

Verbale dell'adunanza

del giorno 6 dicembre 1914

Sono presenti: il Presidente, Stingheri, i Consiglieri Toraldo e Beneduce, il Direttore Generale Cocci, ed il Consigliere Rezzonico quale Segretario del Consiglio di Amministrazione.

Assiste all'adunanza anche il Vice-Presidente Magaldi.

1. Agenzia Generale di Milano.

Il Consigliere Toraldo riferisce sulla inchiesta da lui avviata a Milano, in adempimento dell'incarico avuto dal Comitato Permanente, e che egli non ha potuto esaurire, per la insufficienza degli elementi raccolti, dovuta in gran parte alla incompleta e non regolare tenuta delle scritture dell'Amministrazione degli stabili di proprietà dello Istituto in Milano, durante il periodo in cui essa fu tenuta dall'Agenzia Generale di quella provincia.

Nello esaminare la corrispondenza corsa fra la Divisione Generale e l'Ispettore Colombo, la sua attenzione si era fermata su la dichiarazione di quest'ultimo (in un rapporto del 14 novembre u.s.) che egli avrebbe assunto a suo carico la ripulitura

Così

delle amministrazioni di cassa imputabile all'impiegato
 Primo Rabbino, almeno per il periodo dal 1° aprile
 in poi. Ciò lasciava arguire che le irregolarità di
 cassa risalissero in parte alla precedente gestione
 degli stabili, tenuta dal Direttore dell' Agenzia
 Generale, cav. Poggi, e dal Rabbino.

Sua prima cura, a Milano, è stata quella di
 interrogare il Rabbino, dal quale ebbe una confe-
 sione esplicita e dettagliata. Il Rabbino dichiara
 di essersi trovato in gravi difficoltà finanziarie fino
 da quando fu assunto in servizio presso l'Istitu-
 to, e chiamato a Roma; non avendo potuto so-
 stenere le spese del trasporto della famiglia e del
 trasporto dei suoi mobili con le L. 300 corrispostegli
 dallo Istituto, tanto che dovette contrarre un debito
 fino da allora.

Quando, più tardi, l'Istituto, constatando
 come succedesse poco regolarmente la gestione degli
 stabili affidata alla Società di Credito Provinciale,
 le titolare della Agenzia Generale, stabilì di
 affidarla al cav. Poggi, divenuto di fatto il
 gestore diretto dell'agenzia, questi chiese un collabo-
 ratore, e, per suggerimento dello Ispettore Colombo,
 fu mandato a Milano il Rabbino, che già
 come impiegato della "Popolare" aveva tenuto

l'amministrazione degli immobili trasferiti da quella Società allo Istituto Nazionale.

Le spese inerenti a questo secondo trasporto aggravarono sempre più la critica posizione del Pabbono, il quale, giunto a Milano, si trovò nella impossibilità di pagare l'imposta che aveva eseguito il trasporto dei suoi mobili. E poiché egli ebbe subito occasione di riscuotere il versamento di una somma di una certa entità dovuta da un inquirente moroso, egli la distrasse a proprio vantaggio. Da allora in poi, continuò a riempire i vuoti di cassa con successive distrazioni dei fondi che venivano a sua disposizione nella esazione degli affitti, e ciò gli riusciva possibile perché il car. Poggi non aveva avuto cura di ordinare regolarmente le scritture contabili.

OK

Nel 1° aprile 1914, quando cioè la gestione degli immobili fu affidata direttamente al Pabbono sotto la vigilanza e con l'assistenza dello Ispettore Comm. Colombo, egli afferma che l'ammontare complessivo ascendeva a quasi 4500 lire, ciò che dovrà essere controllato ricostruendo la contabilità della gestione. Ad ogni modo, con la riscossione anticipata di parecchie rate semestrali di affitto egli provvide a colmare quello ammontare.

Questo è che la consegna, fatta il 31 marzo dal Poggi al Rabbeno, ed alla quale non intervenne, come sarebbe stato suo dovere, l'Ispettore Colombo; avvenne senza regolare accertamento e constatazione delle somme riscotte e da riscuotere, e di quelle versate e da versare alla Cassa.

Dall'aprile in poi, secondo il nuovo ordinamento stabilito, la riscossione degli affitti doveva esser fatta dalla Cassa della Agenzia Generale. Ma siccome, dopo un primo termine di dieci giorni dalla scadenza e un secondo periodo di tolleranza di un'altra decina di giorni, le quietanze incoltite venivano restituite al Rabbeno perché ne curasse la riscossione, egli ebbe ancora delle disponibilità di danaro e continuò a profittarne rilasciando agli inquilini o ricevute provvisorie, o quietanze che egli staccava da un bollettino che era riuscito a procurarsi.

Ora, com'è noto al Comitato, l'ammontare complessivo ascende a quasi 10 mila lire, che il Rabbeno è nella impossibilità di rifondere, mentre il cav. Poggi declina ogni responsabilità, ed il Comm. Colombo sembra disposto a riconoscersi in obbligo di rimborsarle solo in parte, mentre egli stesso ha prestato la cauzione per il Rabbeno, ed è certo che anche per il periodo antecedente

al 1. aprile egli avrebbe dovuto esercitare maggiore vigilanza e più attento controllo, date le sue funzioni di Ispettore Compartimentale.

Ad ogni modo il Consigliere Terando - in attesa di completare senza indugio le sue indagini recandosi nuovamente a Milano per cercare di ricostruire esattamente la contabilità delle due successive gestioni - conclude che occorre deliberare sino da ora

1°) se convenga allo Istituto denunciare il Rebbano all'autorità giudiziaria, affrontando tutte le possibili conseguenze della pubblicità di un processo. Il Rebbano è già dimissionario; ed il Consigliere Terando crede doveroso avvertire che egli è ridotto alla più squallida miseria, e che i suoi precedenti sono incensurabili, mentre, quando era alle dipendenze della "Popolare" si trovò ad avere nelle mani anche somme rilevanti.

Drj

2°) quali provvedimenti siano da adottare in via di urgenza, dopo che il Direttore Generale ha già autorizzato l'Ispettore Colombo ad assumere provvisoriamente tutta intera la gestione degli immobili. Intanto gioverà disporre che le quietanze insolute rimangano giacenti presso la Cassa dell' Agenzia Generale.



Il Comitato, dopo breve discussione, avuto riguardo alle considerazioni di convenienza sopraccennate, è di avviso che sia da disporre la destituzione del Rabbino, senza denunciarlo all'autorità giudiziaria; e, rilevata la evidente negligenza dello Ispettore come Colombo sia per quanto riguarda il suo ufficio di controllo e di vigilanza come ispettore, sia per quanto concerne la gestione del Rabbino che doveva essere condotta con la assistenza di lui, incarica il Direttore Generale di invitare l'Ispettore Colombo a rifondere senza indugio la intera somma sottratta dal Rabbino.

2. Stabili ceduti allo Istituto dalla Società Italiana di imprese fondiariae -

Il Direttore Generale presenta al Comitato la seguente memoria - di cui viene data lettura - nella quale il Consigliere Guerra ha preso in esame alcune questioni relative alla gestione degli immobili recentemente venduti allo Istituto Nazionale dalla Società Italiana di imprese fondiariae:

Situazione generale -

Quando l'Istituto acquistò dalla Società Italiana per le imprese fondiariae i due stabili posti in via del Cristone 132 e 142, venne a risultare

tare che molti degli inquilini erano in mora verso la stessa Società coi pagamenti delle pigioni per un ammontare complessivo di L. 14.450. Infatti da uno specchio consegnato dalle stesse imprese fondiarie risultava che:

Selani ved. Fortuna	per i mesi luglio a settembre	doveva	L. 1.200
Pighetti Ettore	" " settembre	" "	" 1.050
Ennsberg Rudolf	" " agosto e settembre	" "	" 280
Costi Michele	" " giugno a settembre	" "	" 1.600
Podrecca & Calantara	" luglio " id.	" "	" 1.200
S. A. P. S. S.	" " giugno " id.	" "	" 4.300
Grosso & Misani	" " luglio " id.	" "	" 4.000
Poggioli Giulio	" " agosto e settembre	" "	" 800
Totale			L. 14.450

Orj

Sebbene l'Istituto acquirente dovesse, per contratto, entrare nel godimento dei due stabili col 1° di ottobre 1914, la Società venditrice avrebbe desiderato che l'Istituto medesimo potesse direttamente 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 celebrate, si ottenne il pagamento di tutte le pigioni correnti degli stabili medesimi, all'infuori

di quelle dovute dalla Ditta Podrecca e Galantara e dalla 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 congruaglio.

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

£ 1.200 - importo del deposito cauzionale dello inquilino Costi Michele,
 „ 4.000 - importo delle pigioni arretrate da luglio a settembre dovute dalla ditta Gruppo e Misani,
 „ 1.200 - importo delle pigioni arretrate pure da luglio a settembre dovute dalla ditta Podrecca e Galantara

£ 6.400

La Società delle imprese fondiaria a tal proposito chiede che la detta cauzione di Michele Costi sia lasciata a mani della Società medesima a saldo finale delle pigioni dal Costi dovute per i mesi di luglio a settembre, e insiste che l'Istituto

provveda direttamente alla riscossione delle pigioni dovute dalla Ditta Grotto e Mitanì e dalla Ditta Podrucca e Galantana.

Si crede utile di fare al riguardo alcune considerazioni.

Inquilino Costi.

L'inquilino Costi, al quale il contratto di affitto del negozio scadeva col giorno 30 settembre 1911, a tutto quel giorno doveva alle imprese fondiarie L. 1.600.

Avendo però, in garanzia dello affitto suindicato, un deposito cauzionale di L. 1.200, versò alle imprese fondiarie la somma di L. 400, e scrisse una lettera con la quale le autorizzava a trattenere il suo deposito cauzionale a saldo del suo debito arretrato.

di

Quindi le imprese fondiarie non versarono all'Istituto la cauzione del Costi, il quale, nei rapporti con l'Istituto medesimo, dichiarò di essere pronto a 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 Costi chiede, sia perché non si verrebbe a perdere l'inquilino il quale continuerebbe a

pagare per il fitto del negozio la pensione mensile di L. 400, sia perché, nel frattempo, l'Istituto sarebbe sempre garantito dal valore degli stigli del negozio, superiore certamente all'importo della cauzione.

Ditta Groppo 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 presso di esse un deposito cauzionale di L. 3.500, chiede che sia versato alle imprese fondiarie l'importo della cauzione messa 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 perché dissensienti 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.

dato e l'Istituto quindi correrebbe il grave rischio di rimanere con un grande negozio affitto, e difficilmente oggi riaffittabile anche alle primitive condizioni, data la elevatissima della pigione. Si ritrebbe quindi che sia opportuno l'acconsentire che la Società delle imprese fondiarie trattenga presso di sé la cauzione sopra indicata di L. 3.500, ed invitare la Ditta Groppo e Mitani a versare le rimanenti L. 500, all'Istituto che le passerebbe alla Società creditrice a saldo finale del suo credito di L. 4000. Intanto la Ditta medesima dovrebbe firmare il nuovo contratto d'affitto con decorrenza dal 1° febbraio 1915, ed obbligarsi, secondo la sua richiesta, a costituire il nuovo deposito cauzionale in L. 4.250 (pari a 3 mensate di pigione) nello spazio di mesi sei a cominciare dal gennaio p.v.

dw

Ora la Ditta Groppo e Mitani, 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 L. 17.000.

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

affitto che sta per terminare, la Società delle imprese fondiarie accordava il diritto di rinnovare il contratto e la Ditta Gruppo 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 per il primo anno ed a L. 20.000 per il secondo.

La domanda era fatta dalla Ditta Gruppo 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 trascinaron invece la Ditta stessa alla dichiarazione di fallimento più sopra accennato.

A maggior chiarimento si unisce la domanda presentata dalla Ditta.

Podrecca e Galantara -

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 Galantara, perché questa è morsa an-

che per fugioni correnti. Perciò sarebbero da invitare le Imprese fondatrici a versare all'Istituto la somma di L. 1.200 che come sopra si trattarono nella liquidazione di congruaglio, lasciando alla stessa Società di provvedere alla tutela dei propri diritti verso la Ditta medesima, come sta provvedendo giuridicamente l'Istituto pel ricupero delle fugioni correnti ad esso dovute.

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

Pighetti Ettore.

L'inquilino Pighetti Ettore, occupa l'intero appartamento al 3° 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 L. 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 oneroso, e che desiderava rimanere nei detti locali per un periodo di tempo imprecisato,

Drj

114-
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 sfitto l'appartamento, difficilmente si troverebbe da poterlo subito affittare allo stesso prezzo, senza tener conto di molte riparazioni da farsi per poterlo consegnare al nuovo inquilino, si ritenne di dover accettare la proposta a condizioni però che il preavviso sia reciproco e sia di due mesi.

Lo stesso sig. Pignetti farebbe anche un'altra proposta e cioè di prendere in affitto un appartamento attualmente sfitto e precisamente quello al 2° piano (per quale viene chiesto un canone annuo di affitto di £ 6.600), purché gli venisse concesso di fare un solo contratto anche di lunga durata, ed il canone annuo complessivo per due appartamenti non superasse le £ 15.600.

Tale combinazione porterebbe di conseguenza una diminuzione di £ 3.600 annuo di reddito lordo e non è certo consigliabile. Tuttavia è da considerarsi la difficoltà di poter affittare gli alloggi ai prezzi attuali, il tempo che l'alloggio ora richiesto dal Pignetti rimase sfitto e quello che potrebbe ancora decorrere prima che si riesca

ad affittarlo, poichè le inserzioni fatte nella "Gri-
buna", nel "Giornale d'Italia" nel "Messaggero"
e nella "Rivista degli appartamenti" a nulla sino-
ra approdarono. Si ritiene quindi che se l'offerta
in L. 15.000, fatta per i due appartamenti dal
sig. Pignetti in luogo delle L. 19.200, dallo Istit.
to chieste, venisse migliorata e portata ad esem-
pio a L. 17.500, ed almeno a L. 17.000, l'Isti-
tuto potrebbe prendere in considerazione l'offerta
medesima.

Infissi mancanti.

Si rilevò nel prendere consegna degli Stati,
li che mancavano porte, vetrate, serramenti,
bagni, scaldabagni, lavabi, radiatori di termosi-
foni, 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 fuorè rilevare ta-
li 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 consegnati.

OK

nella vendita fatta all'Istituto.

Non si può nascondere la sorpresa dettata 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 doverano costituire, e costituiscono, la dotazione dei locali acquistati.

Il Comitato, sentite le singole conclusioni della memoria di cui è stata data lettura, e gli schiarimenti del Direttore Generale,

a) quanto ai depositi cauzionali che non furono regolarmente trasferiti allo Istituto dalla Società venditrice all'atto della stipulazione del contratto di vendita degli stabili, e di parere che essi non possano essere conteggiati a saldo di rate di fido arretrate, e che quindi l'Istituto debba ripeterne il pronto versamento da parte della Società stessa, e degli inquilini;

b) nei riguardi della ditta Gruppo e Mitani, e di parere che convenga accedere alle richieste da

essa fatta per la rinnovazione del contratto di affitto,
a patto che la rinnovazione sia concessa per il minor
tempo possibile;

c) accoglie la proposta formulata nei riguardi
della Ditta Podrocca e Galantara;

d) autorizza il Direttore Generale a trattare con
l'inquilino Pignetti per l'affitto dei due apparta-
menti, alle migliori condizioni che sarà possibile di
ottenere;

e) e finalmente, per quanto si riferisce alla man-
canza di infissi e di oggetti mobili che doveranno
costituire la dotazione dei locali affittati alla ditta
Ducrot, è d'avviso che convenga insistere nella ri-
chiesta di consegna, fatta alla Società venditrice.

201

3- Spese di pubblicità -

Il Direttore Generale riferisce che dal giornale "La
Nazione" viene fatta proposta di una pubblicità che
pel suo carattere di attualità, sembrerebbe meritevole
di essere presa in esame, pure osservando che si tratta
rebbe di pubblicità esclusivamente regionali.

Si tratta di inserzione da eseguirsi su di un "Atlan-
te speciale della guerra delle nazioni" edito a cura
della Ditta De Agostini e che il predetto giornale
darebbe in dono ai suoi abbonati (circa 5.000).



La proposta contempla i due casi seguenti:

a) Inserzione sull'ultimo foglio esterno della copertina, al prezzo di L. 500

Nell'Atlante non verrebbe eseguita nessuna altra pubblicità, salvo qualche inserzione interna della stessa Casa Editrice.

b) Inserzione sopra e sotto una cartina dell'Europa che per il Natale prossimo verrebbe gratuitamente distribuita a tutti gli abbonati ed ai lettori della "Nazione" (circa 15.000 copie L. 200)

Inoltre la "Nazione" sarebbe disposta a cedere all'Istituto un certo numero di copie dell'Atlante in parola, al prezzo di L. 0,50 ciascuna, mentre in commercio l'Atlante medesimo verrà messo in vendita a L. 2 la copia.

Il Comitato esprime avviso che il Direttore Generale passi a definire con l'Amministrazione del giornale "La Nazione" le accennate trattative, sulla base di una spesa massima di L. 500, procurando di ottenere che sia messo gratuitamente a disposizione dello Istituto un certo numero di esemplari dell'Atlante.

Segue al Volume VII'