Assemblea Ordinaria e Straordinaria della Cooperativa Inquilini di Milanino

Ricordiamo che il 12 novembre alle ore 21, presso l'Unione Cooperativa in via Meravigli, si terrà l'ASSEMBLEA ORDINARIA e STRAORDINARIA, con l'ordine del giorno pubblicato in questo giornale lo scorso 26 ottobre.

Avvertiamo i signori abitanti a Milanino che dopo l'Assemblea, e precisamente alla mezzanotte, troveranno a Porta Volta un Tram speciale che li riporterà a casa.

Relazione del Consiglio.

Egregi Soci.

Se l'esercizio precedente rispecchiava un periodo di preparazione e di organizzazione amministrativa, quello che ora si è chiuso rappresenta invece l'inizio attivo della nostra Società.

I lavori di costruzione del primo Quartiere di case economiche, cominciati appunto nel Settembre dello scorso anno, furono nel Settembre di questo anno condotti a compimento; ed ora la società nostra può già vantarsi di possedere un gruppo di edifici pronti per essere abitati.

Noi non crediamo di dovere dilungarci ad esporre nuovamente ai soci i criteri che ci hanno inspirati sia nella scelta dei progetti, sia nell'esecuzione: già ne abbiamo dato ripetute notizie, e noi siamo certi che tutti i nostri soci se ne saranno anche direttamente informati; ciò che crediamo di poter affermare si è che gli stabili che ora la Società possiede, non solo rispondono pienamente a quei principi di miglioramento sociale ed igienico cui la Società nostra si informa, ma altresì rispondono in ogni loro tecnica alle migliori norme costruttive, sì da avere un valore non certo inferiore al loro costo.

La preoccupazione di curare colla maggior diligenza che le opere di costruzione e di finimento venissero eseguite in modo perfetto onde evitare il pericolo di dover poi sopportare spese ingiustificate di manutenzione ordinaria e straordinaria, ha indotto il Consiglio a non spingere troppo i lavori stessi, permettendo alle imprese un maggior lasso di tempo di quello rigorosamente stabilito nei contratti, accontentandosi di avere le case ultimate per il 29 settembre u. s.

A tale decisione persuadeva del resto anche il fatto che, non potendosi contare prima di quell'epoca su una regolare sistemazione stradale, e neppure sulla fornitura dell'acqua potabile e del gas, non appariva la convenienza di anticipare gli affitti coll'assunzione d'impegni che troppo difficile sarebbe stato il mantenere.

In verità era da aspettarsi che anche col 29 Settembre i servizi non sarebbero stati completi, poichè l'Unione Cooperativa non è impegnata a darli che fra qualche tempo, ed è perciò che il Cosiglio non ha creduto di fare opera troppo attiva per affittare tutti gli appartamenti, ritenendo più conveniente per la Società di perdere qualche mese d'affitto, anzichè mancare agli impegni verso i propri inquilini.

È colla primavera dell'anno entrante che noi stimiamo di potere con sicurezza calcolare di dare le abitazioni fornite di tutti i servizi, e per quell'epoca noi confidiamo di trovare inquilini per tutti gli appartamenti.

Come prima conseguenza di questa condizione di cose che chiameremo transitoria, ne viene che il Consiglio ha dovuto decidersi a stabilire prezzi di locazione alquanto inferiori a quelli che sarebbero rigorosamente prescritti dallo Statuto, come i soci stessi avranno potuto rilevare dalla nostra ultima circolare.

Teniamo però ad avvertire che questi prezzi, se pure non assicurano al capitale impiegato l'interesse massimo del 5 %, sono però tali da permettere una rimunerazione sufficiente, mentre per la loro assoluta convenienza, non mancheranno di procurarci inquilini.

Noi non dubitiamo pertanto che l'Assemblea vorrà approvare una simile determinazione, tenendo naturalmente presente che questi prezzi devono considerarsi provvisori ed essere suscettibili di qualche aumento quando le condizioni di Milanino saranno migliorate.

Le pratiche avviate dal Consiglio per ottenere dalla Cassa di Risparmio il mutuo di L. 100.000 alle condizioni di favore dalla medesima offerte, non hanno potuto compiersi con tutta la rapidità che poteva desiderarsi. Ora però sono assai avanzate e si spera di potere entro un breve termine disporre di questa somma, la quale aggiunta al capitale tutt'ora disponibile ed a quello che risulterà da nuove sottoscrizioni d'azioni, servirà per procedere a nuove costruzioni sull'appezzamento d'area di circa metri quadrati 6.000, che la Società già possiede vicino al lotto fabbricato.

Allo scopo di togliere ogni motivo di eccezione da parte della Cassa di Risparmio, il Consiglio crede opportuno di proporre all'Assemblea una aggiunta allo Statuto, nel senso desiderato dalla Cassa medesima, e riguardante la garanzia ipotecaria. Tale aggiunta è allegata formante a sè nella taglia di carattere e agli scopi della Società.

Ritiene il Consiglio che il procedere sollecitamente a nuove costruzioni sia non solo conforme agli interessi della Società stessa, ma anche al suo interesse, poichè è evidente il danno di lasciare lungamente senza destinazione la proficua area acquistata e che la Società non intende certamente di rivendere a scopo di speculazione.

Le nuove casette verranno studiate tenendo ben conto dell'esperienza fatta, e quindi mirando a conseguire una maggior economia là dove è possibile, senza nulla trascurare nelle esigenze del decoro e della igiene; è però certo che un'economia sarà sempre più possibile d'ottenere quanto maggiore sarà il numero delle case da costruire contemporaneamente, e perciò è necessario che ogni socio faccia opera assidua di propaganda onde aumentare sempre più il capitale sociale.

L'aumento del capitale è una necessità per noi, e insieme un elemento importantissimo di successo; non si deve dimenticare che le Cooperative di inquilini all'estero sono quelle che hanno contribuito e contribuiscono nella massima parte allo sviluppo delle città giardino; mentre d'altro lato, non vi è dubbio che l'impiego del denaro in una Società come la nostra deve considerarsi ottimo sotto tutti gli aspetti. È bensì vero che i nostri azionisti dovranno accontentarsi anche in avvenire di un interesse non superiore al 4 %, ma vedranno sempre il loro denaro impiegato in solide case e non potranno mai temere di vederselo falcidiato o di perderlo, come purtroppo è frequentissimo risultato di società industriali e commerciali troppo facili ad allettare con fallaci promesse di esorbitanti dividendi.

Non entriamo ad illustrare le risultanze del Bilancio che presentiamo, rimettendoci per questo alla relazione dei Sindaci ed al giudizio dei soci; solo osserviamo che il Bilancio stesso venne redatto con criteri di estrema prudenza e rappresenta una situazione di fatto assolutamente sicura e tranquillante sotto ogni riguardo. Il Consiglio ritiene che sia preferibile di limitare anche per quest'anno il dividendo alla misura del 3 %, anzichè rischiare di compromettere minimamente la solidità della nostra azienda e le risultanze dei bilanci futuri.

E noi siamo certi che i nostri soci vorranno concederci la loro approvazione; la nostra è una di quelle imprese che giustamente furono chiamate imprese finanziarie con intenti sociali, poichè il raggiungimento di fini altamente meritori costituisce per sè stesso un elemento di compenso al capitale impiegato.

per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente
LUIGI BUFFOLI

Bilancio della "Cooperativa degli Inquilini di Milanino" al 30 settembre 1911

SITUAZIONE PATRIMONIALE.

30 Sett. 1910	ATTIVITÀ		30 Sett. 1911
50 420 —	Terreni	L.	51.635 97
	Costruzioni	"	190.765 11
	Mobilio	"	450 20
24.932 85	Azionisti, conto sottoscrizione	"	20.146 25
10 —	Cassa	"	4.091 11
380.731 85	Banche e corrispondenti	"	231.080 05
196 20	Certificati e Bolli	"	189 80
456 290 50		L.	498.278 49
13.000 —	Depositi a cauzione	"	13.000 —
469.290 50			511.278 49

30 Sett. 1910	PASSIVITÀ		30 Sett. 1911
	Inquilini, per fitti anticipati	L.	1.832 50
	" conto caparre	"	130 —
1.660 —	Creditori diversi	"	3 750 —
	Azionisti, conto dividendi	"	2.682 —
		L.	8.394 50
13.000 —	Depositanti a cauzione	"	13.000 —
14.600 —		L.	21.394 50
	NETTO		
441.900 —	Capitale sociale N. 4729 azioni da L. 100 sottoscritte da 1495 soci L. 472.900 —		
	Fondo di riserva ordinario	"	543 02
1.930 —	Fondo di riserva straordinario	"	1 930 —
	Residuo utili 1909-910	"	274 21
			475.647 23
10.860 50	Rendita netta dell'esercizio	L.	14.236 76
469.290 50		L.	511 278 49

DIMOSTRAZIONE DEL CONTO "RENDITE E SPESE"

RENDITE			SPESE		
Interessi attivi	L.	17.109 51	Spese generali	L.	1.364 09
Proventi diversi		566 —	Imposte e tasse	"	2.074 66
				L.	3.438 75
			Rendita netta dell'esercizio come sopra	"	14.236 76
		17 675 51		L.	17 675 51

EROGAZIONE DELLA RENDITA NETTA.

Rendita netta come sopra		L.	14.236 76
5 o/o al Fondo di riserva ordinario	L. 711 83		
5 o/o al Consiglio d'Amministrazione	" 711 84		1.423 67
		L.	12 813 09
Più residuo utili esercizio precedente		"	274 21
		L.	13.087 30
Dividendo agli azionisti in ragione del 3 o/o		"	12.759 —
Residuo di rendita disponibile		L.	328 30

Milano, 10 novembre 1911.

Il Consiglio d'Amministrazione
BUFFOLI LUIGI, *Presidente*
BELLINI PROF. CLITOFONTE - CAMPARI ANTONIO - CATTANEO AVV. MARIO - FERRINI ING. GIANNINO
PELUSO AVV. EUGENIO - REVERDINI RAG. TOMMASO - *Consiglieri.*
GOBBI AVV. PROF. ULISSE - GROSJEAN GIORGIO - PIAZZA GIOVANNI, *Sindaci.*

Relazione dei Sindaci.

Gentili Signore ed Egregi Signori Soci,

Ci è gradito adempiere il nostro dovere circa il mandato da voi affidatoci per il secondo anno di esercizio della nostra Società, conformemente alle prescrizioni dello Statuto Sociale e del Codice di Commercio.

Benchè questo esercizio segni un passo avanti nel nostro unico cammino, non abbiamo però ancora cominciato a risentire gli effetti del lavoro compiuto: il primo esercizio fu di studi e di preparazione, questo è stato di costruzione dei primi stabili; solo il prossimo sarà un vero esercizio di proficuo avviamento. Infatti, soltanto dal 29 settembre scorso, con qualche ritardo sul previsto, come vi avrà esposto la Relazione del Consiglio, entrarono i primi pigionali nelle case nostre; pochi invero, per molti motivi; ma il 29 del prossimo marzo, e nella bella stagione, speriamo di appigionare altre casette.

Abbiamo assistito a tutte le sedute del Consiglio, seguendone le discussioni. Abbiamo preso parte alla compilazione del Bilancio chiuso il 30 settembre 1911, e attestiamo che in tutte le sue parti corrisponde alle risultanze dei libri contabili e alla verità delle impostazioni.

Troviamo ancora alla voce "Terreni" il solo costo d'acquisto di essi più le spese inerenti di tasse e spasi, ammontanti a L. 51.635.97, benchè ora valgano di più per la messa in valore della località.

Alla voce "Costruzioni" sono esposti i primi esborsi in conto agli appaltatori delle costruzioni, caricati degli interessi scalari e delle altre spese relative, fatte direttamente dalla Società, per la erezione del quartiere, in tutto L. 190.765,11.

Nelle passività i "Fitti anticipati" rappresentano le somme versateci prima del 30 settembre dagli inquilini per pigioni riguardanti l'esercizio futuro, e così dicasi delle "Caparre" per altri contratti in corso.

Le L. 3750 impostate sotto la voce "Creditori diversi" invece di L. 1660 dell'anno scorso, sono messe in cifonte per il pagamento delle imposte del primo esercizio, non ancora pagate, di quelle del presente, e per varie gratificazioni dovute.

Abbiamo poi già due riserve: una statutaria di L. 543,02 ed una straordinaria di L. 1930, provenienti entrambe dal primo esercizio.

Avevamo il primo ottobre 1910 un residuo attivo di L. 580.96, delle quali L. 300 l'Assemblea destinò al Collegio dei Sindaci, e L. 6,75 andarono in più nel calcolo degli interessi sulle azioni.

Risulta una rendita netta di L. 14236,76, che permette al Consiglio di proporre un dividendo di L. 3 per ogni azione liberata.

Egregi consoci, prima di rassegnare il mandato vi preghiamo di manifestare con noi un voto di plauso all'infaticabile nostro Presidente, al Consiglio tutto, e in particolare a quei Consiglieri che hanno assunto incarichi speciali, i quali richiedono tempo, fatica e disinteressato amore all'Istituzione. La nostra soddisfazione si estende al poco personale nostro e a quello dell'Unione Cooperativa, che pure riuscì lodevolmente in tutto.

Intanto vi invitiamo ad approvare il Bilancio del secondo esercizio sociale come viene presentato e cioè:

Attività . . . L. 511.278.49
Passività . . . " 497.041.73
Utile netto L. 14.236.76

da ripartirsi come propone il Consiglio nel modo stabilito dallo Statuto nostro.

I SINDACI
Prof. ULISSE GOBBI - GIORGIO GROSJEAN
GIOVANNI PIAZZA.