



Preparando il “Milanino”

RELAZIONE DI UN VIAGGIO DI STUDIO IN INGHILTERRA



Mentre il progetto del costituendo “Milanino” sta concretandosi, richiamiamo l’attenzione di tutti i lettori su questa importante e diligentissima monografia che gli egregi Avv. Cattaneo ed Ing. Ferrini, dando relazione del viaggio testé compiuto in Inghilterra, hanno steso per noi. Nessuno tralasci di leggerlo.

Gli scopi che ci eravamo proposti nella nostra gita in Inghilterra erano affatto pratici: esaminare da vicino i metodi che in quel Paese sono apparsi i più atti a risolvere il problema delle abitazioni; studiarne l’organizzazione tecnica ed amministrativa, e giudicare dai risultati della loro reale efficienza. Ora, sebbene sia stato breve il tempo assegnato, e l’indagine nostra siasi ristretta all’ambito della città di Londra, pure, grazie alla cortesia grande delle egregie persone cui ci rivolgemmo, le quali ci furono larghe di suggerimenti, di informazioni e di consigli, e ci furono guida illuminata e paziente nelle nostre visite, ci lusinghiamo che i pochi appunti che veniamo ad, esporre, pur essendo spogli di qualsiasi valore dottrinario, possano riuscire di qualche interesse, mentre anche da noi, come in Inghilterra, si accenna a passare dal campo della discussione teorica a quello dell’attuazione pratica.

E in tale speranza ci conforta la convinzione in noi derivata dalle cose osservate ed apprese, che, pur dovendosi tener conto delle differenze etniche e politiche che esistono fra il nostro Paese e l’Inghilterra, non poche delle forme e delle istituzioni di questa, possano fra noi, come già in altri casi è avvenuto, essere adottate e attuate con pari successo.

Del resto, quand’anche l’esempio inglese null’altro ci dovesse apprendere, dovrà sempre essere da noi altamente apprezzato come quello che ci offre la dimostrazione evidente di un fatto assai importante, che cioè il problema delle abitazioni non esige per la sua risoluzione misure straordinarie ed eccezionali, affidate in prevalenza allo Stato, ma bensì l’impiego illuminato delle normali forme dell’economia pubblica, serietà e tenacia di propositi da parte delle classi particolarmente interessate, e una cordiale solidarietà, la quale consenta di riunire le sparse energie in organismi potenti.

Molto ha fatto in Inghilterra lo Stato e molto pure fanno gli enti pubblici e particolarmente i Comuni, ma assai più hanno fatto e fanno le imprese private, specie servendosi della forma cooperativa, persuadendo, se pur ve n’era bisogno, che in questo campo il compito capitale è riservato alla iniziativa privata, quando sia ben diretta, incoraggiata ed assistita dai pubblici poteri.

Dalla inchiesta fatta dalla Commissione reale, creata nel 1884, e della quale fu parte attiva, l’attuale Re Edoardo VII, allora Principe di Galles, ebbe origine l’azione dello Stato inglese, la quale si concretò in una serie di leggi conosciute sotto il nome di *Public Health and Housing Acts* tutte intese a disciplinare, incoraggiare e facilitare l’opera degli enti pubblici e dei privati per il miglioramento degli alloggi per il popolo.

Le leggi sanitarie, che costituiscono un corpo assai ponderoso di disposizioni, contengono una quantità di norme, minute e sapienti per il miglioramento delle condizioni igieniche delle abitazioni esistenti e per la rimozione di tutte le cause di malattie, derivanti dalle cattive condizioni edilizie dei centri abitati.

Agli enti locali sono assegnate speciali facoltà e doveri, sia per la pubblicazione ed applicazione rigorosa di regolamenti edilizi, sia per la demolizione di case insalubri, il risanamento di quartieri, ecc., mentre allo Stato è riservata una funzione superiore di controllo e sorveglianza, con facoltà di

iniziativa solo quando gli enti locali si dimostrino troppo lenti o restii ad adempiere il loro compito.

Le leggi per le case operaie (*Housing of the Working Class Acts 1890-1893-1894-1900-1903*) sono pure rivolte principalmente agli enti locali cui conferiscono le facoltà necessarie ad esercitare una azione efficace di controllo sullo svolgersi della fabbricazione, impedendo il formarsi di quartieri insalubri o sovrappopolati, ed assicurando la provvista sufficiente di buone abitazioni per le classi meno abbienti.

In forza di tali leggi, i Comuni e le Contee possono disporre piani regolatori edilizi e di ampliamento dei centri urbani, od anche progetti di nuovi quartieri razionali, per la cui esecuzione hanno facoltà di espropriare forzatamente le aree di ragione privata, ottenendo i fondi occorrenti dallo Stato sotto forma di prestiti ammortizzabili in 60 od anche 80 anni. Tali prestiti sono pure concessi alle Società costruttrici di case popolari, che assumono forme speciali.

La legge per l'acquisto delle abitazioni economiche (*The Small Dwelling acquisition Act*) del 1899, contiene disposizioni anche a favore dei privati costruttori, in quanto da diritto ai lavoratori che desiderino fabbricarsi la propria casa, di ottenere, entro dati limiti, le somme necessarie a prestito dagli enti locali, con obbligo di restituzione in 30 anni.

A queste, che sono le leggi fondamentali, altre se ne aggiunsero di carattere locale, come la legge speciale per la Scozia e l'Irlanda, e da ultimo la legge recentissima per favorire i piccoli possessi rurali (*The Small Holdings act 1907*) la quale pure concede agli enti locali larghe facoltà di espropriazione: cosa certamente degna di nota trattandosi di un paese ove l'alto rispetto per la libertà e la proprietà individuale ha sempre opposto un formidabile ostacolo all'uso dell'espropriazione per utilità pubblica, tanto che in rarissimi casi venne ammesso per la opere ferroviarie.

Per i prestiti agli enti locali, lo Stato si serve, come ormai avviene in tutti i Paesi, dei depositi delle Casse di Risparmio popolari, che in Inghilterra raggiungono la cifra di tre miliardi.

Nessuna agevolazione fiscale è dalle leggi che abbiamo accennate concessa ai costruttori di case popolari, sia pubblici che privati, e la spiegazione di tale diverso criterio di fronte alle altre nazioni europee, si trova nel differente regime tributario. È infatti a considerarsi che l'imposta fondiaria, oltre a non essere eccessivamente gravosa, è quasi completamente abbandonata agli enti locali, restando, allo Stato l'imposta mobiliare; di più, l'imposta sui fabbricati non colpisce il proprietario ma l'occupante (*occupier*) della casa, sia come inquilino, che come concessionario dell'uso (*lease holder*) o possessore. Si comprende quindi come la rinuncia dello Stato, si sarebbe risolta in una spogliazione degli enti locali, che in alcuni casi non hanno altri cespiti di entrata, mentre non avrebbe potuto influire sulla fabbricazione, andando ad esclusivo beneficio degli inquilini e non dei costruttori di case.

Gli incoraggiamenti del legislatore non mancarono di trovare perfetta rispondenza da parte degli enti locali, la cui opera meravigliosa, svolta in questi ultimi anni riempie di ammirazione chiunque ne faccia oggetto di studio, ma che noi ci limiteremo ad accennare, poiché la brevità del tempo a nostra disposizione non ci permise di estendere a questo campo la nostra indagine.

L'opera delle Autorità locali nei riguardi delle abitazioni ha assunto una triplice forma.

In primo luogo, esse, valendosi delle leggi sanitarie, provvedono al risanamento dei centri abitati, rimuovendo le cause di insalubrità, aprendo nuove vie, piazze e giardini, ed applicando rigorosamente i regolamenti edilizi e di igiene per impedire il formarsi di altri quartieri malsani e l'eccessivo addensarsi della popolazione.

In secondo luogo, valendosi delle facoltà concesse dalle leggi per le case popolari, demoliscono i quartieri insalubri e nuovi ne costruiscono sopra aree acquistate e risanate, onde dar ricetto alla popolazione che prima si addensava nelle case demolite.

In terzo luogo si sono rese proprietarie di grandi quantità di terreno che hanno ceduto a piccoli lotti o in proprietà o in uso agli operai, impiegati, ecc., perché vi fabbricassero la loro casa, ed hanno altresì direttamente proceduto alla costruzione di case d'affitto, là ove l'iniziativa privata riusciva insufficiente al bisogno.

In tutte queste forme, l'azione municipale, sapiente e geniale nella scelta dei più svariati sistemi, diede ottimi risultati ed è davvero a deplorare che il vento di reazione che ora spira in Inghilterra contro le municipalizzazioni, minacci anche questa attività, la quale, ci sembra, merita di essere

considerata sotto ben diversa luce da quella spiegata nella assunzione diretta di pubblici servizi, in cui il carattere industriale e prevalente.

Gli argomenti addotti dagli avversari della municipalizzazione, non sempre esatti ed imparziali, ma fondati sopra fatti innegabili, quale l'aumento enorme del debito locale, considerano quasi esclusivamente l'aspetto finanziario, che nella questione delle abitazioni, quale è compresa dai municipi inglesi, passa affatto in seconda linea di fronte all'interesse sociale.

Finora le aspre censure degli avversari, fra i quali è Lord Avebury, la cui opera venne di recente tradotta dal Geisser e commentata con contrari argomenti dal Cabiati, e le reali difficoltà finanziarie in cui non pochi municipi si trovano impegnati in conseguenza di una amministrazione non sempre prudente nei riguardi delle municipalizzazioni, non sono riusciti ad arrestare l'opera grandiosa da essi iniziata a profitto delle abitazioni del popolo. Questa prosegue intensa nelle sue molteplici forme, mentre uomini non meno autorevoli e convinti accarezzano l'ideale della completa abolizione della proprietà privata della terra e ne fanno l'oggetto della più viva propaganda.

Uno dei consiglieri della Società per la nazionalizzazione della terra (*Land Nationalisation Society*), di cui fanno parte persone assai note per ingegno e dottrina, che ha giornali propri e proprie succursali in parecchie città dell'Inghilterra, e va compiendo una attivissima opera di propaganda, spiegandoci colla solita cortesia gli scopi della Società, insisteva sul suo carattere non socialista, e indipendente da qualsiasi partito politico, e ci osservava come essa avesse ottenuto l'adesione di Herbert Spencer, il principe degli individualisti.

Ci spiegava altresì come al programma massimo del completo ritorno allo Stato della proprietà del territorio nazionale da distribuirsi razionalmente in uso ai cittadini, la Società avesse per ora sostituito un programma minimo e cioè l'incremento della proprietà immobiliare dei Comuni ed enti locali.

A mezzo dei suoi giornali e degli innumerevoli opuscoli di propaganda, coi quali la Società invade il Regno unito, essa si sforza di persuadere dei vantaggi grandissimi, specie nei riguardi del miglioramento igienico delle abitazioni popolari, della politica di accaparramento delle aree da parte dei Municipi, e della riduzione a demanio pubblico della maggior parte del territorio comunale.

In tale politica la Società vede uno dei più efficaci, se non l'unico mezzo per convenientemente provvedere al bisogno di alloggi igienici ed economici, e perciò recisamente sconsiglia i Comuni dal vendere per qualsiasi titolo i terreni posseduti, i quali invece devono essere solo temporaneamente concessi ai privati per gli scopi della fabbricazione.

A tale intento la Società segue l'azione che in questo senso va svolgendosi in Germania, e ne illustra i sistemi dimostrandone ai suoi concittadini gli utili risultati.

Considerata sotto questo aspetto, l'opera di questa Società non ci parve meritevole del disprezzo col quale sembrano guardarla gli individualisti ad oltranza, anzi, gli insegnamenti suoi ci parvero in alcuni punti così rispondenti anche alle condizioni nostre, che, senza minimamente formulare alcun giudizio in proposito, potesse giovare riportare in appendice un breve riassunto di alcuni degli opuscoli gentilmente offertici dal nostro informatore, in quanto pongono in chiara luce l'azione compiuta dai Comuni germanici ed i vantaggi ottenuti.

Ma uno spettacolo non meno interessante e grandioso ci viene in questa materia offerto dall'iniziativa privata, la quale, sebbene poco favorita dallo Stato, anzi conservandosi sempre da lui indipendente ed adottando le forme comuni alle imprese industriali, ha saputo svolgere un'azione meravigliosa, sia per l'efficacia dei risultati, sia per la saggezza e la prudenza dell'organizzazione finanziaria.

L'opera tenace di uomini che a questo scopo dedicarono tesori di energia, ha potuto in Inghilterra richiamare l'interessamento attivo di tutte le classi sociali verso la soluzione del problema delle abitazioni popolari, donde il sorgere e svilupparsi di mille ardite iniziative.

Per mezzo di una propaganda intensissima, questi uomini seppero riunire le attività disperse in organismi potenti, espressione di solidarietà sociale non solo, ma anche di una ben intesa preoccupazione economica, giacché colla riunione di forze numerose e di grandi mezzi, si rendeva possibile lo svolgimento di piani completi, sì da assicurare all'impresa un buon risultato finanziario.

Né qui si arrestò l'opera di questi apostoli dell'idea, che, una volta data la spinta al movimento, essi si dedicarono con non minore entusiasmo a dirigerlo e sostenerlo.

Sorsero così in Londra e in tutte le città minori, Associazioni aventi l'esclusivo intento di seguire lo svolgersi delle iniziative sia pubbliche che private, di studiarne le forme e gli effetti, di dare consigli ed incoraggiamenti, di promuovere provvedimenti legislativi, sollecitare e spronare le amministrazioni pubbliche, convertire gli scettici, aprire sottoscrizioni, raccogliere offerte, insomma di mantenere vive ed operose le energie suscitate, dirigendone sapientemente gli sforzi, e procurando loro gli aiuti necessari specialmente in linea economica.

E fra questi diversi organismi, tutti viventi all'infuori da qualsiasi orbita ufficiale, si è venuta formando quasi una gerarchia, che ne assicura il procedere ordinato e solidale.

Al Consiglio nazionale delle abitazioni (*National Reform Housing Council*) che risiede in Londra, sono affidati i compiti più elevati, i rapporti collo Stato e coi poteri pubblici in genere, gli studi e le ricerche di indole generale, la propaganda, l'insegnamento a mezzo di giornali propri e di una abbondante produzione letteraria.

Il Consiglio delle Società in Compartecipazione (*Co-partnership Housing Council*) si occupa di tutto il movimento di queste Società e delle Cooperative di costruzione, ne sorveglia l'opera, procura loro appoggi d'ogni genere e promuove il formarsi di nuove Società.

La *First Garden Company* si è fatta sostenitrice delle idee di Ebenezer Howard circa le città giardino; per il suo impulso si costituì la *Garden City Company* che fondò Letchworth, e, mentre si occupa con ogni attività a sostenere questo suo primo frutto, già promuove il costituirsi di simili imprese in altre parti del Regno ed anche fuori di esso.

Dopo di queste e ad esse intimamente collegati, troviamo una quantità di Consigli minori, Associazioni, Comitati, ecc., che tutti operano con grande attività, e al cui costante assillare devesi se alla costruzione di case popolari si è rivolto abbondante il capitale, e se pure generoso fu il concorso dato dalle classi ricche.

Al fervore degli insegnamenti dottrinari, fa degno riscontro la grandezza dell'opera, a cui attendono Società e Compagnie diverse per forma, per organizzazione, per j intenti.

E' notevole come in Inghilterra, il paese per eccellenza della costruzione diretta di case per parte dei municipi, abbia potuto l'iniziativa privata affermarsi così potentemente; ma ciò non sembrerà strano, quando si tenga presente il fatto, dimostrato dall'esperienza, che dovunque si è avuto l'intervento municipale nella costruzione, ivi si manifestò un aumento e non già una diminuzione dell'azione privata.

Dieci Società filantropiche hanno costrutte abitazioni per 125.000 persone in Londra, mentre la sola *Rowton Houses* ha fabbricato sei Alberghi Popolari capaci di 5162 persone

Quattrocentotredici società cooperative hanno costruito 46.707 case, con un dispendio di lire sterline 2.603.438 (L. It. 65.085.950) il 20 per cento delle quali sono tenute in proprietà dalle società stesse ed affittate.

Le società costruttrici in compartecipazione, una delle forme più ammirabili di impresa privata, corrispondente all'incirca alle Società di pubblica utilità in Germania, hanno in pochissimo tempo provveduto a circa 400 case, colla spesa di 100.000 sterline, e infine la città giardino di Letchworth va rapidamente sviluppandosi. A queste devono aggiungersi circa 2000 società di costruzione (le quali effettivamente non sono che società di prestiti ai costruttori) con oltre 600 mila soci, le quali hanno dato a mutuo in un solo anno 10 milioni di sterline ed in totale 66 milioni.

Fra le compagnie più potenti merita di essere annoverata la *Artisan's Labourer's and General Dwelling's Company*, che in trent'anni di vita ha fabbricato case in Londra per 50.000 persone, distribuendo ai propri azionisti dividendi altissimi. A questa Società si deve la costruzione di 4 villaggi industriali modello, nelle immediate vicinanze di Londra, i quali, per merito di una amministrazione perfetta, danno ottimi risultati finanziari, con una percentuale di spese di manutenzione e di perdite assai inferiore alla normale.

Parecchie fondazioni come il *Guinnes Trust*, con un fondo di 250.000 sterline, il *Peabody Donation Fund*, con un capitale di 1.500.000 sterline, il *Sutton Housing Trust*, con due milioni di sterline, vanno provvedendo abitazioni in Londra per le classi povere non sempre però con criteri pienamente approvabili.

Altre Società pur conservando il carattere speculativo, hanno limitato il dividendo al massimo del

5%, il che consente loro di curare maggiormente la bontà e la salubrità degli alloggi che costruiscono.

Le grandi Società cooperative, che tanto beneficio hanno arrecato ai consumatori in Inghilterra, fornendo alimenti genuini e sani, nonché il vestiario ed il mobilio a prezzi ragionevoli, dedicano ora speciale contributo al problema, non meno importante, di assicurare aria pura ed alloggi salubri alle classi lavoratrici.

I recenti loro sforzi in questa direzione sono stati stimolati ed aiutati, dalla *Unione Cooperativa femminile* che non si è mai stancata di mettere avanti la questione del miglioramento delle abitazioni ogni qualvolta se ne presentava l'occasione. Per due anni il Comitato centrale educativo della Unione Cooperativa rivolse i suoi maggiori sforzi al diffondere luce sulla questione, mediante letture, comizi pubblici, memorie e conferenze in tutta Inghilterra, talché non poco merito gli è dovuto dell'attuale risveglio.

La più recente statistica dimostra che 234 Società cooperative di consumo hanno investito circa 10.000.000 di sterline, nella costruzione di case.

L'azione delle Società cooperative «i esplica in diversi modi, e cioè : a) comperare case esistenti per conto dei soci che se ne vogliono rendere proprietari b) acquistare terreni e costruire nuove case da vendere ai soci; c) acquistare e costruire case da affittare ai soci, o terreni edificatori da cedere a lungo termine; d) far prestiti ai soci per l'acquisto della casa.

Nel caso d'acquisto di una casa esistente, il metodo seguito dalla Società è quello di anticipare il prezzo al venditore, dopo accurato accertamento della consistenza della casa, disponendo il contratto in modo che la cessione figuri avvenuta direttamente al socio acquirente, in modo da evitare le spese di un doppio trapasso. La Società anticipa dal 75 al 90% del valore della casa, e tale anticipo viene garantito con ipoteca sulla casa stessa, la quale rimane fin dall'inizio di assoluta proprietà del socio, cui spetta il pagamento delle imposte e tasse e di provvedere alla manutenzione.

Il tasso di interesse sulle somme anticipate va dal 3 % al 5 % e l'ammortamento è stabilito in 20 anni.

Questo sistema ha il vantaggio di liberare la Società fin dal principio da ogni responsabilità ed onere nei riguardi della casa, passata in esclusiva proprietà del socio; ma ha il difetto di richiedere da parte del socio un versamento iniziale che va dal 10 al 25 per cento del valore della casa, cosa non sempre possibile.

Viene quindi preferito un secondo metodo pel quale la Società rimane proprietaria della casa, e il socio che intende acquistarla vi viene ammesso come inquilino, aggiungendosi però al canone normale d'affitto una quota a fondo capitale. Quando con tali quote si è raggiunta la somma del deposito iniziale, allora ha luogo il regolare trapasso, secondo il primo sistema.

Il costruire case per conto dei soci e dietro loro ordinazione è stato trovato un sistema non conveniente, stante le continue modificazioni ai piani e le pretese non sempre ragionevoli degli interessati

Il metodo migliore è apparso quello di attenersi strettamente a tipi di costruzioni predeterminati e non accettare domande se non quando le case sono costrutte e pronte per l'occupazione.

Le condizioni di ammortamento variano da due scellini a tre scellini e mezzo la settimana per ogni 100 sterline di capitale, cosicché il canone per ammortizzo e affitto corrisposto dai soci concessionari va da 4 scellini a 8 scellini la-settimana (it. L. 8 a 10) con una media di 6 scellini e mezzo, oltre le imposte e tasse locali che sono a carico dell'occupante la casa e non del vero proprietario.

La *Co-operative Wholesale Society*, cioè l'associazione fra le cooperative di consumo per la produzione e l'acquisto all'ingrosso, con Banca propria, presta denaro al 3,5 alle Società a lei collegate, che si occupano anche della fornitura di alloggi.

E' notevole il fatto che, nonostante l'attività spiegata nel promuovere le imprese cooperative, i soci delle diverse Società sono pure sostenitori convinti dell'azione diretta Comuni nella fabbricazione di case per il popolo.

Essi si dicono persuasi che vi sia ampio posto per entrambi e affermano di non temere gli effetti della concorrenza, poiché, sotto molti rispetti, le due iniziative operano in condizioni identiche.

Le Società hanno pletora di capitale mobile, in buona parte investito al 2,5 per cento; questo capitale può, ove lo vogliano, essere con profitto applicato all'incremento delle abitazioni, mentre le

Società Cooperative non sono inceptate dalle molte e spesso assurde restrizioni legali e finanziarie che, anche in Inghilterra, ostacolano l'opera dei Comuni.

Esse possono acquistare in grande quantità i materiali da costruzione, ed operare su larga scala, così da fruire di tutti i vantaggi che vanno uniti alla produzione in grande, e se si eccettua che non possono invocare l'utilità pubblica per l'acquisto dei terreni, e non hanno le stesse facoltà per disporre i mezzi di comunicazione, può dirsi che esse si trovino in condizioni migliori dei Municipi.

Merita di essere in modo speciale ricordato qui l'esperimento avviato dalla *Royal Arsenal Co-operative Society of Woolwich*, che sta costruendo 3500 case sopra 150 acri (60 ettari) di terreno che il Consiglio d'Amministrazione ebbe la preveggenza di acquistare nel 1886 e nel 1898. Cinquantadue acri di detto terreno furono acquistati nel 1886 al prezzo di L. Sterl. 120 all'acre (L. 0.75 il mq.) ed utilizzati per vari scopi così da ricavarne sempre il 5% del capitale investito, un sistema che potrebbe essere seguito anche dalle amministrazioni comunali. Intanto, il Valore del terreno aumentava in modo tale che nel 1898, quando la Società decise di acquistare altri 122 acri vicini al primo possedimento il prezzo fu di L. St. 318 per acre.

Se pertanto il terreno acquistato nel 1886 avesse anche dato nessun reddito sul capitale investito, l'incremento di valore sarebbe stato per sé sufficiente a rappresentare un guadagno di almeno il 15% all'anno,

Il possedimento della Società, che costò 40.000 sterline e che in seguito a nuovi acquisti raggiunge ora l'estensione di 190 acri, è valutato al presente L. St. 123.500.

Una parte dell'area venne lottizzata in base ad un piano approvato dal Consiglio della Contea di Londra e comprende una strada trasversale larga 50 piedi, cui si innestano 8 strade parallele fra loro. Le case sono distribuite in numero di 20 per acre, comprese le strade, e già ne sono costruite circa 1000.

La Società provvede direttamente a tutto quanto riflette la fabbricazione, a mezzo di uno speciale ufficio e con propri operai.

Circa la disponibilità delle abitazioni, l'Assemblea dei soci, dopo vive discussioni, si affermò su alcuni principi capitali che crediamo utile riportare integralmente:

"1. In nessun caso si deve alienare la proprietà immobiliare; poiché questo sistema ha non poche volte prodotto il passaggio di questa agli speculatori privati, grandi e piccini, i quali si preoccuparono solo di ricavare il maggior profitto possibile dai loro stabili, aumentando gli affitti, sopprimendo ogni spazio libero, ammuccchiando nelle villette uffici, botteghe ed opifici, e infine lasciando che le case, per mancanza di manutenzione, diventassero indecorose ed insalubri.

"2. Si potrà cedere la casa per un periodo di 99 anni (*lease*), ma possibilmente solo ai soci che se ne servano per abitazione propria e della famiglia.

"3. Si potrà anche vendere la casa, senza il terreno, ai soci ma con diritto alla Società di riacquistarla a condizioni di favore, quando il socio intendesse rivenderla. Nel caso di acquisto, la Società anticipa il 90% del prezzo, che viene ammortizzato in 30 anni."

E questi principi sono rigorosamente osservati, con evidente vantaggio della Società, che, come si è visto, va beneficiando del continuo incremento dell'area rimasta completamente in sue mani.

La richiesta maggiore da parte dei soci fu di casette per una sola famiglia, composte da 4 o 5 camerette e un giardinetto e del costo di 200 a 270 lire sterline.

L'opera della *Woolwich Society* è finora l'esempio più importante dell'attività delle Cooperative in questo campo; in questi ultimi tempi però la propaganda attiva di alcuni studiosi e dei soliti Comitati che non mancano mai di accompagnarsi al sorgere di una nuova idea, sembra ottenga di dirigere gli sforzi ora isolati delle Società verso un unico scopo, la formazione di città e sobborghi giardino. E poiché per quanto colossali siano le Società, l'intento sembra gravoso anche per esse singolarmente prese, si va delineando un movimento di concentrazione di tutti questi potenti organismi in un unico ente, *The Co-operative Garden City and Garden Suburbs Society*, che potrà, se definitivamente costituito, disporre di mezzi tali da affrontare qualsiasi impresa.

Mr. F. W. Rogers, a proposito di questo nuovo movimento, sostiene che alle Società Cooperative deve riuscire facile più che a qualunque altro di creare nuove città, in quanto che, oltre ad avere i mezzi finanziari richiesti, possono subito impiantare succursali o stabilimenti nel luogo prescelto e

così promuoverne rapidamente lo sviluppo.

Il movimento cooperativo di rado si piega ad esperienze che contengano un forte elemento di rischio.

I cooperatori della Gran Bretagna sono ormai persuasi che il concetto delle città e dei sobborghi giardino, non sia fondato su utopistiche visioni, ma sopra sani criteri industriali, pienamente confermati dai risultati.

Si è così costituito un Comitato che si intitola *The Co-operative Garden City and Suburbs Society*, che attende all'opera di propaganda.

Al Congresso tenutosi a Newport lo scorso luglio, i rappresentanti del *Scottish and English Wholesale Board*, della Unione Cooperativa, e in genere di tutti i rami del movimento cooperativo, si dichiararono in favore della iniziativa, ed incaricarono una Commissione speciale di fare gli studi opportuni onde tradurla in atto, e si ha ragione di credere che ciò non tarderà ad avvenire.

Alle Società Cooperative di consumo che si occupano anche degli alloggi, devono aggiungersi le Società Cooperative che hanno per esclusivo scopo la fabbricazione di case, pur escludendo la speculazione industriale.

Prima fra queste è la *Co-operative Permanent Building Society*, la quale dal 1884 ad oggi ha anticipate 319 mila sterline ai soci per l'acquisto della casa.

Delineata così brevemente l'opera compiuta dalle grandi associazioni, e dagli istituti e corpi maggiori, in ordine alla costruzione di case, e prima di riferire circa le Società in compartecipazione e specialmente le Società Cooperative in compartecipazione fra inquilini, le quali riuscirono a noi particolarmente interessanti, riteniamo di dover accennare ad una tendenza che pare accolta con crescente favore da questi organismi maggiori, ed alla quale è in parte dovuto il costituirsi delle Società minori suddette, quella cioè di conservare la proprietà degli stabili, o almeno dell'area, limitandosi o ad affittarli semplicemente o a cederli temporaneamente, col sistema del *lease*.

Tale indirizzo che noi vedemmo solennemente proclamato dall'assemblea della *Artizan's Society*, poggia senza alcun dubbio sopra argomenti di indiscutibile valore, ma ha l'inconveniente di aumentare assai la misura del capitale occorrente per lo sviluppo di un piano edilizio sufficientemente vasto per assicurare il raggiungimento degli scopi sociali e finanziari. Se infatti colla vendita dei piccoli lotti di terreno e delle case, man mano che si vanno innalzando, le Società imprenditrici recuperano, magari con qualche immediato vantaggio, il capitale sociale, che potrà essere così reimpiegato una serie infinita di volte, la cessazione di ogni vendita, immobilizza fin dall'origine il capitale stesso.

Da ciò il partito che va sempre più incontrando favore di limitare l'attività degli enti forniti di maggiori mezzi all'acquisto dei terreni e alla loro riduzione allo scopo voluto, con piani regolatori, servizi pubblici, strade, ecc., cedendo ad altre imprese che tale unico scopo si propongono, la fabbricazione ed amministrazione delle case. E' il principio della divisione del lavoro che anche in questo caso si di mostra fecondo di ottimi risultati.

Già parecchi Comuni, oltre Londra, come Sheffield, Newcastle, Glasgow, pur continuando nella fabbricazione diretta di case, hanno dimostrato di preferire tale sistema.

Lo stesso avviene per parte di alcune Società ed Enti maggiori, come la *Garden City Company* di Letchworth, la stessa *Artizan's Society*, lo *Hampstead Trust*, l'*Ealing Trust*, ecc., che vanno cedendo a *lease* gran parte delle aree predisposte per la fabbricazione, a minori Società costruttrici, e specialmente a Società di inquilini, a base cooperativa e mutua, alle quali rimane affidato tutto quanto riguarda la costruzione delle case, la loro manutenzione, amministrazione, ecc. Alle Società madri resta la proprietà del terreno e la cura di tutti i servizi pubblici, naturalmente con speciali poteri di sorveglianza e controllo sull'opera delle Società concessionarie, o dei privati costruttori.

Finora non può dirsi che tale divisione di lavoro sia assoluta; quasi tutti questi Enti o Società si applicano anche alla fabbricazione diretta, ma non è fuor di luogo il ritenere che fra non molto avremo Società ed Enti esclusivamente applicati all'acquisto e lottizzazione dei terreni e Società esclusivamente costruttrici.

Né è da escludere affatto che a tale risultato abbia in parte influito la propaganda della tanto combattuta *Land Nationalisation Society*.

Le Società in compartecipazione propriamente dette (*Copartnership Society*) sorsero in Inghilterra ad imitazione delle Società di pubblica utilità del continente: esse hanno poco riscontro nelle forme italiane, poiché, mentre trovano tutti i caratteri delle Società Cooperative, presentano caratteristiche speciali e si fondano sul principio della proprietà collettiva delle case e dei terreni.

A spiegarne il meglio possibile la natura, riporteremo quasi integralmente le frasi di uno dei nostri cortesi informatori:

" Il principio della compartecipazione (*copartnership*), applicato alla industria delle case, parte dal presupposto che in questo campo vi siano tre importanti interessi da considerare, e cioè: il capitalista, l'inquilino e la Comunità. In circostanze ordinarie vi è costante urto fra questi diversi interessi. All'inquilino il capitalista proprietario della casa appare come un avido sfruttatore ; pel proprietario l'inquilino è spesso un individuo trascurato, colpevole di cattivo uso della casa: ad entrambi poi, l'autorità pubblica, appare per lo più un incomodo, di non altro occupata se non di esigere le tasse e di escogitare stupidi ed impossibili regolamenti.

" In realtà vi ha qualche fondamento di vero negli appunti che ciascuno di questi reciprocamente si muove, eppure un esame accurato dimostra che i veri e costanti interessi di tutti e tre possono riunirsi assieme e rendersi identici.

" Per raggiungere questo scopo noi dobbiamo sostituire alle forme attuali della industria edilizia, che procede senza alcun indirizzo o piano preordinato, un'azione previdente e collettiva.

" E' a questo che tende il sistema della compartecipazione, sistema al quale si informarono in modo speciale numerose Società fra inquilini, nelle quali sono con sapienti accorgimenti riuniti e coordinati appunto i diversi interessi cui abbiamo accennato.

" Per molte persone che appartengono al ceto non ricco, il comperare la propria casa, massime in una grande città, riesce o troppo difficile o svantaggioso.

" Per quanto riflette il costo, si osserva: un solo lotto di area costerà di più in proporzione, che cinquanta o cento lotti: e così costano in proporzione di più le formalità legali, la costruzione, ecc. L'interesse da pagare, e le tasse e imposte relative al prestito che un operaio od impiegato ordinariamente deve incontrare per poter costruirsi la casa, anche così sistemi delle Società Cooperativa e di pubblica utilità, e colle agevolazioni fatte dalla legge, sono sempre relativamente gravi.

" Questo avviene non perché le persone colle quali egli tratta siano disoneste, sebbene qualche volta anche questo accada, ma perché ogni prezzo è fatto su una base di dettaglio.

" Per mezzo dell'Associazione, l'inquilino ottiene tutto con prezzi di vendita all'ingrosso, e quindi con un risparmio di forse il 20 %.

" D'altra parte, la proprietà di una casa, ossia di un immobile a chi ben spesso non è fornito di capitale mobile e che può per le condizioni del suo lavoro essere costretto a cambiare frequentemente dimora, è più peso che un vantaggio e lo espone alle perdite di una vendita affrettata. Da ciò le Società di inquilini miranti appunto ad evitare i pericoli che troppo spesso accompagnano la proprietà assoluta della casa da parte dell'operaio e ad armonizzare gli interessi degli inquilini e del capitalista con una saggia ripartizione dei profitti derivanti dall'incremento di valore della proprietà immobiliare.

" Anche gli interessi della Comunità sono considerati collo studio ponderato di piani di lottizzazione pienamente conformi ai precetti di igiene e di pubblico decoro".

La prima Società che accolse il principio della cooperazione nella proprietà delle case fu la *Tenants Co-operators Limited*, fondata nel 1888. L'idea dei fondatori era di procurarsi capitali rilevanti a un interesse non maggiore del 4%, costruire quartieri in diversi punti di Londra e affittare gli alloggi a prezzi normali.

Le norme principali adottate erano le seguenti:

" I profitti netti risultanti - dopo soddisfatti tutti gli oneri di manutenzione, ecc. - devono essere distribuiti tra i soci inquilini, in proporzione all'affitto da essi corrisposto.

" Tale dividendo in più dell'ordinario interesse sulle azioni non è pagato in contanti ma è accreditato al Socio o è investito in azioni fino a raggiungere il valore della casa da lui abitata".

La società così costituita acquisto cinque terreni intorno a Londra del costo complessivo di 28

mila sterline e gli extraprofiti distribuiti variarono da due scellini e mezzo a nove pence per ogni sterlina di affitto pagato all'anno.

Per essere socio bisogna prendere almeno un'azione da una sterlina: secondo lo statuto le case sono preferibilmente affittate a soci. Nessun socio può possedere più di 200 azioni, né avere più di un voto. Le azioni sono trasferibili e trasmissibili colle forme solite delle cooperative, salvo la prima azione acquistata dal socio inquilino, che è cedibile solo in caso di abbandono della casa affittata. L'inquilino paga direttamente le tasse sulla casa, è responsabile delle riparazioni ordinarie, e le azioni da lui possedute sono vincolate a garanzia della buona manutenzione e del pagamento dell'affitto.

Questa società compì un eccellente lavoro, provvedendo case buone a prezzo di costo, ma sfortunatamente non ottenne da parte degli interessati, ossia dalle classi meno abbienti al cui vantaggio si rivolgeva, tutto l'appoggio che si aspettava.

Questo si può in parte spiegare col fatto che i vari quartieri vennero costruiti così lontani l'uno dall'altro, che non vi era possibilità di rapporti fra i soci inquilini, e in parte al fatto che la società non richiedeva al socio inquilino alcuno sforzo o sacrificio iniziale, sicché il vincolo di questo con la Società era troppo lieve.

Per questa circostanza la Società, per quanto ammirabile, rimase più che altro un'Associazione di pubblica utilità intesa alla provvista di abitazioni operaie, anziché una organizzazione di operai cooperatori.

L'esempio della *Co-operators Limited* indusse a cercare una forma che meglio rispondesse agli scopi, e di ciò si occupò attivamente la *Labour Copartnership Association*, una delle tante organizzazioni di studio e di propaganda, cui successe, per questa speciale materia, il *Tenant's Copartnership Housing Council*.

L'idea accettata fu quella di modificare la costituzione della Società in modo da renderla affatto cooperativa, nel senso di farla derivare e appoggiare completamente su coloro che ne dovevano trarre vantaggio. I mezzi erano: 1° di concentrare la fabbricazione su un'area limitata in modo che tutti i soci inquilini fossero vicini e potessero conoscersi e provvedere di conserva alla tutela degli interessi sociali. 2° di esigere che ogni persona che si volesse far socio ed ottenere l'affitto di una casa sottoscrivesse almeno per cinquanta sterline, pari al valore medio dell'area. 3° di richiamare il capitale privato coll'offrirgli un equo e sicuro impiego.

Su questa base si formarono diverse società alla cui opera giovò non poco la tendenza dei Municipi e delle Società maggiori a cedere temporaneamente parte dei terreni da loro predisposti e forniti di servizi pubblici.

I fini propostisi da queste Società sono in breve i seguenti:

- a) procurare terreni adatti attorno alle Città o ai centri industriali, sia in proprietà sia per cessione a lungo termine, e disporne piano, possibilmente d'accordo con le Autorità locali o con gli enti concedenti, in modo da assicurare il sorgere di quartieri salubri e comodi;
- b) fabbricare case in ottime condizioni igieniche;
- c) affittare le case ai soci a prezzi normali, pagare un tasso moderato di interesse la capitale, e dividere il profitto netto risultante tra i suoi inquilini in proporzione all'affitto, accreditandolo loro sotto forma di azioni.

Questo sistema costituisce maggior sicurezza pel capitale, poiché quanto maggiore è il profitto, tanto maggiore è la probabilità del pagamento regolare dell'interesse al capitale.

E' nell'interesse degli inquilini di fare in modo che tale profitto sia il massimo possibile, avendo cura della proprietà, così diminuendo le spese di manutenzione, aiutando a procurare l'affitto delle case e infine pagando regolarmente il loro canone.

Il capitale che l'inquilino viene formando coi dividendi annui, costituisce un fondo al quale la Società può attingere nel caso che l'inquilino non adempia ai suoi impegni. Così le perdite per insolvenza sono ridotte al minimo.

Questo sistema è dai più lodato perché in pratica risolve il problema dell'incremento di valore, poiché tale incremento non va al capitalista, ma all'inquilino stesso sotto forma di maggior dividendo annuo.

L'inquilino trova una casa in ottime condizioni ad un prezzo ragionevole, d'altro lato ha mezzo di impiegare i propri risparmi in modo sicuro col reddito, assai alto in Inghilterra, del 5%.

Infine, e questo è l'aspetto sul quale più si soffermano gli entusiasti del sistema, il principio della proprietà risveglia ed incoraggia negli inquilini i sentimenti di solidarietà e socialità. La convivenza e la comunità di interessi avvicina le famiglie, le quali vengono a formare quasi un unico corpo; si costituiscono circoli, luoghi di ritrovo, campi di gioco mantenuti a spese della Società, e fra un quartiere e l'altro di Società diverse o della stessa si manifesta una viva gara di emulazione per chi abbia il miglior parco, i migliori servizi, le case più ben tenute. Ed è tale lo stimolo di questi sentimenti, che la pratica generale di queste Società ha dimostrato come gli inquilini preferiscono che tutto il profitto, anziché distribuito, venga adoperato a fornire tali comodità collettive, delle quali essi vivamente apprezzano i vantaggi morali ed igienici.

Né d'altra parte si hanno a temere gli inconvenienti dell'eccessiva comunanza, molte volte causa di pettegolezzi e litigi, poiché a ciò provvede l'uso generale della casetta isolata, ove ciascuno trova colla propria famiglia un rifugio sacro ed inviolabile e difeso da ogni sgradito contatto.

Devesi però osservare da ultimo che il principio, accolto a modifica del sistema della *Tenant's Co-operators Limited*, di richiedere dal socio un versamento iniziale di qualche importanza e l'impegno fino a 50 sterline, ha escluso dalle nuove Società quasi completamente l'elemento operaio, facendone organizzazioni di piccoli impiegati, commessi d'aziende private, piccoli professionisti e commercianti.

Parecchie sono le Società costituite sulle basi sovra esposte e che ora stanno attendendo al loro compito, e cioè:

1. Ealing Tenants Limited, con 38 acri di terreno;
2. Garden City Tenants Ltd, con 34 acri di terreno;
3. Sevenoaks Tenants Ltd, 5 acri e mezzo;
4. Bourneville Tenants Ltd, 20 acri;
5. Hampstead Tenants Ltd, 40 acri;
6. Falling Park Tenants Ltd, 20 acri di terreno presso Wolwerhampton;
7. Ohlam Tenants Ltd, sta acquistando;
8. Manchester Tenants Ltd, 11 acri;
9. Leicester anchor Tenants Ltd, 30 acri.

Una Società simile si sta costituendo a [illeggibile] per fabbricare un'area di 42 acri, sufficiente per un'altra Birmingham, ecc.

Seguendo un concetto veramente pratico, la propria indipendenza ... sono unite da vincoli di solidarietà ... promosso la formazione di una nuova Società ... *Copartnership Tenants Limited*, che funziona come un centro d'affari o Federazione delle Società Promotrici, rivolge soprattutto la propria attività, ... una sfera d'azione distinta. Essa è costituita ... basi finanziarie, cioè azioni da 10 sterline ... dell'interesse al 5%, obbligazioni al 4%, ecc. ... scopi sono chiaramente indicati dallo Statuto.

“ Promuovere la formazione di nuove Società di inquilini, sorvegliandone e controllandone l'azione; assisterle in ogni miglior modo, procurar loro capitali o sovvenire direttamente a modico interesse; assumersi tutte le funzioni bancarie e agire per conto ed interesse della Società nei rapporti con lo Stato, cogli enti locali, coi venditori di aree, coi costruttori, ecc; acquistare in grandi partite i materiali di fabbrica e quanto occorre alle Società per l'andamento delle loro aziende e distribuirli fra loro a prezzo di costo, facendo loro realizzare i vantaggi dell'acquisto all'ingrosso; assisterle in tutte le pratiche legali, dare suggerimenti e consigli d'ogni sorta; fare studi d'indole generale circa i prezzi delle aree, la loro migliore utilizzazione, ecc., fornire modelli di piani regolatori, di quartieri, di case economiche, ecc. “.

E' in altre parole un ente di coordinazione e di guida, la cooperazione della cooperazione, fenomeno mirabile di saggezza e di praticità.

Da pochissimo tempo la Società esiste e già funziona perfettamente; il suo Consiglio, nel quale ogni Società minore ha un certo numero di rappresentanti, è riconosciuto da tutti come l'ente a cui ricorrere in tutte le difficoltà; la sua sezione dei lavori provvede quasi completamente all'acquisto dei

materiali di fabbrica, stipula i contratti coi fornitori, fornisce il personale tecnico, assume in economia quelle opere che richiedono cura speciale, interviene ad ottenere le condizioni migliori per i prestiti di capitali o per gli acquisti o concessioni di terreni. Infine ove manchi l'opera delle Società federate, essa stessa si assume direttamente la provvista delle abitazioni là dove ne rileva la necessità, avvalendosi del proprio capitale azionario, o in qualsiasi modo ottenuto, fa prestiti ai privati che vogliono costruire le proprie casette, ecc.

Mr. Litchfield, segretario della Società e *pars magna* di lei, ci spiegava come finora l'attività di questa sia stata assorbita dalla prima serie delle sue funzioni, quelle cioè di assistenza alle Società socie, e ciononostante sia stata sempre in grado di corrispondere il 5% alle azioni ed il 4% alle obbligazioni ed al capitale mutuato, ma che, dato il suo rapido incremento, non era lontana l'epoca in cui avrebbe potuto iniziare l'azione diretta.

Mercé questa sapiente organizzazione, i risultati finora ottenuti dalle Società di inquilini furono assai lusinghieri; l'esperienza ha luminosamente dimostrato come moltissimi siano attratti nell'orbita di tali Enti dalle condizioni favorevoli loro offerte, e corrispondano senza difficoltà affitti che lasciano largo margine per le spese e consentono il pagamento del 4% al capitale sovvenuto ed il 5% alle azioni, con un extraprofitto che va impiegato in opere di pubblico vantaggio, o a conto azioni degli inquilini.

Di alcune di queste Società, della cui organizzazione e delle cui opere potemmo formarci chiaro concetto per le spiegazioni forniteci dai loro dirigenti e per le visite eseguite, crediamo opportuno dare qualche maggiore notizia.

La *Ealing Tenants Society* fu la prima a sorgere sul principio della compartecipazione ed è ora una delle più potenti in quanto che è assoluta proprietaria dell'area sulla quale sta costruendo il suo sobborgo-giardino.

La superficie totale del possedimento è di 38 acri e mezzo (oltre 15 ettari), è situato in posizione elevata a 40 minuti a piedi dalla cittadina di Ealing, una delle circoscrizioni di Londra, alla quale è collegata, oltre che da diverse linee ferroviarie, anche dalla ferrovia elettrica-sotteranea, che compie in 30 minuti il tragitto al centro di Londra.

Il piano venne tracciato da Mr. Raymond Unwin, ed ottenne l'approvazione delle Autorità locali; circa due mila iarde di strada (m. 1800) vennero aperte e munite di fognatura ed illuminazione, come pure di tubazioni per condotta dell'acqua potabile fornita dalla città di Ealing.

A tutto giugno 1908 la Società aveva fabbricato circa 950 case ed il costo complessivo del terreno e delle case in sua proprietà ammontava a Lire sterline 82.500.

Le case sono disposte in ragione di 15 per acre, in serie o isolate, e tutte sul tipo della casetta a un solo piano con giardinetto, tipo adottato da tutte le Società consimili; le strade sono larghe ed alberate e vi sono spazi riservati pei giochi all'aria aperta ed un giardino pubblico di 4 acri e mezzo. Già si è costruito un piccolo circolo, con una sala di riunione, sale di bigliardo e di concerto, ecc., ad uso degli inquilini. Si sta provvedendo per la costruzione di un bagno pubblico con vasca da nuoto. Per norma Societaria, il Consiglio d'amministrazione della Società è composto da 11 membri dei quali almeno sette devono essere soci inquilini.

Dal resoconto del passato anno finanziario si desume quale fu l'incremento della Società, dall'epoca della sua origine, e vale la pena di riportarne le cifre:

	Num. dei Soci	Capitale Azionario Lire Sterline	Capitale in obbligazioni Lire Sterline	Patrimonio Lire Sterline
1 gennaio 1903	39	59	1.442	10.237
1 gennaio 1904	83	2.580	3.915	17.388
1 gennaio 1905	128	4.700	7.455	26.800
1 gennaio 1906	145	5.882	8.579	36.765
1 gennaio 1907	171	8.926	13.935	53.912
1 gennaio 1908	182	10.775	21.525	71.197

Il capitale assunto a mutuo e garantito con ipoteche sulla proprietà ammontava al 1 gennaio 1908 a lire sterline 32.000.

La Società ha sempre corrisposto il 5% sulle azioni e il 4% sulle obbligazioni e il dividendo agli inquilini nel 1907 raggiunse il 5% degli affitti.

Seconda per importanza è la *Hampstead Tenants Society*, sorta per provvedere alla fabbricazione sull'area di proprietà della *Hampstead Garden Suburbs Trust Limited* e secondo il piano da questa stabilito. A differenza pertanto della Società di Ealing, essa non possiede il terreno proprio, ma fabbrica sopra area avuta in concessione per 99 anni.

Lo *Hampstead Trust*, costituito colle forme della società anonima, si è procurata la proprietà di un territorio di circa 240 acri di superficie in vicinanza di Londra, alla quale è unito con linee tramviarie ed anche con un'alinea della ferrovia sotterranea, che conduce in circa 20 minuti al centro di Londra al prezzo di 20 centesimi. Il possedimento gode inoltre della prossimità di uno degli immensi parchi di Londra, l'*Hampstead Heath*.

Scopo dello *Hampstead Trust* è la creazione di un sobborgo giardino che offra ad una parte della popolazione un soggiorno comodo e salubre, pur permettendole di mantenere nella città la sede delle proprie occupazioni. Per ciò, a mezzo di valenti tecnici, lo *Hampstead Trust* ha redatto il piano regolatore, tracciato ed aperte strade, impiantati servizi pubblici, ma, sia per mancanza di capitali, sia per altre ragioni di convenienza, non ha creduto di assumersi la fabbricazione delle case ed ha preferito affidare questo compito alla Società di inquilini, che si è costituita tale scopo.

La *Hampstead Tenants Limited* è di data assai recente, poiché risale al maggio 1907, eppure già più di 50 case sono ultimate, ed altre 300 saranno a breve costrutte, poiché a tal numero ammontano le iscrizioni di aspiranti all'affitto di una casetta. Il capitale è, come nelle altre, formato da azioni da Lire sterline 10 cadauna, versabili anche a rate mensili, da obbligazioni e da sovvenzioni.

La Società provvede alla fabbricazione per mezzo di propri tecnici o con operai alle sue dipendenze, mentre per la fornitura dei materiali, ecc., fa capo alla *Copartnership Tenants Society* di cui è socia.

Anche la Società per la città giardino di *Letchworth* ha in questi ultimi anni accolto il sistema di cedere temporaneamente parte dell'area destinata alla nuova città ad una Società di inquilini, retta dal principio della compartecipazione.

Come è noto la *First Garden Company Limited* rappresenta uno dei più arditi esperimenti in materia di abitazioni che mai siano stati assunti da iniziativa privata. La Società si costituì nel 1903 con un capitale nominale di 300 mila sterline, diviso in azioni da 5 sterline cadauna, il cui dividendo veniva limitato ad un massimo del 5%, dovendo ogni maggior profitto essere destinato a beneficio generale della città e degli abitanti.

L'area prescelta trovasi a 34 miglia da Londra, nel territorio della città di Hitchin, a 40 minuti di ferrovia dalla stazione di King's Cross, nel centro di Londra. Misura tre miglia da nord a sud e due e mezzo da est a ovest, è a 100 metri sul livello del mare ed ha una superficie di 3800 acri (ettari 1520). Il prezzo di acquisto fu di 10 sterline per acre, ossia centesimi 25 il mq. Il piano di costruzione venne predisposto dalla Società in modo che una zona centrale di 1200 acri servisse per la città ed il resto formasse un anello di terreno coltivato.

La fabbricazione venne dapprima attivamente assunta dalla Società stessa che applicò anche su larga scala il sistema della vendita di piccoli lotti di terreno e delle case costrutte alle singole famiglie. Non tardarono però ad apparire gli inconvenienti del sistema della vendita e la Società si accorse del pericolo cui andava incontro, che cioè le case ed i terreni cadessero nelle mani della speculazione, la quale avrebbe potuto assorbire i frutti dei suoi sforzi e pregiudicare il raggiungimento degli scopi sociali che formavano la sua ragion d'essere.

Pertanto essa è andata man mano restringendo le vendite e si è a sua volta indotta a concedere parte del territorio con le forme solite del *lease*, ad una Società di inquilini sorta col nome di *Garden City Tenants Society*. Questa società fu costituita nel 1905 ed ha già compiuto non poco lavoro. Ha ottenuto la concessione di cinque appezzamenti nei vari punti della nuova città per una

superficie complessiva di 30 acri (12 ettari), sui quali ha già costruito circa 300 case, con una spesa di 60 mila lire sterline, tutte assegnate prima ancora di essere completate, e deve rispondere ad una quantità di nuove domande.

Uno dei quartieri, detto *Eastholm Green* è composto da 14 casette disposte circolarmente attorno ad uno spazio a prato di circa 4 mila mq. Nella parte opposta trova *Westholm Green*, area di circa 6 acri, in posizione elevata e sul margine del parco principale della città, di circa 50 acri.

Le casette sono costruite isolate o a gruppi di 4, disposte attorno a larghi spazi tenuti a prato; ogni alloggio consta di 4 camere ed un ripostiglio, con bagno, acqua potabile, gas, ecc.; il canone d'affitto varia da 7 a 9 scellini la settimana, oltre le tasse, che, come si è ripetuto, sono tutte a carico dell'inquilino. Tali alloggi sono in massima parte occupati da operai e impiegati degli stabilimenti che già vennero impiantati nella nuova città.

Il gran numero di costruzioni in corso sta a persuadere dell'attività e fortuna della Società, e come ad essa sia specialmente affidata l'attuazione pratica del concetto che ispirò la grandiosa iniziativa della città-giardino.

Dalla breve ed incompleta rassegna della meravigliosa organizzazione colla quale gli Inglesi hanno saputo coordinare le molte energie rivolte alla risoluzione del problema delle abitazioni popolari, e prima di addentrarci nella disanima dei criteri tecnici da essi adottati, si possono a nostro parere desumere alcuni principi fondamentali, e cioè:

1. l'azione degli enti pubblici deve essere rivolta all'applicazione rigorosa delle norme di pubblica igiene, al risanamento dei quartieri insalubri, alla demolizione delle case malsane, al miglioramento dei mezzi di transito e dei pubblici servizi, limitando la fabbricazione diretta ai soli casi in cui occorra dare ricetto alla parte di popolazione privata di alloggio, appunto in conseguenza di tale azione risanatrice, e nei limiti dello stretto necessario. Alla Municipalità spetta pure di procurare aree fabbricabili, in misura quanto maggiore possibile, da ceder in affitto, e non vendere, ad enti costruttori, ai quali dovranno le Municipalità accordare facilitazioni ed incoraggiamenti.
2. Perché le imprese in questa materia possano riuscire oltreché efficienti, anche finanziariamente buone, occorre che siano basate sopra un piano assai vasto, che consenta di approfittare dei vantaggi che vanni uniti alla produzione in grande.
3. Data l'estrema difficoltà di riunire capitali così forti da consentire lo svolgimento di progetti sufficientemente remuneratori, appare opportuno che si suddivida il lavoro in modo che vi siano enti che si occupino solo dell'acquisto e lottizzazione dei terreni, ed altri che si occupino solo della fabbricazione.
4. Quando si voglia provvedere abitazioni per le classi povere, devesi abbandonare il sistema della vendita a piccoli lotti, essendo assai preferibile che il lavoratore, pur partecipando in forma collettiva alla proprietà della casa, non ne sia unico possessore. La proprietà della terra e dei servizi pubblici può rimanere separata da quella della casa. Il sistema della vendita può accogliersi solo quando si tratti di servire una classe più agiata di persone, che si voglia pure attivare nei quartieri popolari, onde togliere loro ogni carattere di esclusivismo.
5. La forma di compartecipazione nella proprietà della casa è quella che meglio risponde, sia socialmente che finanziariamente, allo scopo.

Alla questione della costruzione di case economiche è intimamente connessa quella dei mezzi di comunicazione e trasporto: si può anzi fondatamente asserire come da questi ultimi dipenda essenzialmente, in molti casi, la soluzione del problema. La casa igienica richiede anzitutto abbondanza di aria e di luce, vale a dire di spazio, e dove le aree sono costose - nella cerchia o immediata vicinanza degli aggregati urbani - non è certamente conciliare questa esigenza col limitato costo delle abitazioni. Bisogna quindi ricorrere ad aree eccentriche, da acquistarsi in vasti appezzamenti, a prezzo di fondi rustici o di poco superiore, di guisa che se ne possa, senza eccessivo sacrificio, destinare solo una limitata parte alle costruzioni per riservare il resto a spazi liberi e piantumati. Questi gli intenti, il modo di origine, la sana e geniale caratteristica dei *villaggi-giardino* inglesi.

E' intuitivo però come una soluzione così opportuna del problema - onde attingere requisito indispensabile di praticità - richieda frequenza e rapidità di comunicazioni fra i *villaggi-giardino* ed i vicini centri di lavoro e di affari, e di più occorre che tali comunicazioni non rappresentino una spesa tale da rendere illusoria l'economia offerta dal minor costo della abitazione eccentrica.

Comunicazioni rapide, frequenti ed a buon mercato costituiscono quindi altra delle condizioni essenziali perché possa venir seriamente incoraggiato ed attuato un provvido decentramento edilizio.

Dal cuore della City, con corse che si susseguono a brevissimi intervalli, rispettivamente in un quarto d'ora ed in 20 minuti e colla tenue spesa di 20 e 30 centesimi, riducibili in larghissima misura negli abbonamenti, si raggiungono i villaggi di *Hampstead* e di *Ealing*, che ne distano dieci e quindici chilometri e così si capisce come quei villaggi possano venire, senza disagio alcuno, abitati da persone legate da continui rapporti colla capitale inglese.

Tramways, ferrovie e l'ottimo velocissimo *tubs* rappresentano mezzi di comunicazione veramente ideali sotto tutti gli aspetti, per cui la popolazione londinese può venire rapidamente ed ordinatamente concentrata in città ed irradiati nei saluberrimi villaggi-giardino, che la circondano.

Non è certo lieve impegno l'impianto un Milano di mezzi di trasporto così perfezionati e potenti, basta però il prolungamento di talune linee delle nostre tramvie elettriche cittadine, che si estendono già a punti notevolmente distanti da piazza del Duomo, per raggiungere ubicazioni indicatissime per la costruzione di quartieri di abitazioni popolari e favorire una regolare e sufficientemente rapida comunicazione coll'aggregato urbano.

Le ferrovie di Stato, quelle economiche delle Nord nonché i Tramways interprovinciali (se con migliorato servizio) potrebbero pure, con opportuni accorgimenti nella compilazione degli orari, cooperare efficacemente allo scopo.

Per la costruzione di case igieniche ed economiche, in Inghilterra la preferenza si è manifestata in modo assolutamente deciso pel *tipo piccolo*, vale a dire per casette di un solo, al più due piani, composte da due, tre, quattro, cinque locali al massimo, perfettamente isolate su tutti i lati od unite in serie, ma sempre sorgenti in mezzo a spazi liberi, coltivati a giardino.

I voti dell'importante congresso di Londra del 1907 furono tutti concordi in questo senso e manifesta apparve la preoccupazione di assegnare ai villaggi-giardino quanto maggior spazio libero fosse possibile, da destinarsi così ad uso privato (orti e giardino annessi alle singole case) come ad uso pubblico per strade, piazze, parchi e campi da giuoco all'aperto. Altro dei voti del Congresso stabiliva come limite minimo le proporzioni di un acre (mq 4000) di terreno per ogni dodici abitazioni.

Ammissa quindi una media fra i tre e quattro locali per abitazione - media forse eccessiva - quel congresso ha ritenuto che il fabbisogno minimo di terreno per la formazione di villaggi-giardino fosse di mq 100 per ciascun locale. Questa cifra non è certamente modesta e perche da lcuni confronti ne risulti più evidente l'importanza, ricorderemo come nel quartiere di case popolari comunali di via Ripamonti ed in quelle di via Solari della Società Umanitaria - costituiti però da fabbricati a quattro e cinque piani - non si raggiungono i mq 20 per locale.

Nel quartiere comunale di via Mac-Mahon, dove pur si hanno, oltre agli edifici a quattro piani, villini in serie ed isolati, con giardinetti a gruppi, separati da viali con l'ampiezza variabile da 12 a 15 metri, si ha una dotazione di circa 32 mq per locale. Nell'ipotesi che questo quartiere fosse fabbricato interamente a villini - mantenute le distanze e le disposizioni attuali - il rapporto fra la misura dell'are complessiva e quella dei locali costruibili ascenderebbe a mq. 58.

Ciò vale anche a dimostrare che, se la dotazione d'area prescritta come minimo per la costruzione dei villaggi-giardino inglesi (misura che in fatto viene poi anzi ad essere notevolmente superata) non può chiamarsi eccessiva, giacché il bene non è mai soverchio; è però certamente assai rilevante, tanto da potersi meglio considerare come un ottimo ideale, anzi come un canone assoluto di igiene e salubrità. Tuttavia, anche se ridotto ad una misura tra i 50 ed i 60 mq per locale, il fabbisogno d'area per la costruzione di quartieri popolari a casette isolate con giardinetto, rappresenta una spesa presso che proibitiva dove il costo dell'area sia appena appena elevato, tenuto il debito conto dell'onere di sistemazione degli spazi liberi.

Resta con ciò provato a maggior ragione come la costruzione di simili quartieri non possa

effettuarsi che in zone eccentriche, ma di facile comunicazione coll'aggregato urbano. L'area scelta per la costruzione del *Milanino* corrisponde ottimamente a questi concetti, ai quali unisce altri importanti requisiti di forma, estensione, natura ed ubicazione.

I vantaggi igienici e morali del tipo di casa piccolo, dove ogni famiglia ha accesso indipendente e dispone di un piccolo appezzamento coltivabile ad orto o giardino, in confronto ai grandi edifici dove alla fittezza dell'abitazione corrispondono gli inconvenienti di accessi, anditi, scale e ballatoi comuni, sono così evidenti ed intuitivi da rendere superflua qualsiasi dimostrazione.

Da noi questa preferenza è unicamente ostacolata da ragioni economiche, giacché purtroppo, dove il fabbisogno è così grande e sentito e così vasto il campo d'azione, l'elemento spesa risulta *a fortiori* d'importanza capitale e spesso prevalente nella soluzione del problema. In Inghilterra la preoccupazione economica cade per ciò che - dati i tipi ed il modo di costruzione in uso - il costo unitario della casa piccola viene spesse volte a risultare inferiore a quello della casa grande.

Ricordiamo il tipo di casa piccolo, eminentemente economico, che si ebbe modo di esaminare così compiuto come in corso di costruzione. Da una semplice platea generale di calcestruzzo, disposta, previo straddossamento del terreno, a piano di campagna, sorgono senz'altro i muri della casa dello spessore di circa venticinque centimetri per le pareti d'ambito e di dieci centimetri o poco più per le tramezze. Il pavimento del piano terreno è costituito da un assito chiodato a travature poggianti sulla platea di calcestruzzo; all'altezza di circa m 2,80 ha vi il soffitto del piano superiore, a m 3,50 o poco più l'imposta del tetto che, foggiato com'è a falde fortemente inclinate, permette di ricavare alcuni ambienti comunicanti mediante scaletta in legno coi sottostanti locali terreni. Nelle opere di finimento si nota la massima semplicità, congiunta però a solidità ed accuratezza di esecuzione; le finestre non sono munite che di antini a vetro in parte fissi ed in parte scorrevoli *a coulisse* e le porte d'ingresso dall'esterno non hanno che un solo serramento di chiusura.

La distribuzione degli ambienti è assai diligentemente studiata nel senso di utilizzare ogni più piccolo vano, e ciò serve in parte a compensare la piccolezza dei locali, che però, di fronte agli usi e costumi nostri, sarebbe ad ogni modo eccessiva. Apparecchi di riscaldamento assai efficaci e rivestimenti in legno estesi a buona parte delle pareti esterne suppliscono alla minor coibenza derivante dal loro limitato spessore. Gli impianti di approvvigionamento di acqua potabile e di fognatura sono in generale assai accurati.

Si capisce facilmente come casette simili non debbano costar molto e per di più possano venir costrutte rapidamente ed abitate dopo un periodo relativamente breve dalla loro ultimazione. Vennero assunte informazioni direttamente da costruttori locali. Pel tipo di casetta sommariamente descritto e che rappresenta quanto di più semplice ed economico è stato esperito, in media il costo unitario per locale non supera le 50 sterline, il tempo richiesto per la costruzione dell'edificio fra un mese e mezzo e due mesi, il periodo decorrente fra l'inizio dei lavori e l'abitabilità, mesi sei.

In nessun tipo di casa grande, eretta pur con grande semplicità, ma senza sensibile offesa alla solidità ed all'igiene, si potrebbero raggiungere condizioni simili.

Perché il confronto potesse venir esteso alle condizioni nostre, si chiesero notizie circa i prezzi unitari principali che si riferiscono a materiali e mano d'opera. In generale i prezzi dei materiali murari non differiscono sensibilmente dai nostri: le mercedi sono però più elevate, in quanto che il salario dei muratori, carpentieri, falegnami, scalpellini ed operai in genere addetti alle costruzioni edili oscilla fra gli 80 pence ed uno scellino all'ora (cent. 90 e L. 1,25).

Si ebbe campo di osservare come questo maggior costo unitario della mano d'opera trova in generale qualche compenso nella maggior alacrità di lavoro di quegli operai, tanto che il rendimento dell'operaio-ora è evidentemente superiore che da noi. Di più, nella costruzione di case, che rappresentano quasi sempre la riproduzione di tipi già eseguiti, l'organizzazione del lavoro è tale, e per la predisposizione ordinata e precisa di tutti gli infissi e la previsione sicura di ogni particolare, che sono eliminate molte delle cause normali di incertezza e perditempo e le opere procedono con la massima speditezza.

Non tutto quello che si fa in Inghilterra però potrebbe a questo proposito essere fatto da noi. Si è già accennato alla piccolezza eccessiva degli ambienti e, sebbene vada gradatamente formandosi la persuasione anche nelle classi meno abbienti, che due ambienti piccoli - per ragioni di igiene, di

moralità, di decoro e comodità di vita - siano di gran lunga preferibili ad uno grande che li equivalga, pure difficilmente da noi sarebbero tollerabili, né certamente consigliabili locali di abitazione, il volume di quali non raggiunga i 12 metri cubi. Ma, per parlare specificamente di Milano, fra gli ambienti delle dimensioni succitate e quelli che prescrive il nostro regolamento edilizio, ci corre e, con ogni probabilità, fra i due estremi un temperamento medio potrebbe forse conciliare in equa misura le esigenze dell'igiene e quelle dell'economia costruttiva.

I regolamenti di igiene e di edilizia contengono precetti di carattere assoluto, generale, ai quali in nessuna condizione di cose è possibile contravvenire senza danno, e fra questi vorremmo, a titolo di esempio, citare quelli che riflettono la buona aereazione ed asciuttezza degli ambienti abitati, l'approvvigionamento di acqua potabile salubre, lo smaltimento dei residui da effettuarsi in modo da evitare ogni pericolo di inquinamento del sottosuolo, e via dicendo.

Altro, che chiameremo norme relative, trovano la loro ragione nelle condizioni locali di applicazione e si capisce come condizioni ottime e razionali per l'aggregato urbano, fitto di popolazione, possano per avventura riuscire superflue per casette isolate fra il verde della campagna. I requisiti specifici, derivanti da una condizione di fatto assai migliore, nei riguardi igienici, di quella dell'interno delle città, per minore densità di popolazione e maggiore abbondanza di spazio, aria pura e salubre, non possono a meno di costituire un corrispettivo efficace di alcune norme regolamentari.

Un esempio. Col nuovo regolamento edilizio, il piano terreno di una casa deve avere l'altezza netta di m 4,50 dal marciapiede stradale, e quindi di circa m 4,80 dal pavimento del I piano. Con un piano sovrapposto, per giusto equilibrio di proporzioni, bisogna raggiungere, se non superare l'altezza di m 8,00 in gronda. Un edificio così elevato comincia già a richiedere spessori di muri d'ambito e preoccupazioni di fondazioni, superiori assai a quelle accennate per la costruzione delle casette economiche nei villaggi giardino inglesi; la spesa ed il tempo di costruzione aumentano sensibilmente, cresce pure in proporzione il periodo che deve trascorrere tra l'ultimazione e l'abitabilità della casa per la perfetta asciuttezza delle murature, e con ciò cade ogni convenienza economica nell'adozione del tipo piccolo.

Quindi nel caso in cui la costruzione di villaggi-giardino non avvenga oltre i limiti territoriali del Comune, risulta l'opportunità di favorirla con qualche temperamento, qualche deroga di taluna delle vigenti disposizioni regolamentari; deroghe che devono essere assai bene definite e disciplinate ma d'altra parte trovano la più ampia giustificazione nelle condizioni affatto speciali delle erigende casette popolari. Vorremmo anzi al proposito osservare come già il vigente regolamento di igiene accolga in qualche modo questa tendenza colle disposizioni raccolte in capitolo speciale per la costruzione ed abitabilità delle case rurali e sembra che, nella fattispecie, dovrebbero appunto, per parità di condizioni, valere gli stessi criteri discretivi.

Una declaratoria che, agli effetti del regolamento, avesse a parificare la costruzione delle case popolari di tipo piccolo a quella delle case rurali e qualche opportuna aggiunta all'art. 131 del regolamento di igiene, sarebbero con ogni probabilità sufficienti allo scopo e varrebbero a favorire quella che è ormai generalmente riconosciuta come la più geniale fra le soluzioni del problema delle *case igieniche a buon mercato*.

Oltre alla già citata prescrizione di rapporto fra la superficie d'area di compendio dei villaggi-giardino ed il numero delle abitazioni che vi si possono edificare, in Inghilterra non si può dire che si sieno tracciate norme speciali per la formazione di questi quartieri.

Le disposizioni planimetriche sono svariatissime, da quelle affatto regolari a scacchiera o comunque a rete di strade rettilinee costituenti figure geometriche, alle eleganti e dissimmetriche curve dei *giardini inglesi*. In generale l'inclinazione, le ondulazioni del terreno sono abilmente sfruttate così a scopo estetico, come nell'intento di un facile e sicuro smaltimento delle acque e dei colli domestici, anzi - provvidenza veramente lodevole - quasi sempre la costruzione della fognatura precede quella degli edifici.

Le casette sorgono completamente isolate od unite in serie, ed in questo secondo caso, con encomiabile accorgimento, per togliere la monotonia di lunghe fronti rettilinee, vengono studiate movente di corpi sporgenti, per cui sia acquistano anche prospetti laterali, oppure l'asse della serie

di case, anziché una linea retta, segue ora una curva ora una spezzata, cosicché l'estetica, per l'effetto più gradevole del colpo d'occhio d'insieme e l'igiene, pel fatto dell'esposizione ed aerazione dei locali meglio regolate, ne hanno un sensibile vantaggio.

Le decorazioni esterne sono assai semplici e forse troppo uniformi; ha gran predominio il mattone a pietra vista, senza alcun distacco nemmeno nelle fasce e nei contorni di finestra; le divisioni di proprietà si limitano a siepi o fili metallici con chiusura agli ingressi di cancelletti in legno.

Ottima la sistemazione delle strade, la cui superficie convessa viene rivestita da uno strato di calcestruzzo formato da ghiaietto e catrame, indi abbondantemente insabbiata. Il nostro clima più caldo e meno umido di quello d'Inghilterra non consentirebbe in Italia l'adozione di un sistema simile (qui è giocoforza limitarsi ad imbeverare di catrame la massiciata già formata), che colà offre il vantaggio di superfici stradali senza avvallamenti, di una assai facile e poco onerosa manutenzione ed infine dell'assoluta mancanza di polvere.

Riassumendo, la visita fatta ai villaggi-giardino inglesi risultò assai proficua. Certamente, come si ebbe occasione di rilevare, non tutto quanto colà si fece può essere convenientemente riprodotto da noi, non tutto è assolutamente lodevole, non tutto imitabile. Quanto è indiscutibile però è che il problema delle abitazioni sane ed economiche ebbe in Inghilterra il più confortevole sviluppo e nel suo complesso soluzioni ottime e geniali, ciò che costituisce novella prova della praticità di criteri e d'intenti, nella potenza d'azione e nello stesso tempo dell'elevato spirito sociale di quella nazione veramente progredita.

Agosto 1908

DOTT. MARIO CATTANEO (*)
ING. GIANNINO FERRINI (**)

(*) vice segretario del Reparto Opere Pubbliche del Municipio di Milano

(**) Capo Divisione all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano.