

## RELAZIONE DEL CONSIGLIO

### SUL XXII ESERCIZIO (1908) DELL'UNIONE COOPERATIVA

Veniamo al Milanino, la cui iniziativa costituisce un nuovo ardimento della nostra Società, la quale avrà completata l'attuazione de' suoi scopi, appunto quando fornirà ai propri soci e clienti anche l'abitazione.

Il Consiglio avrebbe amato che agli scopi stessi l'Unione Cooperativa si fosse dedicata direttamente ed interamente; ma essa non potrebbe godere i sensibili vantaggi che offre la legge sulle case popolari, e per ciò è opportuno che nell'importante operazione si associ ad altre forze, cominciando con una cooperativa da crearsi espressamente.

E di questa che ora vi parleremo, poiché di quant'altro s'è fatto sinora, voi, Signore e signori soci, siete stati messi a conoscenza col Nostro Giornale. Sapete, cioè, che ormai furono acquistati 1.300.000 mq. di terreni a Cusano, il quale dista 10 chilometri dalla piazza del Duomo; avete vista, appunto sul Nostro Giornale, la pianta del villaggio, e vi abbiamo detto che sono in istudio i progetti per la fognatura, l'acqua potabile e l'illuminazione; i cui lavori si inizieranno nel prossimo novembre, appena dopo ricevuta la consegna dei terreni. Sarà prestata, per tal epoca, anche la ripartizione degli appezzamenti coi relativi prezzi di vendita, per quali si terrà conto della parte assegnata alle strade, viali e giardini pubblici, nonché della maggior parte del costo dei relativi servizi.

Gli appezzamenti saranno ceduti dall'Unione Cooperativa preferibilmente ai propri soci ed alle cooperative edilizie; però — affinché sorga sollecitamente un buon numero di casette e subito vi siano tutti i servizi d'alimentazione e d'altro, compreso il miglioramento dei mezzi di comunicazione — si cederà una parte dei terreni anche ai costruttori privati e specialmente a quelli che vorranno presentare dei campioni di case, fabbricate con quei moderni sistemi che fanno sperare grossi ribassi di costo.

Ma è necessario, è indispensabile impedire che i costruttori ed i soci stessi possano speculare sulla cessione delle case e sugli affitti; così l'impedimento venne escogitato appunto con le basi date alla speciale società, il cui progetto di statuto venne pubblicato nel numero di marzo del Nostro Giornale.

Ad esaminare lo Statuto stesso vennero chiamati, il 23 di detto mese, coloro che avevano data la propria adesione alla società anonima, invece che cooperativa, proposta prima che la legge sulle case popolari venisse modificata ed alquanto migliorata.

Gli intervenuti alla riunione — probabilmente perché non fu bene spiegato dal relatore — non compresero a pieno il concetto informatore dell'ideata istituzione, affatto nuova per l'Italia; però, pochi giorni dopo, si tenne una seduta con tutti coloro che avevano presa la parola nella riunione predetta, e le spiegazioni condussero ad un unanime accordo.

Quelle spiegazioni ora le ripetiamo. Si tratta di cominciare fondando, nel *Milano*, un quartiere le cui case saranno di comproprietà di tutti gli abitanti, invece d'appartenere ognuna alla famiglia che l'occupa. Ogni in-

quilino, appunto perchè comproprietario di ciascun'altra abitazione, avrà interesse che tutte siano ben tenute; così come all'Albergo Popolare, per esempio, ogni inquilino, pel proprio benessere, concorre alla buona conservazione di tutto l'ambiente nel quale vive.

Nelle evenienze della vita, che possono aumentare o diminuire imprevedutamente il numero dei componenti le famiglie, i soci inquilini potranno facilmente scambiarsi la casa. In qualunque momento dovessero abbandonarla, per trasloco da Milano od altro, la loro comproprietà in azioni sarà subito realizzabile. Restando nella casa affittata per qualsiasi numero di anni, ed anche in caso di rinnovazione di affitto, gli inquilini non saranno soggetti ad aumenti di canone che per causa ed in proporzione degli aumenti delle spese di manutenzione, di modo che godranno il vantaggio che deriva ai proprietari, senza subirne le noie, causate dal dover provvedere alla manutenzione od altro.

A noi sembra che questa organizzazione dovrebbe esser molto apprezzata, quindi speriamo che moltissimi soci dell'Unione Cooperativa sottoscriveranno almeno una azione della *Cooperativa Inquilini di Milano*. Hanno interesse a farlo anche tutti coloro che a *Milano* non potranno andare; poichè, contribuendo a mandarvi gli altri, renderanno disponibile un maggior numero d'appartamenti nella città, facendone diminuire i prezzi d'affitto, o, quanto meno, frenandone il rincaro.

È l'Unione Cooperativa, che propugnò per prima, col suo giornale del luglio 1905, la fondazione a Milano d'una Lega fra gli inquilini, ad imitazione di quelle esistenti in Germania; ma chi tentò l'attuazione dell'idea non volle comprendere che con essa si dovevano riunire in associazione, esclusivamente economica, le persone di qualsiasi partito. Così, quella Lega, malamente sorse, malamente visse ed è considerata morta.

La *Cooperativa Inquilini di Milano*, quando raccolga appunto anche molti soci che resteranno a Milano, costituirà la Lega più efficace, il rimedio più pratico contro il rincaro degli affitti, vane essendo le proteste che si ripetono ogni sei mesi sui giornali e nei comizi; così come son attuabili quasi tutti i rimedi esposti appunto in questi giorni.

L'esempio del già citato Albergo Popolare, serve anche a farci sperare che, per la Società in parola, raccoglieremo molti soci e molto capitale, considerato che se si concorse a fondare un'istituto dal quale i soci non avrebbero potuto ricavare che un interesse sulle azioni, tanto più volentieri si concorrerà alla fondazione del *Milano*, il quale, agli azionisti non inquilini, oltre all'interesse, procurerà indirettamente il vantaggio di trovare maggior abbondanza d'appartamenti a Milano.

L'interesse di cui è stato, forse non sarà subito del 3%, ma vi si arriverà presto.

L'avidità di coloro i quali si lasciarono attrarre dalle promesse di dividendi lanti, impiegando i propri risparmi in titoli industriali, è fredda di grave castigo; così si rifletterà più facilmente che gli investimenti in case presentano la più sicura garanzia. Ne è prova evidentissima il doppio, il triplo valore che oggi si dà alle case che hanno 30, 50 anni di resistenza.

Con l'animo pieno di fede e pieno di speranza nel buon successo del *Milano*, chiudiamo la relazione che a voi, Signore e signori soci, ha dato conto dell'opera che ci avete affidata e che, a noi ed ai nostri collaboratori, ha procurato delle intime compiacenze, malgrado che con essa non ci sia stato possibile d'ottenere tutte quelle buone risultanze che da voi e da noi erano desiderate.

IL PRESIDENTE

LUIGI BUFFOLI.