

## Progetto sognato

Quanti castelli son caduti dall'aria lo scorso 25 gennaio! Cadde, con essi, anche il mio.

Gli avevo dedicato il milione della lotteria, con l'intendimento di darlo tutto, quale prima sottoscrizione, per costituire una Società che avesse lo scopo di acquistare la Piazza d'Armi e farvi sorgere una città giardino.

Per la vendita di quel grande appezzamento di terreno era in corso l'asta, che fu chiusa in questi giorni, con esito negativo, perchè si giudicò troppo elevato il prezzo di L. 20 al mq., equivalente a circa 40, dovendosi cedere quasi la metà dell'area, per le strade, piazze e giardini.

Poichè l'asta verrà nuovamente bandita, incoraggiato dai buoni risultati ottenuti nell'attuare dei progetti col denaro degli altri, pur non avendo il milione che avrebbe facilitata l'iniziativa che ebbi in mente, espongo le idee sulle quali essa era basata.

La scarsità delle abitazioni è da gran tempo che si lamenta, e se oggi, a Milano, si sta costituendo un Ente il quale farà, si spera, molto più di quanto si fece nel passato, in pro dell'importantissimo problema, anche l'Ente stesso provvederà in misura insufficiente, poichè esso intende dedicare la sua opera a vantaggio delle persone il cui reddito giunge ad un massimo limitato, mentre vi sono delle famiglie le quali, pur avendo un reddito maggiore, godono d'un benessere più apparente che reale, famiglie che, come quelle degli impiegati, professionisti ed esercenti, desiderano spendere per l'istruzione e l'educazione, ma poi non riescono a trovar soccorso negli istituti di beneficenza, il giorno della sventura.

Il problema delle abitazioni, per ben risolverlo, bisogna considerarlo dal punto di vista dell'interesse generale e non soltanto da quello particolare della classe operaia. Questa risentirà tanto maggior beneficio, quando anche le classi di qualche grado superiore potranno trovare l'alloggio a buon prezzo.

I prezzi d'oggi, a Milano, non son poi tanto elevati, se si confrontano con quelli d'altre città d'Italia; ma importa frenarne, anzi fermarne il continuo aumento, e preme ancor più provvedere al miglioramento delle abitazioni con scopo morale.

Quando un locale è brutto ed in esso vivono, coi genitori, due o tre figli, questi, non appena sono in grado di muovere le gambe, scappano in istrada, ove taluni diventano biricchini, poi barabba, poi ladri, poi assassini, inconsciamente.

I fatti che vengono narrati ogni giorno nella cronaca dei giornali, mettono in evidenza che i delinquenti son quasi tutti minorenni.

I locali brutti bisogna farli scomparire, e per ciò è necessario dar posto alla classe operaia, non soltanto con la costruzione di nuove case speciali, ma anche ceden-

dole le case della classe immediatamente superiore, provvedendo affinchè questa e le altre, che progressivamente le stanno innanzi, possano trovare alloggi migliori, a lor volta, senza andare incontro ad eccessive maggiori spese.

L'acquisto della Piazza d'Armi, da parte di un'associazione che intendesse farvi sorgere un grande quartiere, fermerebbe, io credo, la speculazione sulle aree, divenuta una delle principali cause d'accrescimento del costo degli affitti.

Lo stabilire che detto grande appezzamento venga coperto da case, vorrebbe dire render più facile e meno costoso al Comune il prepararvi le strade, i tram, la fognatura e l'acqua potabile; mentre si provvede lentamente e con maggior spesa quando trattasi di portare tali servizi attorno a quartieri piccoli e sparsi.

L'impiegare il capitale in questa operazione, costituirebbe un collocamento sicuro e di reddito equo.

La società che io amerei venisse costituita a tale scopo, dovrebbe essere anonima nella forma, perchè possa avere anche azionisti che concorrano con forti somme, perchè le azioni siano facilmente realizzabili e perchè l'istituto sia libero nei suoi movimenti; ma la sostanza dovrebbe essere cooperativa, nel senso che al capitale si fissi un massimo d'interesse ed agli affitti un prezzo stabile e tale da costituire un calmierino pratico.

Tornando a discorrere del prezzo di L. 20 al mq., che si intenderebbe ricavare dalla Piazza d'Armi, io mi permetto di dire al signor Stato che esso, con tale esigenza, dimostra d'esser tutt'altro che favorevole alla costruzione delle case popolari, a vantaggio delle quali promulgò, nel 1903, la nota Legge... che io chiamo Legge *réclame*. Un conto, subito fatto e semplice, basta a dimostrare che la Legge menzionata rappresenta una manata di polvere negli occhi del buon popolo. La Legge pro-case popolari, quale è oggi, riduce da L. 4,80 a L. 1,20 % la tassa sul trapasso delle aree, e poichè l'importo dell'area per ogni locale — che costi, per esempio, L. 1800 — è calcolato in circa L. 150, il risparmio che si ottiene, per effetto della riduzione, è di L. 5,40, le quali permettono di far pagare centesimi 20 in meno d'affitto, per ogni 100 lire.

La Legge pro-case popolari, inoltre, esonera dalla tassa fabbricati per 5 anni, invece che per 2, di modo che, nei tre anni di beneficio, ogni locale lo si potrebbe dare in affitto a L. 75 in luogo di 100; ma è evidente come il proprietario debba suddividere il beneficio stesso sulla presumibile durata dello stabile, vale a dire sopra 75 anni circa, col quale calcolo risulta che l'affitto può essere ridotto di una lira su 100. È dunque, complessivamente, un vantaggio di L. 1,20 % che deriva agli inquilini dalla generosità dello Stato.

Legge *réclame*, io l'ho chiamata, perchè quando riuscisse a far sorgere nuove case, da esse lo Stato trarrebbe un forte aumento de' suoi redditi.

L'altro giorno il *Corriere della Sera* dimostrava la necessità che ha il Ministero della Guerra, quando vende, di vender bene; ma esigendo L. 20 al mq. per la Piazza d'Armi, tale Ministero viene a Milano ad aiutare il rialzo delle aree, con danno anche dello Stato, il quale, facilitando la costruzione di nuove case, giova immensamente alle proprie finanze, appunto per quanto trae dalla tassa fabbricati.

È dunque desiderabile che la nuova asta venga aperta con un prezzo alquanto ribassato.

Intanto io continuo a sognare, e sogno la costituzione dell'accennata società, la quale, quando giungesse a possedere un forte capitale di garanzia, potrebbe sostituirsi, in parte, alla Cassa di Risparmio e fare quello che tutti vorrebbero fosse fatto da essa, mentre non glielo permette lo Statuto.

Se non tutti, moltissimi sono coloro i quali vorrebbero che la Cassa di Risparmio provvedesse essa all'aumento

delle abitazioni, od almeno concedesse, sopra gli stabili, i mutui con maggior larghezza; ma l'ottimo Presidente alza il braccio destro con lo Statuto in mano!

La prudenza del potente Istituto è però eccessiva, anzi dannosa, così che si dovrebbe indurlo a meglio utilizzare i suoi capitali, cioè i depositi.

Lo Statuto, lo Statuto! ripete l'onorevole Presidente.

Ebbene, pensino i depositanti a far sì che il loro risparmio sia impiegato, in parte, nelle case; in parte, cioè, lo si prelevi dalla Cassa di Risparmio e lo si porti, quando vi sarà, nella speciale associazione.

Da una associazione speciale, ben più che dai privati, si potrà dar opera perchè il problema delle abitazioni sia risolto nell'interesse generale.

Come nello scorso maggio, anche nei giorni scorsi i giornali parlarono delle case che sta facendo costruire la benemerita signora Celesia; ma, come nello scorso maggio, sul *Nostro Giornale*, io qui ripeto che, se i locali della signora Celesia sono a buon mercato oggi, potranno aumentare di prezzo in seguito, trattandosi di una operazione privata e senza alcun impegno.

Parrebbe poi, dai dati che si pubblicarono in questi giorni, che i prezzi degli affitti di dette case possono dare un buon 5% al capitale. Parrebbe anche che l'attuazione intera del programma: quello di fabbricare 7000 camere, corra pericolo, in conseguenza del vandalismo degli inquilini.

È notorio che infatti la classe operaia non è sufficientemente rispettosa della roba altrui; però, poichè il lagno è stato messo in pubblico, io mi permetto d'espone il dubbio che i guasti derivino anche da troppa economia nella costruzione, economia che parmi risulti dal costo di L. 1230 per locale, mentre nelle case ultimamente fatte sorgere dal Comune, dall'Umanitaria e dall'Edificatrice di via S. Fermo, il costo varia fra le L. 1500 e le 1800.

A proposito della citata Edificatrice, che appunto in via S. Fermo ha un quartiere di 300 locali, il quale è occupato da mezzo secolo, posso dire che gli inquilini non hanno dato che pochi e non gravi motivi di lamento, per atti vandalici, sebbene trattisi anche qui di operai, a cui i locali sono affittati a L. 95 di massimo, col minimo di L. 80 per ciascuno. Nè addirittura scoraggianti sono i danni che arrecano alla Società stessa — molto buona e poco nota — gli inquilini che occupano i 330 locali delle case nuove in via Scarlati e via Benedetto Marcello, ove il costo dell'affitto varia da L. 100 a 115.

Di vandalismo io ho sentito a parlare molto anche all'inizio dell'Albergo Popolare, però oggi, dopo sei anni di funzionamento, l'Albergo stesso è lì a provare che contro il vandalismo si può premunirsi, colle costruzioni solide.

Resto nel mio bel sogno.

LUIGI BUFFOLI.