onere sul mutuo già corri-  
sposto, ma perché le costruzioni, in base  
ai dati dell'ufficio tecnico della Cooperativa

« medesima sarebbero state possibili di un assegnario  
« molto maggiore, anche a Solera mantenere  
« entro i limiti dei due terzi del costo.

« Ma forse codesta Cooperativa, con ter-  
« mini 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 già decisa  
« nello scorso anno, in occasione della  
« ricordata assegnazione dei mutui indivi-  
« duali. Infatti, allora, essa ebbe a chi-  
« dere una diversa distribuzione del mutuo  
« complessivo già corrisposto, allo scopo di far-  
« ne gravare la minore parte possibile sui lotti  
« non ancora costruiti. (S)

« E io pure, 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 mi-  
« nori.

« Nella mia lettera del 13 giugno 1914 nume-  
« ro 1519/B io faccio le seguenti osservazioni che,  
« di fronte alla stessa obiezione, debbo ripetere  
« oggi:

« Come via del tutto inaccettabile



" il criterio di salutarione propostomi, risulta  
" esplicitamente dalla lettera alla quale rispondo,  
" in cui, pur riconoscendo, che i terreni valgono  
" non meno di lire 30 al mq. mi si consiglia  
" di tener presente, per l'assegnazione di qual  
" la 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 ripeto, 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 costruire per conto dei soci, io,  
" invece non posso che tener presente il valore;  
" e perche' questo è l'unica effettiva  
" garanzia del mutuo sulla quale la Cassa  
" può contare e perche' con mi impone  
" l'art. 1° della legge sulle case popolari."

Con ciò credo sia esaurientemente dimo-  
" strato che le attuali difficoltà finanziarie  
" di codesta Cooperativa non hanno alcun  
" nesso con i rapporti di interesse stabiliti  
" con questa Cassa.

La S.V. nella citata lettera del 18  
" corrente aggiunge: "ed infatti dall'adun. co.

" della rispettabile cassa versate a questa Coope-  
 " rativa 1.500.000 su 1.070.000 di lavori a-  
 " derivato che i lotti rimanenti sono rimasti  
 " gravati di ben 430.000 lire senza avere  
 " un centesimo disponibile per proseguire  
 " le costruzioni, locchè indusse codesta  
 " Spettabile Cassa a devolvere a favore del  
 " le stesse costruzioni quel milione che era sta-  
 " to destinato alle costruzioni del secondo lotto."

Sembrirebbe che la Cassa, assediata  
 " dell'errore commesso, abbia cercato di rimediare  
 " si, concedendo alla Cooperativa di impiegare  
 " un altro milione sulle costruzioni del 1° lotto  
 " anziché sul 2°.

109

" 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 computazioni:  
 " basti ricordare che le discusse assegnazioni  
 " individuali e la conseguente attribuzione di  
 " parte del mutuo già corrisposto sui lotti  
 " non costruiti del primo approssimamento, 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 l'ella ricorre per pro-  
vare il torto di questa Sede nel non avere  
"soluto accordare una nuova sovvenzione sul  
"mutuo senza che si corrisponda proporzional-  
"mente il valore di nuove costruzioni e que-  
"sto: concedendo col contratto 15 maggio  
"1913 che un milione del mutuo accordato  
"sul secondo lotto fosse invece impiegato nel-  
"le 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 sul-  
"le case popolari, poteva accordarsi l'anti-  
"cipazione del decimo (L. 100.000) che invece  
"non fu accordato.

Veramente la S.V. dice che il mutuo  
"nuovo fu di lire 1.500.000. ma nemmeno  
"no è esatto perché lire 150.000. sul se-  
"condo lotto erano già state interamente ver-  
"sate e la facoltà delle nuove costruzioni  
"sul primo lotto fu data nei limiti di  
"un milione. Osservo che l'anticipazione  
"valore del terreno può essere data ma non  
"costituisce affatto un obbligo dell'ente mu-  
"nicale che, pertanto, se nulla è stabilito

nel contratto, può a buon diritto, rifiutarla.  
 Ma ciò a forza d'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 anticipazio-  
 " ni successive non potranno essere fatte se  
 " non a misura che l'edificio progredirà in  
 " modo che ogni quota del mutuo sia ga-  
 " rantita dal terreno e dalle opere costruite  
 " nella misura prevista dall'art. 1°".

Ora anche a voler riconoscere che codesta  
 Cooperativa che la facoltà di impiegare il  
 residuo mutuo di 1 milione sul primo  
 anziché 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 quel  
 l'epoca, non una ma varie rate erano già  
 state corrisposte sul lotto citato ed oggi,  
 la somma concessa su di esso è di  
 lire 1.490.670. - in conto del mutuo comples-  
 sivo di L. 2.500.000. - Ora, poiché l'antici-

dg

zione cui non corrisponda il valore delle costru-  
zioni, deve essere la prima e questa non può  
superare il decimo dell'importo del mutuo,  
senza che 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 di  
illegalità, ma ho semplicemente compiuto  
un manifesto dovere.

Ad ogni modo, la questione è stata  
rinviata all'Istituto Nazionale delle Assicu-  
razioni, cui spetta di risolverla nel modo  
cui crederà conveniente. Se 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.

Con la massima osservanza

Il R. Commissario

No. Stella

Il Comitato Permanente, sentita la relazione del Direttore Generale, e presa conoscenza delle comunicazioni fatte dal Commissario Regio al Presidente della Cooperativa "la Minerva", delibera che l'Istituto debba attenersi rigorosamente alla interpretazione data dal Commissario Regio al contratto di Mutuo con la 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 l'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.

Am

39) Mutuo alla Cooperativa Corinese per impiegati di Torino.

Il Direttore riferisce intorno alla richiesta della Società Cooperativa Corinese per gli impiegati in Torino per ottenere una dilazione del pagamento dell'undicesima rata scaduta il 30 settembre e della successiva dodicesima rata che andrà a maturarsi il



31 dicembre corrente e così per una somma totale di £ 19.335,80, sull'ammortamento del mutuo di £: 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 decreti luogotenenziali a favore degli inquilini, ed essenzialmente per 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 prorazione 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 bimestrali da aggiungersi alle normali rate di ammortamento.

Richiinsi che soltanto in questa forma, la quale lascerebbe invariato il piano di

ammortamento, potrebbe essere consentita la  
chiesta dilazione, anche considerato che la  
Cooperativa ebbe già ad ottenere dalla Cassa  
Mutua Pensioni di pagare il debito in  
200 trimestralità, anziché in 120, come  
dapprima erasi stabilito.

Ed in caso che la istanza fosse  
accolta, converrà inoltre determinare la misura  
dell'interesse di mora sulla somma dilazona-  
ta, tenuto presente il fatto 9° del contratto  
16 luglio 1910, così concepito:

"Tutti i pagamenti tanto a titolo di  
ammortamento del capitale, quanto per interessi,  
si ed accessori dipendenti da questo contratto  
dovranno eseguirsi dalla Cooperativa Mutu-  
ataria o da chi per essa in valuta  
legale alla Cassa M. G. I. per le Pen-  
sioni alla sua sede in Cavino franchi  
e liberi da ogni spesa prevista od im-  
prevedibile e non potranno essere ritardati  
di oltre 30 giorni e durante tale mese  
decorreranno sulle somme da pagarsi  
gli interessi commerciali. L'inadempienza  
al presente fatto sarà facoltà alla Cas-  
sa mutuante di domandare la restituzione

"immediata del capitale mutuato ed accessori  
"ed a titolo di penale si intendera l'inte-  
"resse elevato dell'un per cento annuo da corri-  
"spondersi a partire dal giorno in cui  
"si verifico la decadenza dal beneficio del-  
"la mora fino al giorno in cui si effettue-  
"ra l'incasso del capitale ed accessori".

Il Comitato Permanente sentita la re-  
lazione del Direttore Generale delibera che  
sia accordata alla Società Cooperativa  
Corinca per gli impiegati la dilazione ri-  
chiesta, contro corresponsione del saggio di  
interesse del 6% annuo e con impegno  
da parte della Cooperativa di liquidare  
il maggiore debito verso l'Istituto mediante  
congrua maggiorazione delle rate trimestrali  
dovute per l'ammortamento del mutuo origina-  
rio, 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 di-  
lazione accordata, proseguendosi, poi, a partire  
dalla stessa data, il normale svolgimento del  
piano di ammortamento del mutuo originario.

4. Mutuo Cooperativa Igea

Il Direttore Generale riferisce intorno alla richiesta della Cooperativa Igea alla quale la Banca Pensioni di Torino concedette un mutuo per lire 2300.000 tendente ad ottenere da parte dell'Istituto una maggiorazione della somma già somministrata per lire 1627.606,41, nella misura di lire 8.666,66, in corrispondenza dei 2/3 del valore dei nuovi lavori occorsi per il completamento dei villini assegnati ai soci Spinata e Ronga.

Risulta effettivamente che per il Villino Spinata, completamente ultimato ed al quale l'Ing. Dal'Oliz attribui il definitivo valore di lire 82.000, venne sinora concessa in effetto la sovvenzione di lire 52.666,66 con una differenza in meno di L. 2000 rispetto ai 2/3 del detto valore periziale, e che per il villino Ronga anche esso definitivamente valutato dal nominato Ingegnere in lire 105.000, furono accordati lire 63.333,33 con una differenza pure in meno di L. 6666,66 in confronto dei 2/3 della sua valutazione.

Per modo che da questo lato nulla si sporcerebbe alla richiesta ulteriore sovvenzione di lire 8666,66 la quale si troverebbe anche già pienamente garantita con le ipoteche iscritte per

un totale di lire 2.000.000., oltre gli accessori d'uso.

Secundum tuttavia notare che a sensi di contratto questo Istituto non sarebbe tenuto a fare nuovi versamenti in conto del promesso mutuo se non in relazione ad una massa di lavori il cui valore, ridotto di un terzo, corrispondesse a lire 100 mila.

Peraltro è d'uopo considerare che la Cassa Mutua Pensioni non si è quasi mai avvalsa di tale facoltà, avendo eseguito per lo passato versamenti per quote spese volte di £. 50 mila soltanto ed anche assai minori sino a discendere a lire 10.000..

Inoltre occorre osservare che nella specie si tratta di regolare i versamenti in rapporto a due sillini completamente ultimati e che con la somma di lire 8666,66, da corrispondersi attualmente, verrebbe saldato il debito della Cooperativa per interessi scaduti sulle somme già effettivamente date in prestito, e non ancora assegnate a mutui individuali; debito che, salvo migliori accertamenti già ascendera a metà novembre a lire 7936,50. e che in diversa guisa sarebbe nelle presenti condizioni assai malagevole sollecitamente sistemare.

La Cooperativa avrebbe poi richiesto di essere esonerata dagli interessi di mora, nella considerazione che i due villini furono collaudati nell'agosto e nel settembre scorsi, e che essa ebbe a richiedere sino da allora le corrispondenti sovvenzioni, cosicchè la Cassa Mutua ed ora l'Istituto sarebbero tenuti alla loro volta a pagare gli interessi di mora.

Ma a prescindere che il contratto accorda all'ente mutuante un termine di 40 giorni dal provvedimento fatto dalla Cooperativa, l'osservazione della medesima sembra infondata, in quanto l'ente mutuante non avrebbe, come si disse, nessun obbligo alla somministrazione di somme in conto del mutuo per cifra inferiore a L. 100 mila

---

Il Comitato Permanente, sentita la relazione del Direttore Generale, tenuta presente le disposizioni del contratto di mutuo concesso dalla Cassa Mutua Cooperativa per le Pensioni alla Cooperativa Igea per le quali l'Istituto non è tenuto a fare nuovi versamenti in conto del promesso

mutuo, e non in relazione ad una massa di  
lavori, il cui valore ridotto di  $\frac{1}{3}$  corrisponda a lire  
100.000.- delibera di non accogliere le richieste della  
Cooperativa Ipea.

Dopo di che il Vice Presidente dichiara sciolta la  
seduta.

Il Presidente del Consiglio

*Amighi*

Il Direttore Generale

*Tomasi*

Il Consigliere Segretario

*Amighi*