

MANUALI HOEPLI

---

EFFREN MAGRINI

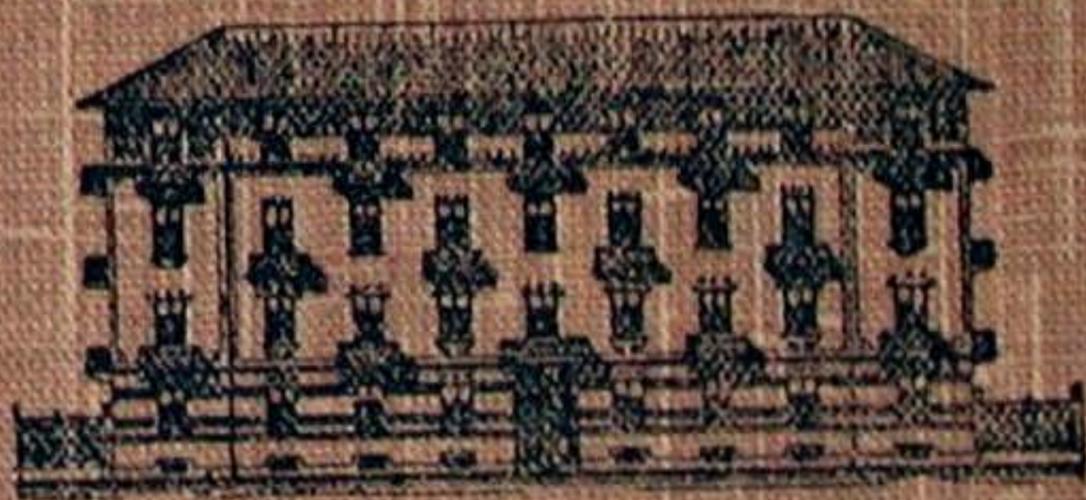
---

LE ABITAZIONI POPOLARI  
(CASE OPERAIE)

---

Con 219 incisioni

---



Milano - ULRICO HOEPLI, Editore - Milano



FONDAZIONE  
LUIGI EINAUDI  
TORINO

3 3784



MANUALI HOEPLI

# LE ABITAZIONI POPOLARI

(CASE OPERAIE)

DELL'ING. PROF.

*EFFREN MAGRINI*

Seconda ediz. riveduta ed ampliata  
con 219 incisioni



ULRICO HOEPLI

EDITORE-LIBRAIO DELLA REAL CASA  
MILANO

1910

PROPRIETÀ LETTERARIA

FONDAZIONE  
L. EINAUDI  
BIBLIOTECA

TECNOGRAFICA, MILANO

A MIO ZIO  
GIOVANNI GRAZIANO

# INDICE

## PARTE PRIMA

### Le abitazioni popolari. Come debbono essere costruite.

#### CAPITOLO I.

La questione delle abitazioni popolari . . . . .	Pag. 3
--	--------

#### CAPITOLO II.

La questione delle abitazioni popolari dal punto di vista legislativo . . . . .	32
1. Generalità . . . . .	32
2. Italia . . . . .	33
3. Austria . . . . .	126
4. Belgio . . . . .	129
5. Brasile . . . . .	131
6. Danimarca . . . . .	132
7. Francia . . . . .	134
8. Germania . . . . .	137
9. Inghilterra . . . . .	138
10. Lussemburgo . . . . .	141
11. Ungheria . . . . .	141
12. Norvegia . . . . .	142
13. Paesi Bassi . . . . .	142
14. Russia . . . . .	143
15. Svezia . . . . .	143
16. Stati Uniti d'America . . . . .	144
17. Svizzera . . . . .	144

## CAPITOLO III.

Pag.

## La questione delle abitazioni popolari dal punto di vista economico e finanziario . . . . . 146

A) - *Da chi possono essere costruite le abitazioni popolari* . . . . . 146

1. Generalità . . . . .	146
2. Iniziativa privata . . . . .	146
3. Industriali . . . . .	153
4. Società costruttrici . . . . .	154
5. Building Societies . . . . .	155
6. Land Societies . . . . .	157
7. Land and Building Societies . . . . .	157
8. Società di beneficenza . . . . .	159
9. Intervento dei pubblici poteri . . . . .	159
10. Società anonime cooperative . . . . .	173

B) - *Come possono essere affittate e cedute le case popolari* . . . . . 207

1. Generalità . . . . .	207
2. Alloggi gratuiti . . . . .	207
3. Affitto semplice . . . . .	207
4. Affitto decrescente . . . . .	211
5. Imprestiti agli operai per la costruzione di case operaie . . . . .	214
6. Ammortamento semplice . . . . .	219
7. Ammortamento assicurativo . . . . .	224
8. Sorteggio delle case . . . . .	226

## CAPITOLO IV.

## Le abitazioni popolari dal punto di vista dell'igiene e della costruzione . . . . . 229

1. Generalità . . . . .	229
2. Posizione delle case . . . . .	229
3. Vie . . . . .	231
4. Materiali da costruzione . . . . .	232
5. Muri di fondazione . . . . .	237

Pag.

6. Piano terreno . . . . .	238
7. Piani superiori . . . . .	241
8. Sottotetto . . . . .	242
9. Tetto . . . . .	242
10. Abitazione popolare tipo . . . . .	243
11. Cantina . . . . .	246
12. Cucina . . . . .	249
13. Vestiboli . . . . .	252
14. Camera di ritrovo . . . . .	253
15. Sala da pranzo . . . . .	253
16. Camere da letto . . . . .	254
17. Scale . . . . .	254
18. Latrina . . . . .	255
19. Soffitti e pavimenti . . . . .	261
20. Finestre . . . . .	262
21. Porte . . . . .	263
22. Pareti . . . . .	263
23. Acqua potabile . . . . .	263
24. Canalizzazione delle acque di rifiuto e delle acque pluviali . . . . .	264
25. Fognatura . . . . .	265
26. Riscaldamento e ventilazione . . . . .	267
27. Cortile . . . . .	268
28. Giardini . . . . .	269

## CAPITOLO V.

## La questione delle case popolari dal punto di vista tecnico 270

1. Generalità . . . . .	270
2. Casa isolata . . . . .	270
3. Aggruppamento delle case isolate . . . . .	271
4. Case doppie . . . . .	273
5. Case per quattro famiglie . . . . .	274
6. Case disposte su di una fila . . . . .	274
7. Case quaduple . . . . .	275
8. Caserme operaie . . . . .	276
9. Città operaie . . . . .	278

## PARTE SECONDA

## Le abitazioni popolari. Come vennero costruite.

CAPITOLO I.	
	Pag.
<b>Le case isolate (Cottage)</b> . . . . .	285
1. Case isolate tipo Casali . . . . .	285
2. Schneider al Creusot . . . . .	290
3. Fanien . . . . .	295
4. Beaucourt (Francia) . . . . .	298
5. Société Immobilière de Paris . . . . .	301
6. Société de Mines de Lens . . . . .	301
7. Colonia operaia di Krupp . . . . .	304
8. Quartiere operaio di Kuchen (Wurtemberg) . . . . .	308
9. Gemeinnützigen Baugesellschaft a Manheim . . . . .	311
10. Società delle città operaie di Bolbec . . . . .	315
11. Casa isolata tipo inglese . . . . .	316
12. Casa isolata tipo svizzero . . . . .	317
13. Case della Howland Mills Corporations (New-Bedford) . . . . .	319
14. Villamantic Linen Company (Villamantic) Connecticut . . . . .	322
15. S. D. Warren and Company Cumberland Mills-Maine . . . . .	326
16. Progetti di Herausgeber . . . . .	326
17. Case isolate della J. B. and J. M. Cornell Company di New-York . . . . .	330

## CAPITOLO II.

<b>Case doppie</b> . . . . .	332
1. Villaggio Crespi . . . . .	332
2. Casette popolari doppie tipo Casali . . . . .	337
3. Città operaia di Noisiel (Ditta Menier) . . . . .	339
4. Solvay e C. (Varangéville-Dombasle - Francia). . . . .	348
5. Compagnie des Mines de Blanzv . . . . .	353
6. Compagnie d'Anzin . . . . .	357
7. Colonia operaia di Howaldtswerke in Districtsdorf (Kiel). . . . .	359

	Pag.
8. Königliche Eisenbahnverwaltung Arbeiterkolonie bei Osnabrück . . . . .	360
9. Altonaer Wasserwerke in Blankenese . . . . .	361
10. Case doppie di Saint Michel (presso Berlino) . . . . .	362
11. Windsor Royal Society for improving the conditions of the labouring classes . . . . .	363
12. Case doppie della The Draper Company, Hopedale, Massachusetts . . . . .	365

## CAPITOLO III.

<b>Case su di una fila</b> . . . . .	368
1. Società « La Cooperante » in Torino . . . . .	368
2. Progetto Pagliani-Bianchini . . . . .	369
3. Progetto dell'ing. F. Corradini di Torino . . . . .	370
4. Case in fila tipo Casali . . . . .	373
5. Société des Habitat. ouvrières de Passy Auteuil . . . . .	377
6. Tipo Cacheux . . . . .	380
7. Società mineraria di Mariemont . . . . .	382
8. Case operaie di Borium (Prussia) . . . . .	383
9. Colonie Krupp . . . . .	384
10. Quartiere operaio di Mulhouse . . . . .	385
11. Quartiere operaio di Pforzheim (Baden). . . . .	389
12. Colonia Operaia Marienthal della Hamburger Gummi-Kamm-Kompagnie . . . . .	389
13. Artisans' Laborers' and general Dwellings Company (Londra) . . . . .	392
14. Quartiere operaio di Verviers (Belgio) . . . . .	398

## CAPITOLO IV.

<b>Case per quattro famiglie</b> . . . . .	401
1. Case per quattro famiglie tipo Casali . . . . .	401
2. Case di Schaeffer a Pfstatt (Alsazia) . . . . .	401
3. Krupp (Colonia Baumbhof-Dreilinden) . . . . .	405
4. Colonia operaia di Hannover . . . . .	407
5. Colonia operaia della Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort. . . . .	411
6. Fabbrica di gas di Reick (Dresda) . . . . .	412
7. Case operaie di Lubecca . . . . .	414
8. Colonia di Marburg . . . . .	415
9. Metropolitan Association (Londra) . . . . .	415

## CAPITOLO V.

	Pag.
<b>Case quaduple</b> . . . . .	416
1. Tipo proposto dalla « Popolare Vita » di Milano . . . . .	416
2. Compagnie de Saint Gobain . . . . .	416
3. Cité de Mulhouse . . . . .	419
4. Società costruttrice di Praga . . . . .	423
5. Case operaie di Gebweiler (Alsazia). . . . .	425

## CAPITOLO VI.

<b>Caserme operaie</b> . . . . .	426
1. Generalità . . . . .	426
2. Case operaie a Milano . . . . .	426
3. Case popolari a Como . . . . .	426
4. Caserme operaie tipo Casali . . . . .	428
5. Istituto per le case popolari in Torino . . . . .	431
6. Case popolari di Venezia . . . . .	440
7. Società Civile « Groupe des Maisons ouvrières » di Parigi . . . . .	444
8. Tipo Puteau . . . . .	446
9. Tipo De Madre . . . . .	447
10. Tipo Cacheux . . . . .	448
11. Società filantropica di Parigi . . . . .	448
12. Colonia Kronenberg-Krupp . . . . .	452
13. Quartiere operaio di Kuchen (Wuttemberg) . . . . .	452
14. Società cooperativa Costruttrice-Dresda . . . . .	452
15. Case popolari di Berlino . . . . .	453
16. Case operaie della Colonia Leipzig-Lindenau . . . . .	453
17. Tipo americano (New-York) . . . . .	457
18. Altri tipi . . . . .	457

## CAPITOLO VII.

<b>Le abitazioni popolari rurali</b> . . . . .	458
1. Generalità . . . . .	458
2. Case rurali del Barone Belir (Prussia) . . . . .	459
3. Case rurali di Azib Zameum (Algeria) . . . . .	460
4. Altri tipi di case rurali . . . . .	462

## PREFAZIONE ALLA PRIMA EDIZIONE

*L'idea lanciata dall'on. Luigi Luzzatti nel suo celebre discorso di Lodi, di provvedere al benessere degli operai con la costruzione di abitazioni popolari igieniche ed a buon mercato, è stata l'origine della costituzione in Italia di numerose società cooperative aventi per iscopo la costruzione di case popolari.*

*Gli studi che si fecero su questo argomento tanto in Italia quanto all'estero ebbero sempre per iscopo di fare conoscere come venne finora messa in pratica l'idea delle abitazioni popolari; mancava però un manuale che non soltanto si occupasse di quanto si è fatto, ma principalmente indicasse le norme necessarie per la costruzione di queste case sia dal lato tecnico quanto dal lato igienico, economico e finanziario.*

*Accettammo per ciò ben volentieri, dall'editore U. Hoepli, l'incarico di scrivere un manuale sulle abitazioni popolari, ed affinchè esso fosse veramente pratico e moderno, lo dividemmo in capitoli a seconda dei vari punti di vista secondo i quali si può studiare la questione delle abitazioni popolari.*

Così, dopo un capitolo trattante la questione in generale, veniamo a parlare della questione legislativa, economica, finanziaria, igienica, tecnica.

Nella seconda parte invece parliamo delle case operaie come vennero costruite in pratica. Nella parte pratica non ci siamo dilungati a parlare di tutte le abitazioni popolari finora costruite perchè ciò ci avrebbe condotti troppo in lungo, senza che il lettore ne potesse trarre grande utile. Nell'ultimo capitolo abbiamo infine brevemente accennato alle abitazioni rurali.

Abbiamo poi intitolato questo lavoro: *Abitazioni popolari e non Case operaie*, per uniformarci a quanto venne deciso nel Congresso internazionale delle Abitazioni a buon mercato tenutosi a Parigi nel 1889, ove su giuste osservazioni di Dietz-Monnin, l'espressione *Habitations à bon marché*, venne sostituita a quella di *Maison ouvrières* (1).

Non abbiamo infine parlato delle città operaie perchè esse non sono soggette a nessuna norma speciale che non sia compresa fra quelle che riguardano le abitazioni popolari o le città salubri.

Torino, Agosto 1904.

Ing. EFFREN MAGRINI

(1) *Atti del congresso*, pag. 13, Parigi 1889.  
L. Cacheux. — *Les habitations à bon marché à l'Exposition universelle de Paris, 1900*, Paris 1902.

## PREFAZIONE ALLA SECONDA EDIZIONE

Presentando la seconda edizione di questo volume, abbiamo la soddisfazione di poter constatare, come l'Italia, che prima era rimasta quasi indifferente alla importante questione delle abitazioni popolari, abbia in pochi anni fatto dei grandi passi, portandosi allo stesso livello delle altre nazioni più progredite.

E questa importante constatazione noi non potevamo certamente mancare di farla risaltare in questa nuova edizione del nuovo volume: e perciò mentre venne lasciato lo stesso schema nello studio dell'importante questione, il nuovo volume venne completato, riportando le nuove leggi italiane ed estere ed i nuovi tipi di abitazioni operaie costruiti od ideati.

Torino, Ottobre 1909.

Ing. Prof. EFFREN MAGRINI

PARTE PRIMA

---

LE ABITAZIONI POPOLARI  
COME DEBONO ESSERE COSTRUITE

---

---

## CAPITOLO I.

### *La questione delle abitazioni popolari.*

Il rappresentante dell'Inghilterra al Congresso delle abitazioni a buon mercato di Dusseldorf del 1902 chiuse la sua relazione con le parole di Mazzini: " una casa dolce e decente dove il fanciullo riceve il bacio della madre e le cure del padre è la prima lezione per diventare buoni cittadini " e riportando queste parole il Luzzatti aggiunge: " Dimenticheremo noi Mazzini, degli insegnamenti del quale approfittarono le altre nazioni? " (1).

La questione delle abitazioni popolari non è sorta soltanto ora: già negli altri Stati Europei essa venne ampiamente studiata e messa in pratica: in Italia invece esisteva bensì qualche tentativo in alcune città importanti, ma la questione non venne studiata accuratamente se non in questi ultimi anni.

Bastò però la geniale Legge proposta dal Luzzatti per far rivolgere le attività di coloro che si occupano del benessere degli operai alla costruzione delle case popolari anche in Italia.

---

(1) Discorso pronunciato al 2° Congresso delle Case popolari tenutosi a Modena il 23 novembre 1902.

\* *Credito e Cooperazione*, anno XIV, n. 23, pag. 254. — 1 dicembre 1901. - Roma.

Di tutte le condizioni di benessere, la prima è il possesso di una abitazione comoda e salubre, disse il Dottor Rochard, e Lord Disraeli, così scrisse: La migliore garanzia della civilizzazione, è l'abitazione. L'home è la scuola delle virtù domestiche.

La questione delle abitazioni popolari può considerarsi sotto vari punti di vista.

La questione prima che spinge alla costruzione di queste abitazioni è certamente la questione morale: viene in seguito la questione igienica: ma non bisogna però dimenticare che oltre a questi punti di vista sotto i quali si può considerare la questione delle case operaie, è necessario tener conto anche che l'operaio non può disporre di molti mezzi materiali per procurarsi una casa igienica, ed è quindi utile considerare anche le case operaie dal punto di vista economico e finanziario.

Riconosciuta così la necessità delle abitazioni popolari vediamo a quali condizioni esse debbono corrispondere.

Il Sig. Cleon Delaby in una comunicazione fatta al Congresso Internazionale delle case economiche tenutosi a Parigi nel 1889, disse che le tre condizioni indispensabili alle quali deve corrispondere una casa popolare debbono essere:

a) La prossimità del lavoro;

b) Il buon mercato;

c) La salubrità.

a) L'operaio durante le ore di lavoro che possono essere otto, nove ed anche dieci (ed anche più in Italia), deve tenere in vigore la sua forza fisica, la sua attenzione e la sua intelligenza: deve arrivare perciò nell'officina riposato dal lavoro del giorno prima, ed è quindi necessario che la sua

casa sia posta vicino all'officina ove egli lavora, onde non essere obbligato a fare una certa fatica per portarsi al lavoro: quando però non si possono costruire le case vicino agli stabilimenti, e ciò dipende da molte cause, allora è utile che sia costruita o dall'industriale, o dal municipio una linea di comunicazione rapida ed a buon mercato.

b) Gli obblighi dell'operaio per l'affitto di una casa debbono essere in relazione con le sue risorse.

Si calcola in media che le spese di affitto e dell'alloggio per un operaio non debbono sorpassare il sesto delle sue entrate generali, e se si considera che un operaio viene a percepire in media un salario annuo che varia da meno di 1000 a 2400 lire, si vede che il prezzo di affitto non deve mai superare le lire 400 annue per l'operaio meglio pagato e lire 170 annue per la maggior parte degli operai.

c) In quanto alla terza condizione è inutile il parlarne, perchè sono da tutti noti i vantaggi che portano le case sane ed igieniche.

Come si vede, la questione delle abitazioni popolari si può considerare sotto vari punti di vista, e cioè tecnico, economico, finanziario, igienico, ecc. Non tratteremo ora qui di queste varie questioni perchè saranno oggetto di speciali capitoli.

Sarebbe da considerare la questione delle case popolari dal punto di vista morale, ma data la natura del nostro studio, noi non tratteremo questa parte, benchè abbia una grande importanza; ma rimandiamo chi ne abbia interesse all'interessante relazione presentata da Georges Picot al Congresso di Parigi del 1889 (2).

(1) *Atti del Congresso.* - pag. 160.

(2) Georges Picot - *Des habitations à bon marché au point de vue moral.* Atti del Congresso del 1889 - pag. 69.

Egli concluse proponendo ai congressisti le seguenti questioni:

1. Ovunque le condizioni economiche lo permettano, le abitazioni separate, con piccoli giardini, debbono essere preferite nell'interesse dell'operaio e della sua famiglia.

2. Se l'alto prezzo del terreno o qualunque altra causa obbliga a costruire nel centro della città delle abitazioni ove si trovano riunite sotto il medesimo tetto diverse famiglie, tutte le condizioni di indipendenza debbono essere minuziosamente applicate allo scopo di realizzare fra esse il minimo contatto.

3. I piani saranno studiati allo scopo di evitare tutte le occasioni di incontri fra inquilini. I pianerottoli e le scale in piena luce debbono essere considerati come un prolungamento della via pubblica. È necessario evitare rigorosamente i corridoi, qualunque essi siano.

Ciascun alloggio deve contenere internamente una latrina che sia illuminata dal di fuori e sia provvista d'acqua.

4. Per le famiglie di più di tre persone la divisione in tre locali è indispensabile, affine di permettere la separazione dei sessi.

6. Ogni agglomeramento che diminuisca l'indipendenza assoluta del locatario e della sua famiglia deve essere proibito.

Tutti questi quesiti vennero approvati dal Congresso ad eccezione del 4.° che venne approvato così modificato:

Per le famiglie aventi fanciulli di sessi differenti, la divisione in tre locali è indispensabile, affine di permettere la divisione dei sessi.

Una interessante inchiesta venne fatta dalla Società di Assicurazione Popolare-Vita nelle princi-

pali città d'Italia per ciò che riguarda il bisogno di case popolari.

In questa inchiesta si ebbero 105 risposte ed al quesito se in quelle città si sia sentito il bisogno di abitazioni popolari, soltanto 10 risposero di no, mentre tutte le altre risposero di sì e di esse molte insistessero nell'assoluto bisogno di costruire adatte case popolari.

Per ciò che riguarda Torino si ebbe nell'inchiesta la seguente risposta che si può ritenere nel suo insieme conforme a verità.

L'affitto per vano varia da 10 a 12 lire mensili: la spesa di costruzione varia da 900 a 1000 lire per vano in case isolate di 4 a 6 vani: il 10 % meno nei grandi fabbricati.

Gli affitti salgono a L. 15 mensili per due stanze, lire 25 per tre stanze, ecc., in case non molto pulite ed anche non molto corrispondenti alle richieste condizioni igieniche.

Nel centro due stanze costano persino 22 a 24 lire mensili.

Si possono trovare anche appartamenti di 4 camere a prezzi che variano dalle 20 alle 40 lire mensili.

È importante riportare in esteso i risultati di questa inchiesta.

CENTRO	Abitanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano, prezzo medio per metro quadrato di area OSSERVAZIONI
Acqui . . . . .	13,940	No	AFFITTO da L. 40 a 76 annue. — Vi è plethora di alloggi sfitti.
Albino . . . . .	5135	Si	AFFITTO L. 25 annue: COSTRUZIONE (*) da L. 500 a 600. Le case costruite appositamente dallo Stabilimento sono ariose, le altre del paese no.
Alessandria . . . . .	72,109	Si	AFFITTO L. 5 mensili: COSTRUZIONE L. 1000 in città. L'Associazione costituzionale sta occupandosi della costruzione di Case operaie e si è messa in rapporto coll'iniziativa Luzzatti. — La sezione della città che ha nome <i>Marenngo</i> conta 109 famiglie operaie composte di 650 membri, e ciascuna persona si computa usufruiscia di una cubatura media di mc. 13. — Dopo l'abbattimento dei bastioni (prop. Demaniale spettante al Comune) il Municipio potrebbe dare l'area <i>gratis</i> .
Ancona . . . . .	55,480	Si	AFFITTO da L. 45 a 50 annue. Esiste un gran numero di operai — e le abitazioni esistenti sono vere cantine.
Aquila . . . . .	21,261	Si assai anche per la classe media	AFFITTO da L. 4 a 8 mensili: COSTRUZIONE da L. 500 a 600. In luoghi non centrali l'area costa al mq. L. 3,50.
Arezzo . . . . .	44,027	Si	AFFITTO L. 36 annue: COSTRUZIONE L. 500. Vennero costruite N. 3 casette operaie: ma vennero presto a mancare iniziative e capitali. — Il prezzo dell'area al mq. è di L. 10.
Arona . . . . .	4578	Si, urgente provvedere	AFFITTO da L. 40 a 50 annue (per veri bugigattoli).
Ascoli Satriano . . . . .	7932	Si, urge	AFFITTO L. 60 annue per le abitazioni secondarie. Sono pochissime le case operaie, e quasi tutti gli operai vivono in <i>tetre mude</i> .
Bari . . . . .	78,341	Si	AFFITTO L. 9 mensili. Non ci sono case adatte, anzi sono <i>catapecchie</i> . — Aree in posizioni eccentriche L. 8 al mq.
Bassano Veneto . . . . .	15,097	Subito	AFFITTO L. 30 annue. Il prezzo dell'area è di L. 0,50 a L. 1 al mq.
Bergamo . . . . .	46,861	Si sentitissimo	AFFITTO da L. 40 a 60, e da 30 a 50 secondo le località. Esiste un'unica casa fabbricata a caserma per operai. Si sta costituendo un Comitato promotore della Società di costruzione in relazione al progetto Luzzatti e la Banca Mutua Popolare ed il Piccolo Credito Bergamasco sotto gli auspicj dell'egr. Sindaco comm. Malliani e della Deputazione locale, si sono impegnati ad incoraggiarla e sovvenirla.
Biella . . . . .	19,267	Si, molto	AFFITTO da L. 4 a 6 mensili. Si contano in luogo 3000 operai — si hanno case vecchissime e per nulla igieniche. Il prezzo di 1 mq. d'area è di L. 5 a 6.
Bologna . . . . .	147,898	Si	AFFITTO da L. 35 a 40 annue. Esistono case operaie; il comm. Zucchini, Direttore della benemerita Cassa di Risparmio, ha studiato con affetto ed intelligenza il problema, che attende ancora una soluzione definitiva.
Borgosesia . . . . .	5265	No	AFFITTO da L. 25 a 30 annue. Furono costrutti bei quartierini dalla residente Manifattura di lane.

(\*) Intendasi sempre per vano.

CENTRO	Abi- tanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano, prezzo medio per metro quadrato di area OSSERVAZIONI
Bordighera . . . .	3886	Si, urgente	AFFITTO da L. 35 a 40 annue, in paese alto; da L. 50 a 60 alla marina: COSTRUZIONE da L. 500 a 600. L'area costa un minimo di L. 5 al mq.
Bozzolo . . . . .	4262	Si	AFFITTO L. 25 annue: COSTRUZIONE L. 500 circa. Nell'interno della città non ci sono aree disponibili. Il prezzo medio è di L. 0.80 a L. 1 al mq.
Brescia . . . . .	69.250	Sentitissimo	AFFITTO da L. 40 a 50 — Aree da L. 3 a L. 8 al mq.
Busto Arsizio . . .	20.005	Si, urge provvedere	AFFITTO da L. 40 a 50 annue: COSTRUZIONE L. 500 circa. Si è costituita una Società anonima per la costruzione di appartamenti appositi.
Cagliari . . . . .	53.057	Si	AFFITTO L. 8 circa mensili: COSTRUZIONE circa L. 1000. In questa cifra resta inclusa la costruzione di un giardino, condotta d'acqua, cesso (in cassette di 4 vani). — La maggior parte dei locali sono insalubri.
Chiavari . . . . .	12.689	Si	AFFITTO L. 40 annue: COSTRUZIONE L. 600 circa. L'area costa da L. 4 a 7 al mq. — nel centro anche L. 10,
Chiavenna . . . . .	4732	Sentito	AFFITTO da L. 40 a 50. — Il prezzo dell'area è di L. 8 a 10 al mq.
Caltanissetta . . .	43.033	Si	AFFITTO circa L. 40 annue piano terreno — L. 65 1° piano COSTRUZIONE da L. 600 a 900 circa. Inadatte e insalubri sono le case popolari e poste nei peggiori quartieri della città, e per di più sono deficienti.
Campobasso . . . .	14.491	Si, molto	AFFITTO circa L. 9 mensili nelle vecchie abitazioni, L. 15 nelle nuove. Come si vede nelle nuove case gli affitti sono tanto elevati da non essere eccessibili ad operai.
Cantù . . . . .	10.725	Si	AFFITTO L. 55 annue. Non vi è gran bisogno, ma tornerebbero utili tali costruzioni — Vi è difetto di area fabbricabile
Carpi . . . . .	22.876	Molto	Fu fondata il 24 ottobre 1901 una Società anonima cooperativa per le case popolari, in rapporto coll'iniziativa Luzzatti.
Carrara . . . . .	41.919	Assai	AFFITTO L. 60 annue. Tutti si interessano di questo grave problema per la gran mancanza di alloggi. Il Comune potrebbe dare del terreno e l'esenzione dai dazi sul materiale.
Casale Monferrato	51.370	Si, molto	AFFITTO da L. 35 a 45 annue: COSTRUZIONE L. 800 circa. Specie nei sobborghi l'agglomerazione è grande. — Il prezzo dell'area è di circa L. 4 al mq. Si è costituito un Comitato promotore composto di tutte le autorità cittadine per dar effetto all'iniziativa. L'opera Pia della Misericordia sperasi stanzi un fondo apposito ogni anno.
Caserta . . . . .	33.373	Si	AFFITTO circa L. 60 annue (a mensilità da L. 5 a 10). L'area vale L. 3.50 al mq.: costa pochissimo la mano d'opera. Non ci sono case operaie, ma tuguri inadatti alla vita umana.
Castelfranco Veneto . . . . .	12.440	Si	AFFITTO circa L. 30 annue: COSTRUZIONE L. 500 circa. Deficienza di locali; l'area costa circa L. 0,50 al mq.
Catania . . . . .	146.504	Si	AFFITTO da L. 4 a 7 mensili. Sarebbe utile tale istituzione data la importanza commerciale e industriale della città.

CENTRO	Abi- tanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano, prezzo medio per metro quadrato di area  OSSERVAZIONI
Catanzaro. . . . .	32.065	Si	AFFITTO da L. 75 a 90; COSTRUZIONE da L. 500 a 1000. Il prezzo dell'area è di L. 3 al mq. Il magistero costa poco, ma sono scarsi gli operai adatti. È caro il materiale.
Gerisano . . . . .	3048	Si, molto	AFFITTO circa L. 50 annue; COSTRUZIONE circa L. 500. I locali esistenti sono tutt'altro che abitabili, ma operai e contadini vi si adattano. Le spese di costruzione sarebbero qui minori che in altri posti per l'abbondanza del materiale.
Como . . . . .	38.174	Si, molto	AFFITTO da L. 50 a 75 annue. Sarebbero utili, stante l'eccesso di popolazione che si verifica in confronto alle case abitabili. È già sorta in luogo una società edificatrice cooperativa a tale scopo.
Conegliano . . . . .	10.252	Si	AFFITTO da L. 60 a 80 annue; COSTRUZIONE circa L. 500. La Società operaia locale ha nominato un Comitato promotore a tale scopo, poichè le abitazioni operaie esistenti sono deficienti.
Cosenza . . . . .	20.837	Si, più che in altro posto	AFFITTO da L. 60 a 80 annue; COSTRUZIONE circa L. 1000.
Cremona . . . . .	36.848	Mediocrementemente	AFFITTO da L. 50 a 70 annue; COSTRUZIONE L. 500 circa. Solo le case centrali sono nelle condizioni volute.
Cuneo . . . . .	26.879	Si in modo assoluto	AFFITTO da L. 50 a 100 e nella Cuneo nuova persino L. 130 annue. Venne tentata un'Unione industriale di costruttori per costruire case economiche, ma venne ostacolata dai proprietari. Attualmente si ritengono necessari circa 100 quartierini.
Domodossola . . . . .	4629	No	AFFITTO circa L. 40 annue. Non è sentito il bisogno da che furono costruite case e baracche per lavori del traforo del Sempione.
Ferrara . . . . .	81.301	Sentito	AFFITTO da L. 35 a 60 secondo l'ampiezza — Area da L. 1 a 2 al mq.
Forlì . . . . .	43.321	Sentito	AFFITTO circa L. 40 annue. — Area a L. 2 al mq.
Fossano . . . . .	18.175	Si, specialmente vicino agli stabilimenti	AFFITTO circa L. 30 annue. — Area circa L. 1 al mq.
Genova. . . . .	219.507	Si, molto	AFFITTO L. 70 annue. Salvo eccezioni, non esistono case nè adatte nè ariose; poco o punto acque, latrine ed accessori impossibili in case della vecchia città, ove le famiglie sono costrette ad avere in comune la stanza d'accesso, la cucina e la ritirata. — Nei cosiddetti <i>ammezzati</i> ci sono piccoli appartamenti di 3 o 4 stanze (antica Genova) con locali impossibili. — Sono buone le costruzioni iniziate dalla defunta Duchessa di Galliera e constano di quartierini di 3 o 4 vani che vengono ceduti a pochissimo prezzo (Redditi fortissimi su case di nessun valore).
Gazzaniga. . . . .	4229	Si	AFFITTO da L. 25 a 40 annue. — Non tutte salubri nè adatte.
Intra. . . . .	6924	Sentitissimo	AFFITTO da L. 3,50 a 4,50 mensili; COSTRUZIONE L. 1000. L'area vale dalle L. 2,50 alle L. 12 al mq. secondo l'ubicazione — Gran parte della popolazione è operaia e le case esistenti sono in buona parte la negazione delle buone abitazioni.
Ivrea . . . . .	11.696	Si, assai	AFFITTO circa L. 40 annue. — Area da L. 1 a 1,50 al mq.

CENTRO	Abi- tanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano, prezzo medio per metro quadrato di area  OSSERVAZIONI
Jesi . . . . .	23.285	Sentitissimo	AFFITTO L. 30 circa annue. — Area da L. 3 a 5 al mq.
Lecce . . . . .	32.029	Si, molto	AFFITTO circa L. 70 annue: COSTRUZIONE circa L. 500. (in casette isolate). Vi fu già un tentativo del genere per la costruzione di case popolari, ma andò fallito perchè l'operaio doveva pagare una somma superiore alle proprie forze, a rischio di perderla in caso di morte. — La costruzione costa pochissimo e l'area può aversi anche gratis.
Lecco . . . . .	10.352	Sentitissimo	COSTRUZIONE circa L. 1000 (esclusa l'area). L'area ha il prezzo di L. 4000 a 9000 alla pertica.
Legnago Veronese	14.535	Si	AFFITTO L. 50 circa annue. Gli alloggi sono discreti, però si sente bisogno di nuove costruzioni, dati i molti stabilimenti che sorgono.
Legnano . . . . .	18.285	Si, assai	AFFITTO circa L. 60 annue: COSTRUZIONE L. 700. Scarseggiano tali abitazioni, ad eccezione di quelle costrutte dal Tosi.
Levanto . . . . .	3874	Si	AFFITTO da L. 6 a 12 mensili: COSTRUZIONE L. 500 circa. Non vi sono case adatte né salubri. — L'area vale L. 7 al mq. e fuori centro vale da L. 0,50 a L. 1.
Livorno . . . . .	96.528	Si, molto	AFFITTO da L. 7 a 15 mensili. Ci sono stabili da 4 a 5 vani nella parte antica della città ma in cattivo stato. — L'area vale 2,50 circa al mq., in campagna la metà.
Lodi . . . . .	27.000	Si	AFFITTO dalle 40 alle 60 lire. La Banca Popolare ha votato un primo fondo di L. 10.000
Lonigo . . . . .	10.390	Non sentito	AFFITTO da L. 45 a 50 annue: COSTRUZIONE circa L. 500 L'area vale L. 2,50 circa, in posizione adatta. Esiste già una Società di case operaie.
Lovere . . . . .	3406	Fortemente sentito	AFFITTO da L. 20 a 25 annue. Le case esistenti non hanno i voluti requisiti. — La Società operaia locale potrebbe disporre di una somma a tale scopo. L'area costa L. 3 al mq.
Lucca . . . . .	73.475	Si	AFFITTO da L. 30 a 35 annue. Vecchissime case e poco ariose.
Macerata . . . . .	22.473	Si	AFFITTO circa L. 50 annue. È molto sentito il bisogno di case decenti — fu adattato un palazzo all'uolo.
Mantova . . . . .	30.194	No	Città vasta poco abitata.
Messina . . . . .	147.106	Si	COSTRUZIONE circa L. 600. Non vi sono affatto case operaie. — Area da L. 8 a L. 10 al mq.
Mirandola (Modena). . . . .	13.721	Si	S'è costituita una Società anonima cooperativa ad imitazione di quella di Bologna la quale ha preventivato da L. 2000 a 4000 per casa.
Modena . . . . .	63.012	Sentitissimo	AFFITTO circa L. 40 annue: COSTRUZIONE circa L. 900 (preventivate per una casetta di 8 locali a 2 appartamenti). Si raccomandano per il clima costruzioni di almeno 8 vani. — Vi è una sola casa operaia di proprietà comunale. Le vecchie case sono deprezzatissime. Le nuove rendono assai. — L'area vale circa L. 3, per case popolari si potrà anche avere a L. 1 e 1,25 al mq. dal Municipio. Si costituì un Comitato locale, sotto gli auspici della Società operaia, per dare prontamente effetto all'iniziativa.

CENTRO	Abi- tanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano, prezzo medio per metro quadrato di area OSSERVAZIONI
Mondovì . . . . .	18.982	Si, urge, a s s o l u t a necessità	AFFITTO circa L. 25 annue. — L'area costa L. 1 al mq.
Montagnana . . . . .	42.124	Si	AFFITTO L. 50 annue, in case senza cortili nè adiacenza. Non ci sono case operaie. Le case rendono in media il 5 per cento netto.
Monza . . . . .	10.823	Si	AFFITTO da L. 80 a 85 annue. Quartierini adatti scarseggiano e mancano di decoro e comodità. La popolazione è costituita per $\frac{2}{5}$ da operai.
Napoli . . . . .	547.503	Si	AFFITTO circa L. 120 annue. In Napoli le casette o appartamenti da 2, 3 e 4 vani sono ricercatissimi.
Oderzo . . . . .	7126	Si	AFFITTO circa L. 30 annue. La Società operaia locale ha aperta una sottoscrizione a questo scopo.
Padova . . . . .	81.242	Sentitissimo	AFFITTO circa L. 40 annue. Condizioni anti-igieniche in tutte le abitazioni popolari alcune sono miserabili.
Palazzolo sull' O- glio . . . . .	7204	Si	AFFITTO circa L. 45 annue. Ve ne sono di salubri e di non salubri. Fu istituita all'uopo una Società per azioni.
Palermo . . . . .	305.716	Si	AFFITTO da L. 15 a 18 mensili.
			Non sono che pochissime le case fabbricate per uso del popolo.
Parma . . . . .	48.523	Vivamente sentito	AFFITTO L. 70 annue: COSTRUZIONE da L. 900 a 1100. Non sonvi case nè ariose nè adatte. — L'area vale circa L. 4 al mq.
Pavia . . . . .	33.923	Sentitissimo	AFFITTO da L. 45 a 50 annue. Il Municipio agevolerebbe l'iniziativa con aiuti materiali, specialmente per fabbricare sulla nuova circoscrizione lungo il Ticino. — L'area vale L. 5 al mq.
Pesaro . . . . .	24.823	No	Esiste già una Società per case economiche.
Pietrasanta . . . . .	17.423	Si	AFFITTO circa L. 30 annue: COSTRUZIONE circa L. 500. Case disadatte ed insalubri. — L'area vale L. 1 fino a L. 9 al mq.
Pistoia . . . . .	65.412	No	AFFITTO circa L. 25 annue: COSTRUZIONE circa L. 720. Vi sono case ad esuberanza; la città è poco abitata.
Pontassieve . . . . .	13.469	Sentitissimo	AFFITTO circa L. 36 annue: COSTRUZIONE da L. 450 a 500. Le case popolari esistenti sono tuguri, eppure rendono il 5 per cento. Si troverebbe qui valido appoggio dal Municipio. Avvi molto terreno fabbricabile.
Ponte Nossa . . . . .	1910	Si, assai	AFFITTO circa L. 35 annue: COSTRUZIONE da L. 500 a 600. Le abitazioni esistenti, eccetto quelle del Cotonificio Bergamasco, sono disadatte ed insalubri.
Ponte S. Pietro . . . . .	2877	Si	AFFITTO circa L. 50 annue: COSTRUZIONE circa L. 1000. Dal lato igienico il bisogno di case popolari è molto sentito, quantunque in questi ultimi tempi siano sorti alcuni fabbricati adatti.
Portogruaro . . . . .	9636	Si	COSTRUZIONE circa L. 500. Le case esistenti sono pochissimo ariose e salubri.

CENTRO	Abitanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano. prezzo medio per metro quadrato di area
			OSSERVAZIONI
Porto Maurizio . . . . .	7207	Si	AFFITTO circa L. 50 (meno pel piano terreno): COSTRUZIONE circa L. 500. Il Comune ha fatto costruire 5 case economiche di 4 e 6 vani ciascuna; ma ha imposto il pagamento totale all'atto d'acquisto e ciò costituiva una grande difficoltà per gli umili.
Potenza . . . . .	16.163	Si, assoluto bisogno	La zona disponibile per fabbricare è a Sud-Est della città. — Il prezzo dell'area varia dalle L. 0,80 alle L. 2. — Il prezzo di costruzione: L. 40 per mq. d'area coperta in case di 4 vani.
Prato . . . . .	51.264	Moltissimo bisogno	AFFITTO dà L. 40 annue in più: COSTRUZIONE da L. 500 a 700. Pochissime sono le case adatte e salubri. (Ci sarebbe un fabbricato nuovo adattabile).
Ranica (Bergamo)	1573	Si	AFFITTO circa L. 30 annue. Zona salubre, ma vi sono ambienti non ariosi.
Ravenna . . . . .	63.364	Sentito	AFFITTO da L. 40 a 50 annue. — Area da L. 3 a 5 al mq.
Reggio Calabria . . . . .	44.569	Sentitissimo	AFFITTO da L. 5 a 10 mensili: COSTRUZIONE circa L. 500. Difettano assolutamente case adatte: quelle esistenti sono piccole, anti-igieniche ed anche pericolanti.
Rimini . . . . .	43.591	Si	AFFITTO circa L. 30 annue. — Area circa L. 1,50 al mq.
Roma . . . . .	424.943	Si, sentito	AFFITTO da L. 8 a 9 mensili: COSTRUZIONE da L. 1500 in più. Vennero fatti progetti dall'ing. Spera per la costruzione
Roscigno . . . . .	1378	Si, urge il provvedere	di case di 4 vani con cesso, cantina e giardino e fu preventivata la spesa di L. 7000 — per altre di 6 vani L. 9000. Una Commissione di Ingegneri ha presentato una relazione al Ministero dei Lavori Pubblici per avere un aiuto onde rifabbricare in terreno sicuro le abitazioni. La Provincia assicurò il proprio intervento.
Saluzzo . . . . .	16.028	Sentito, ma non grandemente	AFFITTO da L. 45 a 50 annue. — Area da L. 1,26 a 1,50 al mq.
Sampierdarena . . . . .	34.084	Si	AFFITTO da L. 110 (minimo) a 140 (massimo). In questa città prevale la classe operaia. Le poche case esistenti all'uopo sono insalubri. — Il prezzo è maggiore per vano se è minore il numero dei vani che compongono l'appartamento.
S. Giovanni Val d'Arno . . . . .	8207	Si, molto	AFFITTO circa L. 50 annue: COSTRUZIONE da L. 400 a 500. Quasi tutte case inabitabili. — L'area vale L. 3 e 3,50 al mq.
Saronno . . . . .	9523	No	AFFITTO da L. 35 a 40 annue in appositi appartamenti da 5 stanze, e da L. 35 nelle case comuni già esistenti. Sono state costruite dalle Ditte esistenti in luogo N. 32 casette.
Savigliano . . . . .	17.340	Oltremodo sentito	AFFITTO L. 40. — Area L. 1 al mq. al massimo. Il bisogno è inerente all'impianto della Metallurgia saviglianesa che deve dar lavoro a circa 500 operai, ed all'incremento delle officine nazionali ove lavorano oltre 800 operai.
Schio . . . . .	13.524	No	Fu provveduto largamente dall'opera filantropica del Sen. A. Rossi.
Seregno . . . . .	12.050	No	AFFITTO L. 30 annue.
Spresiano Veneto . . . . .	4699	Si	Ampia adesione. — Grande interessamento del Direttore dello Stabilimento Bortolo Lazzaris, sig. Masi, e della Ditta.

CENTRO	Abi- tanti	Se vi sia sentito il bisogno di abitazioni popolari	Affitto medio per vano, prezzo medio per metro quadrato di area
			OSSERVAZIONI
Spezia . . . . .	66.263	Sentitissimo	AFFITTO da L. 6 a 8 mensili in città, e L. 4 e 6 fuori città COSTRUZIONE da L. 900 a 1000 in città, e 700 e 800 fuori città. — L'area costa da L. 4 a 8 al mq. Predomina qui l'elemento operaio, ed è sensibile, oltre l'aumento naturale, anche l'emigrazione. Non vi sono case apposite tranne quelle del R. Arsenale.
Taranto . . . . .	60.931	Sentitissimo	AFFITTO da L. 60 a 65 annue; COSTRUZIONE L. 750 circa — L'area vale dalle L. 8 alle 12 al mq. (interno), dalle L. 4 alle 4,40 al mq. (esterno). — L'affitto sale fino a L. 300 annue per 4 camere.
Terni . . . . .	30.251	Vivamente sentito	AFFITTO da L. 4 a 5 mensili; COSTRUZIONE da L. 700 a 900, per case di 4 vani con giardino. Delle case esistenti sono poche le adatte ariose e salubri. — L'area oscilla da L. 5, 5,50, 6 e 7 al mq.
Torino . . . . .	329.691	Sentitissimo	AFFITTO da L. 10 a 12 mensili; COSTRUZIONE da L. 900 a 1000, per vano in case isolate da 4 a 5 e 6 vani. Il 10 per cento meno nei grandi fabbricati. Gli affitti salgono a L. 16 mensili per 2 stanze, 25 per tre stanze, ecc. in case luride, ed anti-igieniche. — Nel centro se si trovano 2 stanze costano persino 22 e 24 lire mensili. — Si possono trovare anche appartamenti di 4 camere a prezzi che variano dalle 20 alle 40 lire mensili.
Udine . . . . .	36.999	Si	AFFITTO circa L. 50 annue; COSTRUZIONE L. 500 circa. Abitazioni indecenti ed insalubri.
Varese . . . . .	17.676	Si	AFFITTO da L. 40 a 50 annue; COSTRUZIONE circa L. 700. L'area vale da 2 a 3 lire al mq. — S'è costituito un Comi- tato promotore d'una Cooperativa per azioni, allo scopo di costrurre case popolari anche pel ceto impiegati e profes- sionisti.
Verona . . . . .	73.917	Sentito	AFFITTO da L. 40 a 60 annue. — Area da L. 1 a 4 al mq. (per grandi aree).
Vicenza . . . . .	43.703	Sentito	AFFITTO da L. 36 a 48. — Area esterna alla città da 2 a 3 lire al mq.
Vigevano . . . . .	23.560	Si	AFFITTO da 40 a 55. — Area L. 2 al mq.
Voghera . . . . .	20.442	Si	AFFITTO da L. 40 a 50. — Area a L. 2 e 2,20 al mq. Esistono due casggiati eccentrici affittatissimi quantun- que per nulla comodi e confortevoli.

Dopo questa inchiesta, altre numerose inchieste vennero fatte; noi crediamo opportuno riportare i risultati di un'inchiesta da noi fatta per la città di Torino (1).

Già fin dal 1901 il Municipio di Torino aveva fatta una inchiesta, in occasione del Censimento fatto in tutta Italia nel febbraio del 1901.

Dall'inchiesta municipale di Torino possiamo ricavare i seguenti dati riguardanti il piano ove trovansi gli alloggi:

#### Alloggi ritenuti irregolari a Milano ed a Torino.

Abitazioni	Milano	Torino
Soffitte . . . . .	3.423	9.093
Mezzanini. . . . .	3.125	1.607
Pianterreni . . . . .	11.873	15.614
Sottterranei . . . . .	320	70
<b>Totale</b>	<b>18.741</b>	<b>12.284</b>

Il rapporto per Milano è di 18.741 a 129.200 abitazioni totali, per Torino invece detto rapporto è di 12.284 a 95.079, cioè del 15% a Milano e del 12% a Torino.

Però è necessario non considerare soltanto la posizione dell'alloggio, ma è essenziale anche conoscere il numero di persone che abitano in un dato appartamento ed il numero dei locali che compongono generalmente gli appartamenti popolari.

Perciò nella nostra inchiesta procurammo di rispondere alle seguenti domande:

(1) Ing. Prof. EFFREN MAGRINI. — I risultati della Inchiesta — Referendum sulle abitazioni Popolari in Torino — *Riforma Sociale*. — Fascicolo 2, anno XIII, Seconda serie — Torino, anno 1906.

Come sono composti in generale gli alloggi operai?

Quante camere affitta in media una famiglia operaia?

A queste domande si può facilmente rispondere con i dati della seguente tabella:

#### Alloggi divisi secondo il numero delle camere che li compongono.

	Numero	p. %
Alloggi da 1 camera	625	33,8
" 2 "	971	52,6
" 3 "	185	10,0
" 4 "	52	2,8
" 5 "	10	0,6
" 6 "	4	0,2
<b>Totale</b>	<b>1847</b>	<b>100,0</b>

Più del 50%, e precisamente il 52%, circa degli alloggi operai sono quindi composti da 2 camere: vengono in seguito gli alloggi di 1 camera (33,8%) ed infine in minima parte gli alloggi di 3, 4 e più camere.

Ora se grave è già questa constatazione, impensierisce ancora di più se noi paragoniamo questi alloggi al numero delle persone che vi abitano. È davvero sconcertante il dover constatare che alcuni alloggi di 1 sola camera sono abitati da 7, 8, 9 e persino 16 persone di età e sesso diverso.

E queste agglomerazioni antimorali e antigieniche non sono rare, ma purtroppo molto numerose.

Se confrontiamo questi dati con quelli di alcune città estere e di Milano, possiamo facilmente convincerci che da questo lato Torino non si trova certamente in buone condizioni.

Si ha infatti che a Londra gli alloggi popolari sono così suddivisi (Inchiesta del 1901):

## Alloggi popolari di Londra (1901).

	Numero	Percentuale
Alloggi da 1 camera	149.524	28
" 2 "	201.431	38
" 3 "	181.542	34
Totale	532.497	100

Si hanno perciò le seguenti tabelle riguardo a Torino ed a Milano.

## Alloggi con eccessivo agglomerato a Milano ed a Torino.

	MILANO		TORINO	
	Alloggi con eccessivo agglomerato	Alloggi senza eccessivo agglomerato	Alloggi con eccessivo agglomerato	Alloggi senza eccessivo agglomerato
Numero totale alloggi	19012	88059	828	1019
Percentuale	25,0 %	75,0 %	44,8 %	55,2 %

E secondo il numero degli operai si ha :

## Alloggi con eccessivo agglomerato a Milano ed a Torino secondo il numero degli operai.

	MILANO		TORINO	
	Alloggi con eccessivo agglomerato	Alloggi senza eccessivo agglomerato	Alloggi con eccessivo agglomerato	Alloggi senza eccessivo agglomerato
Numero totale operai	65000	268060	4420	3372
Percentuale	11,7 %	89,3 %	59,0 %	41,0 %

Dal confronto fra Milano e Torino si ricava che mentre in Milano soltanto  $\frac{1}{4}$  degli alloggi è con eccessivo agglomerato, in Torino invece quasi la metà degli alloggi è con eccessivo agglomerato. Oltre a ciò se noi consideriamo non soltanto gli alloggi, ma le persone che vi abitano, si ha che mentre a Milano solo l'11,7%, un po' più di un decimo degli operai, abitano alloggi con eccessivo agglomerato, in Torino invece più della metà, e cioè i sei decimi degli operai, abitano alloggi con eccessivo agglomerato.

Facendo poi uno studio dei singoli alloggi in confronto al numero dei locali abitati ed al numero delle persone componenti la famiglia operaia, otterremo i dati della seguente tabella:

## Alloggi composti di una camera divisi secondo il numero delle persone che li abitano.

Abitate da persone	Numero	p. %
1	63	10.0
" 2	165	26.4
" 3	142	22.7
" 4	113	18.1
" 5	73	11.7
" 6	29	4.6
" 7	24	3.8
" 8	8	1.3
" 9	1	0.2
" 10	2	0.3
Totale	625	100.0

Se grave e quasi incredibile è questo agglomeramento di molte persone in una sola camera, non meno grave risulta un simile agglomeramento quando l'alloggio è composto di solo due camere, quasi sempre senza luce, senza aria e senza pulizia.

D'altra parte invece si può constatare che gli alloggi composti di 3, 4 camere e più sono abitati da un numero di persone non molto grande: esaminando però le tabelle che danno i prezzi di affitto dei vari alloggi possiamo facilmente convincerci che questi ultimi alloggi non sono occupati da veri operai, ma da capi operai od impiegati.

#### Alloggi composti di 2 camere divisi secondo il numero delle persone che li abitano.

	Numero	p. %
Alloggi abitati da persone 1	12	1,2
" " " 2	132	13,5
" " " 3	197	20,3
" " " 4	238	24,6
" " " 5	160	16,5
" " " 6	109	11,2
" " " 7	68	7,0
" " " 8	40	4,1
" " " 9	15	1,6
<b>Totale</b>	<b>971</b>	<b>100,0</b>

#### Alloggi composti di 3 camere divise secondo il numero delle persone che li abitano.

	Numero	p. %
Alloggi abitati da persone 2	9	4,8
" " " 3	31	16,8
" " " 4	38	20,5
" " " 5	37	20,0
" " " 6	31	16,8
" " " 7	18	9,8
" " " 8	13	7,0
" " " 9	3	1,6
" " " 10	4	2,2
" " " 11	1	0,5
<b>Totale</b>	<b>185</b>	<b>100,0</b>

#### Alloggi composti di 4 camere divisi secondo il numero delle persone che li abitano.

	Numero	p. %
Alloggi abitati da persone 2	3	5,8
" " " 3	5	9,6
" " " 4	14	26,9
" " " 5	7	13,5
" " " 6	8	15,3
" " " 7	7	13,5
" " " 8	3	5,8
" " " 9	2	3,8
" " " 10	2	3,8
" " " 11	1	2,0
<b>Totale</b>	<b>52</b>	<b>100,0</b>

#### Alloggi composti di 5 camere divisi secondo il numero delle persone che li abitano.

	Numero	p. %
Alloggi abitati da persone 3	2	20,0
" " " 4	1	10,0
" " " 5	2	20,0
" " " 6	4	40,0
" " " 7	—	—
" " " 8	1	10,0
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>

#### Alloggi composti di 6 camere divisi secondo il numero delle persone che li abitano.

	Numero	p. %
Alloggi abitati da persone 3	1	25,0
" " " 4	—	—
" " " 5	—	—
" " " 6	2	50,0
" " " 7	—	—
" " " 8	—	—
" " " 9	1	25,0
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>100,0</b>

Esaminando poi la questione del prezzo di affitto si ebbero i seguenti risultati:

**Prezzo medio degli alloggi composti  
di una sola camera.**

Mandamento	Prezzo totale	Prezzo medio
I	126	12,60
II	269	9,30
III	522	9,70
IV	152	8,00
V	1173	9,70
VI	551	9,00
VII	2837	8,60
<b>Totale</b>	<b>5630</b>	<b>9,00</b>

Per gli altri tipi di alloggi si hanno i seguenti dati :

**Prezzo medio d'affitto mensile degli alloggi  
composti di due camere.**

Mandamento	Prezzo totale	Prezzo medio per alloggio	Prezzo medio per camera
I	223	17,15	8,60
II	717	18,40	9,20
III	1571	15,85	7,90
IV	224	14,00	7,00
V	5242	15,10	7,55
VI	987	14,95	7,45
VII	5567	14,25	7,10
<b>Totale</b>	<b>14.531</b>	<b>14,95</b>	<b>7,45</b>

**Prezzi medi d'affitto mensile degli alloggi  
composti di 3 camere.**

Mandamento	Prezzo totale	Prezzo medio per alloggio	Prezzo medio per camera
I	25	25,00	8,35
II	358	19,90	6,65
III	709	25,30	8,40
IV	136	22,65	7,55
V	1.406	21,30	7,10
VI	228	19,00	6,35
VII	1.005	20,10	6,70
<b>Totale</b>	<b>3.907</b>	<b>21,10</b>	<b>7,05</b>

**Prezzi d'affitto mensile degli alloggi  
composti di 4 camere.**

Mandamento	Prezzo totale	Prezzo medio per alloggio	Prezzo medio per camera
I	108	27,00	6,75
II	127	25,40	6,35
III	192	27,00	6,75
IV	81	27,00	6,75
V	530	25,25	6,30
VI	156	26,00	6,50
VII	160	26,85	6,70
<b>Totale</b>	<b>1.354</b>	<b>26,05</b>	<b>6,50</b>

**Prezzi medi d'affitto mensili degli alloggi  
composti di 5 o 6 camere.**

Mandamento	Prezzo totale	Prezzo medio per alloggio	Prezzo medio per camera
I	54	27,00	5,00
II	54	27,00	5,00
III	27	27,00	5,00
IV	25	25,00	4,55
V	135	27,00	5,00
VI	27	27,00	5,00
VII	54	27,00	5,00
<b>Totale</b>	<b>376</b>	<b>26,85</b>	<b>4,90</b>

Con i dati di queste ultime quattro tabelle, vennero calcolati i prezzi medi per tutti gli alloggi; essi vennero riuniti nella seguente tabella:

## Prezzi medi d'affitto mensile degli alloggi operai.

MANDAMENTI	ALLOGGI COMPOSTI DI CAMERE					Prezzo medio totale per una camera
	1	2	3	4	5 o 6	
I	12,60	8,60	8,35	6,75	5,00	8,25
II	9,30	9,20	6,65	6,35	5,00	7,30
III	9,70	7,90	8,40	6,75	5,00	7,55
IV	8,00	7,00	7,55	6,75	4,50	6,75
V	9,70	7,55	7,10	6,30	5,00	7,00
VI	9,00	7,45	6,35	6,50	5,00	6,85
VII	8,60	7,10	6,70	6,70	5,00	6,80
Media totale	9,00	7,45	7,05	6,50	4,90	7,00

Da ciò risulta chiaramente che il prezzo medio di affitto è maggiore nei mandamenti centrali che non nei mandamenti periferici, e da ciò la necessità per gli operai di emigrare verso i quartieri eccentrici per trovare alloggi più economici.

Ma il prezzo da essi pagato è ancora elevato ed è necessario che chi si prende a cuore il bene dei nostri operai studi attentamente questo problema e cerchi con perseveranza una soluzione equa e giusta (1).

Dai risultati di questa inchiesta noi possiamo facilmente ricavare queste conclusioni:

a) Molte famiglie di operai vivono in spazi troppo ristretti con danno dell'igiene e della moralità;

b) Gli alloggi abitati dei nostri operai offrono

(1) Per Torino anche: GIULIO CASALINI « Il Problema delle Abitazioni popolari a Torino », *Riforma Sociale*, Anno XV, volume XIX, N. 4 — Settembre-Ottobre 1903 — pagina 612. — Torino.

troppi inconvenienti riguardo alla luce, all'aria, ed alla pulizia;

c) Il prezzo di affitto medio degli alloggi operai è troppo elevato: si deve anche considerare poi che in media in questi ultimi anni (come risulta dai dati dell'inchiesta), si è verificato un aumento del 10 %.

Vediamo ora quanto si è fatto per risolvere l'importante questione delle case popolari.

Sino dal 1835, André Kœchlin, allora sindaco di Molhouse, fece costruire per i suoi operai 36 abitazioni con giardino, al prezzo di 12 a 13 lire al mese.

Nel 1844 James Smith fondò a Deanston-Works presso Stirling (Scozia) un villaggio operaio; nello stesso anno un altro villaggio operaio venne costruito a Birkenhead presso Liverpool.

Nel 1848 una prima casa operaia venne costruita a Londra.

Questi esempi di case operaie vennero in seguito imitati in Austria, in Italia, negli Stati Uniti d'America, in Francia, ecc.

Nel 1853 fu fondata a Molhouse, la prima società per la costruzione di case operaie (Société des Cités ouvrières) per opera dell'industriale Jean Dollfus. Questo esempio venne seguito da altri industriali e così molte altre società per la costruzione di case operaie vennero costituite: in Italia diede un grande impulso alla costituzione di queste società l'on. Luigi Luzzatti che insieme ad altri deputati propose anche una legge che agevolasse la costituzione di queste società.

Nel 1889 una grande società venne fondata a Parigi sotto il nome di *Société Française des Habitations à bon marché*, ed è a sperarsi che una grande società possa formarsi anche in Italia.

## CAPITOLO II.

*La questione delle abitazioni popolari  
dal punto di vista legislativo.*

1. — In tutti i Congressi internazionali delle abitazioni a buon mercato è sempre sorta la questione dell'intervento dei pubblici poteri nella costruzione di abitazioni popolari: non tutti sono d'accordo sul limite dell'intervento dei pubblici poteri (Stato e Comune), ma tutti però sono convinti che tanto lo Stato quanto il Comune possono fare molto a favore di questa importante questione.

Riservandoci di parlare in seguito, quando tratteremo la questione economica, sulle varie ragioni esposte dai fautori sia dell'intervento quanto del non intervento dei pubblici poteri, non possiamo non constatare che una buona legge che favorisce con opportune disposizioni la costruzione delle case popolari è un grande vantaggio per il benessere della classe operaia.

Molte leggi esistono nelle Nazioni estere sulla questione delle case popolari: in Italia una recente legge presentata degli onorevoli Luzzatti, Sacchi, Rubini, ecc., e poi modificata ed ampliata ha col-

mato la grave lacuna che esisteva nella nostra legislazione sociale.

È utile però, per conoscere l'importanza di questa legge, e per vedere come possa essere utilmente modificata in avvenire, riportare tutte le leggi italiane ed estere che trattano della costruzione di case popolari.

2. **Italia.** — Esistono in Italia, alcune vecchie leggi che riguardano la questione delle abitazioni popolari: così si possono citare i *Motupropri* del Granducato di Toscana del 27 gennaio 1831 ed 11 febbraio 1841, la *Notificazione* del Ducato di Modena del 3 giugno 1853 e la *Legge* del Ducato di Parma del 2 dicembre 1856: è da ricordarsi anche il *Decreto* del Dittatore delle Province Meridionali in data 18 settembre 1860.

La prima legge completa approvata in Italia è quella del 31 maggio 1903, N. 254; ad essa seguirono la legge dell'8 luglio 1904, N. 329, per la città di Roma, la legge 14 luglio 1907 N. 553, per la costruzione dicase economiche pei ferrovieri con il relativo Regolamento 10 maggio 1908, N. 233, ed infine le due leggi 14 luglio 1907, N. 555 e 2 gennaio 1908, N. 5: quasi tutte queste leggi vennero riunite nella legge Testo Unico 27 febbraio 1908, N. 89.

I relativi regolamenti vennero emanati con Decreto 24 aprile 1904, N. 164, e R. Decreto 12 Agosto 1908, N. 528.

Qui sotto riportiamo appunto la legge ed il regolamento attualmente in vigore:

**TESTO UNICO****delle leggi sulle case popolari o economiche****CAPO I. — Prestiti per le case popolari o economiche.****Art. 1.**

(Art. 1 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Possono fare operazioni di prestito alle Società cooperative per la costruzione e per l'acquisto di case popolari o economiche, o ai loro soci, agli enti morali ed alle Società di beneficenza, di cui nel seguente articolo 23, ed alle Società di mutuo soccorso che assumono tale servizio:

- 1.° tutte indistintamente le Casse di risparmio ordinarie;
- 2.° le Banche popolari e le Società ordinarie e cooperative di credito;
- 3.° i Monti di pietà;
- 4.° le istituzioni pubbliche di beneficenza;
- 5.° gli enti morali legalmente riconosciuti, indicati nell'art. 23 della legge;
- 6.° le Società di mutuo soccorso legalmente costituite;
- 7.° le Società e le imprese d'assicurazione;
- 8.° le Associazioni o imprese tontinarie o di ripartizione;
- 9.° la Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai;
- 10.° gli Istituti di credito fondiario.

Le istituzioni pubbliche di beneficenza, in correlazione all'art. 28 della legge 17 luglio 1890, n. 6972, possono, con l'approvazione dell'autorità tutoria, impiegare nei detti prestiti, e sino a un quinto, i capitali esuberanti alla loro gestione ordinaria.

I prestiti potranno essere dati ad un interesse non superiore al 4,50 per cento e per una misura non eccedente

i due terzi del valore accertato delle case popolari od economiche se i prestiti non sono pure garantiti con una assicurazione sulla vita, e non oltre i 7 decimi di detto valore quando pure sono garantiti con una assicurazione sulla vita.

Nel regolamento per l'esecuzione della presente legge saranno stabiliti i limiti e le condizioni alle quali le Casse di risparmio, i Monti di pietà, le Società di mutuo soccorso, le Associazioni o Imprese tontinarie o di ripartizione e la Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai potranno fare le operazioni di prestiti.

Le istituzioni indicate nel capoverso precedente possono anche acquistare obbligazioni od azioni interamente versate delle Società per case popolari o economiche, con le modalità stabilite nel regolamento.

I beni immobili urbani che le Associazioni od imprese tontinarie o di ripartizione possono acquistare ai termini dell'art. 1, n. 2, della legge del 7 luglio 1907, n. 533, possono anche consistere in case popolari od economiche da cedere con ammortamento semplice o assicurativo alle Società cooperative istituite a norma della presente legge fra i soci della rispettiva impresa tontinaria o di ripartizione.

**Art. 2.**

(Art. 2 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

I prestiti alle Società cooperative, di cui nell'art. 1, possono essere fatti tanto all'ente sociale quanto ai soci che abbiano conseguito la proprietà delle case.

Le Società devono stabilire nei loro statuti che il dividendo annuo agli azionisti non possa superare il 5 per cento del capitale effettivamente versato e che, in caso di rimborso o di liquidazione, non possa distribuirsi ai soci per qualsiasi titolo una somma che superi di oltre un quinto l'ammontare del capitale restituito e versato, dovendo il rimanente delle attività assegnarsi alla Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e la vecchiaia degli operai.

A deroga di quanto è disposto nella prima parte dell'articolo 224 del Codice di commercio, i soci delle Società

cooperative per case popolari o economiche possono avere una quota sociale maggiore di cinquemila lire, ma non superiore a lire diecimila.

Alle Società predette può essere annessa una sezione speciale di consumo per soci, con assegnazione di una parte del capitale sociale, con norme statutarie speciali e con gestione e contabilità distinte e separate. Gli utili della sezione devono essere assegnati interamente al fondo per le case popolari o economiche.

Gli atti costitutivi, gli statuti e gli atti modificativi delle Società cooperative predette, devono essere, dopo di avere adempiuto le formalità prescritte dagli articoli 90, 91, 93 e 94 del Codice di commercio, inviati al Ministero di agricoltura, industria e commercio, il quale li pubblicherà nel bollettino delle Società per azioni dopo di avere accertato che sono conformi alle disposizioni della presente legge e del regolamento per l'esecuzione di essa.

#### Art. 3.

(Art. 3 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Possono conseguire i prestiti di cui all'art. 1, le Società di mutuo soccorso le quali costituiscono una sezione speciale per le case popolari o economiche a vantaggio dei propri soci. Esse possono stabilire nei loro statuti che l'interesse o il dividendo, non mai superiore al 5 per cento, invece di essere attribuito alla Società o distribuito ai soci, sia destinato ad incremento dei contributi dei soci iscritti alla Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e la vecchiaia degli operai. Eguale destinazione può darsi all'avanzo delle attività della sezione speciale quando questa si scioglia e si liquida.

La sezione speciale delle Società di mutuo soccorso deve essere regolata da norme statutarie. L'approvazione di esse, quando si tratti di Società operaie legalmente riconosciute secondo la legge 15 aprile 1886, n. 3818, dovrà seguire secondo le norme stabilite dalla legge predetta, e quando si tratti di Società autorizzate con R. decreto, sarà data pure con R. decreto. Nel primo caso le norme statutarie dovranno riportare anche il visto del ministro di agricoltura, industria e commercio.

Quando la Società di mutuo soccorso non sia legalmente riconosciuta, deve chiedere al ministro di agricoltura il riconoscimento della sezione speciale con le norme che saranno stabilite nel regolamento.

#### Art. 4.

(Art. 3 della legge 31 maggio 1903, n. 254, e art. 4 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

I prestiti concessi dagli Istituti indicati nell'art. 1 alle Società, ai soci proprietari di case e gli altri enti per le case popolari o economiche, devono essere garantiti di prima ipoteca sulle case da questi possedute o vendute.

Si considerano come fatti su prima ipoteca i prestiti mediante i quali sono rimborsati i crediti già iscritti, quando, per effetto di tale rimborso, l'ipoteca dell'Istituto diventi prima.

Le amministrazioni pubbliche dipendenti dallo Stato hanno facoltà di ritenere sugli stipendi dei propri impiegati acquirenti o inquilini di case costruite da Società cooperative o da Istituti autonomi, le quote di prezzo convenute o le rate di affitto, quando le Società o gli Istituti predetti ne facciano espressa domanda. Quando le Società o gli Istituti abbiano delegato all'Istituto mutuante la parte delle ritenute che le Amministrazioni pubbliche dipendenti dallo Stato sono autorizzate a fare sugli stipendi, a tale delegazione non può prevalere altra cessione e non sono ammessi pignoramenti o sequestri sulle ritenute stesse.

Le iscrizioni ipotecarie prese dall'Istituto mutuante saranno valide, non ostante il sopraggiunto fallimento, quando siano state prese almeno dieci giorni avanti la pubblicazione della sentenza, qualunque sia il giorno al quale la sentenza stessa retrotragga la cessazione dei pagamenti.

Una prima anticipazione di mutuo, anche in conto corrente garantito da ipoteca, e non maggiore del decimo del mutuo definitivo, potrà essere fatta alla firma del contratto. Le anticipazioni successive non potranno essere fatte se non a misura che l'edificio progredirà, in modo che ogni quota del mutuo sia garantita dal terreno e dalle opere costruite nella misura prevista dall'art. 1.

CAPO II. — *Caratteri delle case popolari o economiche.  
Vendita e locazione.*

## Art. 5.

(Art. 5 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Saranno stabiliti nel regolamento, sia in rapporto al valore locativo netto, sia in rapporto alle condizioni edilizie ed igieniche, i criteri per determinare il carattere delle case popolari o economiche per ammetterle ai benefici della presente legge.

Nel regolamento saranno inoltre stabilite le norme secondo le quali dovrà essere graduato il valore locativo netto di ciascuna abitazione od appartamento, corrispondente al reddito imponibile ai sensi della legge di imposte sui fabbricati, depurato anche della spesa di assicurazione contro gli incendi.

Le modificazioni recate al valore locativo per una nuova revisione dell'imposta sui fabbricati, non avranno in nessun caso per effetto di far cessare prima del termine i benefici concessi dalla presente legge.

## Art. 6.

(Art. 5 della legge 31 maggio 1903, n. 254, e art. 6 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Il compratore può pagare il debito per l'acquisto della casa in rate annuali, semestrali, mensili o quindicinali. Le rate comprendono l'interesse ed una quota di ammortamento del capitale, ovvero l'interesse e il premio per l'assicurazione di un capitale uguale al prezzo della casa, e, in entrambi i casi, l'onere ripartito dell'assicurazione per gli incendi da farsi a cura della Società costruttrice.

Gli interessi maturati sul capitale corrispondente al valore della casa, nel periodo tra il contratto per la costruzione di essa e la effettiva consegna, si computano nel prezzo di acquisto.

L'assicurazione, oltre che presso la Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai, quando ne sia autorizzata per decreto reale, si stipula presso istituti nazionali di assicurazione sulla vita.

Le dette Società di assicurazione sono anche autorizzate a stipulare con i compratori o costruttori di case popolari, che pagano la loro abitazione con l'ammortamento, dei contratti di assicurazione temporanea aventi lo scopo di garantire alla morte dell'assicurato, se essa avviene entro il periodo determinato, il pagamento delle annualità non ancora scadute.

L'assicurazione produce il suo effetto dalla sottoscrizione della polizza.

CAPO III. — *A agevolazioni fiscali.*

## Art. 7.

(Art. 6 della legge 31 maggio 1903, n. 254, e art. 7 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Fermi restando gli articoli 10 e 12 delle disposizioni riguardanti le tasse sugli affari (legge 23 gennaio 1902, n. 25, allegato C), e tutti gli altri provvedimenti a favore delle Società cooperative, sono ridotte al quarto di quelle ordinarie, stabilite dalle vigenti leggi, le tasse di registro e di negoziazione sugli atti costitutivi e modificativi delle Società indicate nell'art. 1, sulle delegazioni per la rappresentanza nelle assemblee sociali, sulle azioni e sulle obbligazioni emesse dalle Società stesse, sulle inserzioni obbligatorie nei fogli degli annunci ufficiali, sui contratti di prestiti, e le tasse sulle iscrizioni ipotecarie e sulla trascrizione di ogni specie.

Però per le Società per case popolari o economiche, le esenzioni di cui nell'art. 27, n. 9, della legge (testo unico) 4 luglio 1897, n. 414, sulle tasse di bollo, e nell'art. 153, n. 3, della legge (testo unico) 20 maggio 1897, n. 217, sulle tasse di registro, si estendono fino a dieci anni dalla costituzione della Società e fino a quando il capitale effettivamente versato abbia raggiunto le 200,000 lire.

Sono parimente ridotte al quarto le tasse ipotecarie e di registro per gli atti di acquisto, di locazione e di trasferimento delle case popolari o economiche; quelle sui contratti di assicurazione sulla vita e sulla loro cessione a garanzia della casa.

La tassa di registro, pagata dalle Società predette in ra-

gione normale per l'acquisto delle aree, è ridotta alla misura di favore dal presente articolo quando sulle aree acquistate siano costruite le case nelle condizioni previste dalla presente legge. In tal caso sarà rimborsata la eccedenza della tassa pagata.

Il rimborso della detta eccedenza di tassa dovrà essere chiesto dalla Società nel termine di sei mesi dalla data del collaudo della casa costruita. Agli atti complementari di mutuo rappresentanti la differenza fra le somme date originariamente dagli enti sovventori, di cui all'art. 1°, e il costo reale della costruzione sono applicabili le agevolazioni tributarie contenute nel secondo capoverso del presente articolo.

## Art. 8.

(Art. 7 della legge 31 maggio 1903, n. 251, e art. 1 della legge 14 luglio 1907, n. 555).

L'esenzione dalla imposta erariale e dalle sovrapposte provinciali e comunali, sancita dall'art. 18 della legge 26 gennaio 1865, n. 2136, è estesa per le case popolari a 10 anni.

Perché le case popolari possano essere ammesse al beneficio della esenzione decennale delle imposte erariali e delle sovrapposte devono concorrere le seguenti condizioni:

1.° che le case appartengano a Società aventi i fini indicati da questa legge;

2.° che i soci a cui saranno vendute o i soci e gli operai, ai quali saranno dati in locazione, non siano proprietari di altri fabbricati inseriti al catasto urbano gravanti di più di L. 20 all'anno per imposta erariale principale.

## Art. 9.

(Art. 8 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Ai mutui fatti a tenore e per fini di questa legge dalle Casse di risparmio e dai Monti di pietà e Società cooperative per le case popolari o economiche o per la costruzione di case rurali sono estese le disposizioni dell'art. 61 della legge per l'imposta sui redditi della ricchezza mobile, testo unico, 24 agosto 1877, n. 4021.

Le disposizioni del citato articolo 61 sono estese anche ai mutui fatti alle Società cooperative ed agli Istituti autonomi per le case popolari o economiche dagli altri enti morali e Società indicati nel precedente art. 1, dal 26 gennaio 1908 al 26 gennaio 1928, ed in conformità alla presente legge.

Saranno inoltre esenti dalla imposta di ricchezza mobile, durante il suaccennato periodo di un ventennio, gli utili di gestione che vengono corrisposti ai soli assegnatari di aree o di case a sgravio del prezzo di acquisto o delle pigioni dalle Società cooperative ed Istituti autonomi per le case popolari o economiche.

## Art. 10.

(Art. 2 della legge 14 luglio 1907, n. 555, e art. 9 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Qualora, per trasformazione o ingrandimento, la casa perda il carattere di popolare o economica e acquisti un valore superiore al massimo legale, le concessioni nei riguardi tributari cesseranno di pieno diritto dal giorno in cui siano accertate le trasformazioni o gli ingrandimenti.

Qualora la Società per le case popolari, o coloro ai quali le case sono state assegnate, le destinassero a fini differenti da quelli indicati dalla presente legge, si intendevano rispettivamente cessate le condizioni loro accordate nei riguardi tributari e le imposte e le tasse condonate saranno senz'altro ripetibili dall'erario con privilegio tanto sul patrimonio delle Società quanto sulle case assegnate ai compratori, salvi i diritti dell'Istituto mutuante, che avranno la precedenza anche sui privilegi attribuiti all'erario da questo articolo.

CAPO IV. — *Disponibilità delle case popolari o economiche e risoluzione del contratto.*

## Art. 11.

(Art. 11 della legge 31 maggio 1903, n. 251, e art. 10 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Il compratore di una casa popolare o economica non può alienarla a titolo oneroso o gratuito nel periodo di

ammortamento del prezzo, se non dopo che la Società costruttrice abbia dichiarato di rinunciare al diritto di prelazione e che le sia stata riservata la partecipazione nella plusvalenza dello stabile, risultante dalla vendita ai terzi.

Il diritto di prelazione si esercita pagando al compratore il prezzo di stima.

Per la partecipazione alla plusvalenza, dalla quale è sempre escluso il miglioramento apportato dal proprietario, si attribuisce alla Società metà della differenza fra il prezzo di rivendita della casa e quello della vendita precedente.

Durante il periodo dell'ammortamento del prezzo il compratore di una casa popolare o economica potrà affittarla in conformità delle norme da stabilirsi col regolamento.

Nel caso che il prestito è fatto direttamente al socio, la Società costruttrice interviene nel contratto per assicurarsi i benefici consentiti dal presente articolo.

#### Art. 12.

(Art. 12 della legge 31 maggio 1903, n. 251).

Sino al totale pagamento del prezzo della casa non potranno essere apportate modificazioni allo stabile, nè imposte servitù senza il consenso della Società costruttrice e dell'Istituto mutuante, nè potranno esservi iscritti oneri che non dipendano dalle garanzie prescritte dalla presente legge.

#### Art. 13.

(Art. 13 della legge 31 maggio 1903, n. 254, e art. 11 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

In caso di mancato pagamento di una somma che rappresenti la metà di una annualità dovuta, sulla semplice richiesta della Società costruttrice, il contratto si riterrà risolto di diritto e la casa, senza pagamento di tasse ritornerà in possesso della Società che potrà rivenderla ad altri secondo le norme della presente legge.

Qualora il prezzo di stima o la somma ottenuta dalla rivendita sia superiore al prezzo della prima vendita, al

socio espropriato, dopo di aver trattenuto quanto ancora questo socio deve alla Società e restituita la somma delle annualità già da esso pagate con i relativi interessi che egli avrebbe dovuto pagare come pigione della casa dal giorno in cui ne entrò in possesso a quello della risoluzione del contratto, l'avanzo eventuale è ripartito per metà fra la Società e il debitore espropriato.

Agli atti occorrenti per la rivendita sono applicabili le disposizioni dell'art. 7.

Il regolamento determinerà i modi per agevolare ai lavoratori ed impiegati il passaggio senza perdita della loro casa alla Società costruttrice e la risoluzione del contratto di assicurazione nei casi di necessario trasferimento.

#### Art. 14.

(Art. 14 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

Compiuto il pagamento del prezzo della casa, la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria deve esser fatta senza spesa dal conservatore delle ipoteche nelle forme stabilite dagli articoli 2033 e successivi del Codice civile.

Nel caso che l'ente sovventore o la Società costruttrice si rifiutassero a rilasciare l'atto necessario alla cancellazione dell'ipoteca, l'acquirente può richiamarsene al tribunale civile che provvede in Camera di consiglio sentite le parti e il pubblico ministero, con la procedura stabilita dall'art. 2039 del Codice civile.

### CAPO V. — Case popolari costruite da industriali e case rurali.

#### Art. 15.

(Art. 15 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

La esenzione di cui all'art. 8 della presente legge è estesa, con le norme e con le guarentigie che saranno sancite dal regolamento, alle case popolari costruite da industriali, da proprietari o conduttori di terre e da essi vendute in ammortamento semplice o assicurativo ovvero date in affitto ai propri dipendenti, impiegati, operai, coltivatori.

## Art. 16.

(Art. 16 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

Nelle provincie dove non è ancora compiuto il nuovo catasto, secondo la legge del 1.º marzo 1886, n. 3682, i fabbricati rurali, costruiti dal 1º gennaio 1903 in avanti saranno esenti dall'imposta ai termini dell'art. 15 della citata legge.

## Art. 17.

(Art. 17 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

Per agevolare la costruzione dei fabbricati rurali o il loro adattamento a migliori condizioni igieniche, le Casse di risparmio ordinarie, i Monti di pietà e altri Istituti congeneri, gli Istituti di beneficenza e le Società o imprese di assicurazione sono autorizzati a concedere prestiti ammortizzabili, nei limiti e alle condizioni da stabilirsi con speciale regolamento promosso dai ministri per l'agricoltura e per l'interno.

Tali prestiti sono garantiti con ipoteche sui fabbricati e sull'area da essi occupata.

Se l'area sia ipotecata, in caso di espropriazione o di purgazione delle ipoteche, il mutuante potrà, senza pregiudizio della efficacia della iscrizione ipotecaria a proprio favore, far separare dal prezzo la parte corrispondente alle costruzioni sino alla concorrenza della minor somma fra lo speso e il migliorato.

Le somme dovute agli istituti mutuanti, per ammortamento di capitale, per interessi e accessori, saranno riscosse secondo le forme e con i privilegi stabiliti dalle leggi per la riscossione delle imposte dirette.

CAPO VI. — *Case popolari costruite dai Comuni.*

## Art. 18.

(Art. 18 della legge 31 maggio 1903, n. 254, e art. 12 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Quando sia riconosciuto il bisogno di provvedere alloggi per le classi meno agiate ed ove manchino le Società in-

dicate negli articoli 2 e 3 della presente legge o gli Istituti considerati nell'art. 23, o ne sia insufficiente l'azione, i Comuni sono autorizzati a intraprendere la costruzione di case popolari soltanto per darle a pigione, conformandosi alle leggi vigenti ed a tutti i provvedimenti che disciplinano l'assunzione di pubblici servizi per parte di Municipi.

I Comuni sono pure autorizzati, colle cautele indicate nel comma precedente, a imprendere la costruzione degli alberghi popolari da affittarsi per dimora giornaliera e di dormitori pubblici ad uso gratuito.

Le case popolari indicate nella prima parte di quest'articolo non potranno essere locare a famiglie le quali abbiano un'entrata complessiva superiore a lire 1500 oppure a lire 300 per ogni membro della famiglia.

Alle aree e alle case indicate nella prima parte di quest'articolo saranno applicate le disposizioni contenute nel terzo capoverso dell'art. 7 e nell'art. 8 della presente legge. Per le costruzioni considerate nel primo capoverso di quest'articolo l'esenzione dell'imposta sui fabbricati è estesa a 20 anni.

Per la costruzione degli alloggi per le classi meno agiate e degli alberghi popolari che i Comuni faranno entro 10 anni dall'11 gennaio 1908, essi possono ottenere prestiti dalla Cassa dei depositi e prestiti alla ragione d'interesse normale. Al pagamento delle quote annue d'interesse dei prestiti predetti concorrerà lo Stato in ragione non superiore ad un sesto della spesa relativa, mediante stanziamento all'uopo iscritto nel bilancio del Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Per ottenere questi prestiti i Comuni devono dimostrare di non poterne sostenere l'intero onere, con le norme che saranno stabilite dal regolamento.

Lo stanziamento non dovrà eccedere L. 50,000 all'anno.

Le rate corrispondenti agli interessi e agli ammortamenti dei mutui contratti dai Comuni per dette opere devono essere coperte da delegazioni sul provento delle sovrimposte e nella insufficienza di esse, sugli altri tributi comunali.

La deliberazione del Consiglio, che sarà approvata dalle autorità tutorie, deve essere accompagnata dalla dimo-

zione dell'esistenza delle condizioni di fatto che l'hanno determinata, nonchè dal piano tecnico e finanziario dell'operazione e della disponibilità dei mezzi per effettuarla.

Nel computo delle pigioni deve tenersi conto del frutto del capitale investito, di tutte le spese d'amministrazione, riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, delle imposte, sovrimposte e tasse generali e locali, degli oneri dipendenti dai regolamenti locali, dal deperimento, delle spese di assicurazione contro gli incendi e delle perdite sugli sfiti eventuali.

Tutte le deliberazioni del Consiglio comunale devono adottarsi con l'intervento di almeno due terzi dei consiglieri assegnati al Comune e con le norme prescritte ai numeri 1 e 2 dell'art. 162 della legge comunale e provinciale.

Qualora un Comune, il quale si è assunto il servizio delle case popolari, sia nella forma di servizio pubblico ai sensi della prima parte del presente articolo, sia in economia ai sensi dell'art. 16 della legge 29 marzo 1903, n. 103, abbia fondato o voglia fondare nel medesimo Comune un Istituto autonomo per case popolari, può conferire al detto Istituto autonomo tutto o parte del capitale già assegnato al servizio diretto delle case popolari. La deliberazione deve essere presa nelle condizioni previste dal precedente capoverso del presente articolo.

#### Art. 19.

(Art. 19 della legge 31 maggio 1903, n. 245).

La tassa di registro per l'acquisto da parte dei Comuni delle aree destinate alle costruzioni di case popolari è ridotta al quarto. Quando tali aree venissero poi destinate a fini diversi da quelli stabiliti dalla presente legge, o lasciate senza uso per un periodo di cinque anni dall'acquisto, dovrà essere eseguito il pagamento integrale della tassa.

#### Art. 20.

(Art. 13 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

I Comuni nei quali sia riconosciuta la necessità di risanare quartieri insalubri o di provvedere alla deficienza di

alloggi e di case popolari o economiche, dovranno compilare a norma degli articoli 86 e 93 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, sulla espropriazione per utilità pubblica, i rispettivi piani regolatori e di ampliamento.

Per la esecuzione del piano di ampliamento i Comuni, qualora non abbiano aree disponibili, sono autorizzati a valersi dell'articolo 22 della citata legge, domandando l'espropriazione dei terreni compresi nel piano medesimo.

I termini stabiliti dalla legge predetta per la procedura delle espropriazioni potranno essere abbreviati con ordinanza del prefetto da pubblicarsi a norma di legge.

Le indennità di espropriazione di tutti gli immobili per la costruzione degli alloggi o delle case popolari o economiche, saranno valutate a norma delle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, per il risanamento della città di Napoli.

Qualora gli atti per la espropriazione siano stati iniziati con norme di procedura in vigore, dal giorno 11 gennaio 1908 potranno essere proseguiti secondo le disposizioni contenute in questo articolo.

Le aree fabbricabili, risultanti dalle espropriazioni, potranno essere vendute o concesse temporaneamente anche a privati.

Il maggior valore che si realizzi all'atto della vendita o alla fine delle concessioni temporanee a chiunque fatte, sarà assegnato al fondo speciale costituito dal Comune per provvedere alle case popolari e alle opere edilizie di carattere igienico.

Saranno di preferenza liberati dalle servitù militari i terreni concessi per la costruzione di case popolari o economiche fatte a tenore della presente legge.

#### Art. 21.

(Art. 14 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Stabilita col piano regolatore la delimitazione delle aree destinate alla costruzione di case popolari o economiche da parte delle Società e degli Istituti indicati nella presente legge, il Comune ha l'obbligo di provvedere contemporaneamente alla costruzione delle case, alla costruzione delle fognie, alla posa delle condutture stradali per l'acqua po-

tabile e all'impianto per la illuminazione, alla sistemazione delle strade, piazze, ed altri suoli di uso pubblico.

## Art. 22.

(Art. 21 della legge 31 maggio 1903, n. 251).

Sono applicabili le disposizioni della legge 2 luglio 1891, n. 379, alle cessioni di aree demaniali a favore dei Comuni per le costruzioni indicate nella presente legge.

CAPO VII. — *Enti morali e Società di beneficenza.*

## Art. 23.

(Art. 22 della legge 31 maggio 1903, n. 254, e art. 15 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

I corpi morali legalmente riconosciuti e che abbiano per fine esclusivo di compiere operazioni per le case popolari godono di tutte le facoltà e di tutti i benefici di ogni specie contenuti e richiamati nella presente legge.

Eguali benefici si concedono alle Società di beneficenza che, senza alcuna mira di lucro, provvederanno agli alloggi per ricoverare i poveri a fitti minimi, colle garanzie da determinarsi nel regolamento.

Alle persone o agli enti che concorrono alla formazione del capitale degli Istituti autonomi o delle Società di beneficenza, oltre all'interesse non eccedente la misura stabilita nell'art. 1.° sulle somme effettivamente versate, non può essere riservato «negli statuti altro diritto fuorché quello del rimborso delle somme erogate, devolvendosi l'avanzo del patrimonio alle locali Congregazioni di carità, quando si renda necessaria la liquidazione degli Istituti o delle Società.

Nel caso di Società di beneficenza che costituiscano una sezione speciale per case popolari o economiche, quando questa debba essere liquidata, l'avanzo del patrimonio di essa potrà essere assegnato, in tutto o in parte, alla Società stessa o ad altre istituzioni per case popolari o economiche.

## Art. 24.

(Art. 16 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Sulle annualità che siano state assegnate agli Istituti autonomi per case popolari dai Comuni o da enti pubblici sottoposti alla vigilanza dello Stato, per la costituzione del capitale di esercizio degli istituti stessi, questi potranno fare operazioni di credito con la Cassa dei depositi e prestiti per conseguire l'anticipazione delle somme ad essi assegnate, a condizione che i relativi prestiti siano assunti e garantiti dai Comuni a termini delle leggi che disciplinano la Cassa dei depositi e prestiti, salvo ai Comuni stessi il diritto di rivalsa verso gli altri enti che hanno concesso le annualità.

I prestiti non potranno avere durata maggiore di cinquanta anni.

Al pagamento degli interessi sui prestiti medesimi concorrerà lo Stato, in ragione di un sesto della spesa annua, mediante assegnazioni da inserirsi nel bilancio del Ministero di agricoltura, industria e commercio, entro il limite indicato nell'articolo 18.

## Art. 25.

(Art. 16 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Gli istituti autonomi per le case popolari sono autorizzati ad emettere obbligazioni nel limite indicato nell'articolo 171 del Codice di commercio, con le modalità stabilite dal regolamento.

Le obbligazioni possono essere da 50 e da 100 lire; e gli Istituti pagheranno a titolo di tassa di bollo centesimi cinque per ogni obbligazione da 50 lire e centesimi dieci per ogni obbligazione da L. 100.

La tassa di negoziazione è ridotta al quarto in conformità dell'articolo 7 della presente legge.

## Art. 26.

(Art. 23 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

È data facoltà ai Comuni di cedere aree per la costruzione di case popolari a prezzo di costo alle Società cooperative e di mutuo soccorso indicate negli art. 2 e 3

ed agli enti morali e alle Società di beneficenza di cui nell'art. 23.

CAPO VIII. — *Successione ed espropriazione delle case popolari o economiche.*

Art. 27.

(Art. 24 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

Quando più eredi siano chiamati alla successione, la casa popolare sarà assegnata a quello fra i chiamati che offrirà il pagamento in denaro delle quote spettanti agli altri.

Se due o più fra di essi facciano tale offerta, si procederà, dinanzi al pretore, all'estrazione a sorte, per stabilire chi debba essere preferito.

Art. 28.

(Art. 24 della legge 31 maggio 1903, n. 254).

Al coniuge superstite, contro il quale non sussista, per colpa sua, sentenza di separazione personale passata in giudicato, è attribuito per tutta la vita il diritto di abitazione sulla casa popolare, salvi i diritti che gli spettano per questa e per altre leggi.

Eguale diritto è riservato ai figli minorenni del defunto proprietario finché raggiungano la maggiore età.

Art. 29.

(Art. 17 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Ferme le disposizioni contenute nel capo IV, non si potrà procedere alla espropriazione forzata della casa popolare o economica chi in mancanza di altri beni mobili o immobili, fatta eccezione per i crediti previsti dalla presente legge, per i crediti dell'imprenditore della costruzione e per i crediti degli operai che vi hanno lavorato.

CAPO IX. — *Disposizioni generali.*

Art. 30.

(Art. 18 della legge 2 gennaio 1908, n. 5).

Presso il Ministero d'agricoltura, industria e commercio è istituita una Commissione centrale per le case popolari

o economiche, composta di nove membri, oltre il segretario. Ne fanno parte due rappresentanti del Ministero di agricoltura, industria e commercio, un rappresentante per ciascuno dei Ministeri dell'interno e delle finanze, ed un rappresentante della Cassa dei depositi e prestiti. Ne fanno inoltre parte un rappresentante del Consiglio superiore del lavoro e un rappresentante del Consiglio della previdenza e delle assicurazioni sociali, designati da ciascuno nel proprio seno. Gli altri due componenti della Commissione sono designati dagli Istituti autonomi per le case popolari, con le norme stabilite nel presente regolamento.

Il presidente della Commissione è nominato fra i suoi componenti dal ministro d'agricoltura, industria e commercio.

Alla Commissione saranno sottoposti tutti i regolamenti da emanarsi per l'esecuzione della presente legge, nonché tutte le questioni che con l'applicazione della legge 26 gennaio 1865, n. 2136, e successive per l'imposta sui fabbricati in quanto non sia derogata dalla presente, ed esclusa ogni ingerenza nella concessione dei prestiti.

Essa si metterà in rapporti coi Comitati locali per le case popolari, od economiche e ogni anno presenterà al ministro d'agricoltura, industria e commercio, una relazione sulla esecuzione della legge, sulla legislazione straniera e sui risultati di essa in materia di abitazioni operaie e a buon mercato.

Con decreto Reale saranno stabilite le norme per la costituzione e il funzionamento della Commissione centrale.

Art. 31.

In ogni Comune in cui si costruiscono case popolari, sarà costituito, a cura del sindaco, un Comitato locale per le case popolari o economiche.

Costituito il Comitato locale, il sindaco ne darà partecipazione al prefetto della Provincia, indicandone i singoli membri che lo compongono e da chi eletti, e altresì chi è stato eletto presidente.

Il prefetto ne darà comunicazione al ministro d'agricoltura, industria e commercio, il quale, sentita la Commis-

sione centrale, provvederà all'annuncio da dare nella *Gazzetta ufficiale* del Regno, e da questo annuncio la corrispondenza del Comitato locale con le autorità e coi privati, sottoscritta dal presidente o vice presidente, godrà della franchigia postale.

Le carte e gli atti relativi al Comitato locale per le case popolari sono custoditi nell'archivio comunale, ed il Comune darà al Comitato l'uso di un locale per le sue adunanze.

Le norme per la costituzione e per il funzionamento dei Comitati locali saranno stabilite nel regolamento per l'esecuzione della legge.

#### Art. 32.

I Comitati locali hanno il compito d'incoraggiare la costituzione di Società per case popolari, le costruzioni di case sane e a buon mercato, sia da parte di privati che di Società per la locazione o la vendita a persone poco agiate, di promuovere l'igiene delle case.

In particolare spetta al Comitato locale per le case popolari di accertare se le case popolari o economiche rispondono alle condizioni di legge, salvo quanto riguarda il valore locativo delle case, rilasciando un apposito certificato da presentare alle agenzie delle imposte dirette. Dove non esiste il Comitato locale il certificato è rilasciato dal Sindaco.

Qualora l'agente delle imposte ritenga che non sussistano le condizioni richieste per fruire delle agevolazioni fiscali, comunicherà all'interessato questa sua decisione motivata contro la quale potrà presentarsi ricorso, in via amministrativa, alle Commissioni per i reclami riguardanti le imposte sui redditi di ricchezza mobile e sui fabbricati, in quanto riguarda l'accertamento del reddito o valore locativo della casa, e al Ministero di agricoltura, industria e commercio, per quanto si riferisce alle altre condizioni per ritenere la casa popolare o economica.

#### Art. 33.

Nei Comuni nei quali esistono Istituti autonomi per case popolari o economiche ai quali i Comuni stessi ab-

biano delegato le facoltà ad essi conferite nell'art. 18, le amministrazioni di detti Istituti possono compiere gli uffici attribuiti dalla presente legge ai Comitati locali.

#### Art. 34.

Le disposizioni contenute nella presente legge sono applicabili anche agli enti morali ed alle Società cooperative costituite legalmente prima dell'8 luglio 1903, purché si conformino alle norme stabilite nella presente legge.

#### Art. 35.

Con regolamento da approvarsi e da modificarsi quando occorra, con Decreto Reale, promosso dal Ministro d'agricoltura, industria e commercio, sentita la Commissione centrale di cui nell'art. 30 e il Consiglio di Stato, saranno stabilite le norme per la esecuzione della presente legge.

Visto, d'ordine di Sua Maestà:

Il ministro d'agricoltura, industria e commercio  
F. COCCO-ORTU.

### REGOLAMENTO (12 agosto 1908) in esecuzione della legge (T. U.) 27 febbraio 1908, num. 89.

#### TITOLO I.

#### Caratteri delle case popolari o economiche

#### CAPO I.

#### Condizioni edilizie ed igieniche

#### Art. 1.

*Condizioni prescritte dai regolamenti comunali.*

Le case popolari o economiche debbono soddisfare a tutte le condizioni di igiene e di salubrità richieste dai rispettivi regolamenti comunali di igiene e di edilizia.

Però qualora questi regolamenti prescrivano una graduazione di condizioni, per le case popolari o economiche sono obbligatorie le condizioni meno onerose.

Art. 2.

*Comuni senza regolamenti locali.*

Nei Comuni dove manchino i predetti regolamenti si dovranno osservare le disposizioni dell'art. 69 della legge sanitaria (testo unico) del 1° agosto 1907, n. 636.

Art. 3.

*Disposizioni generali.*

La casa popolare o economica deve essere tenuta in istato di buona manutenzione, di conveniente abitabilità, e di buona condizione igienica e sanitaria, sia da parte di chi l'abita, sia da parte della Società, dell'Istituto od ente che l'ha costruita od acquistata.

La manutenzione, la pulizia e la illuminazione delle strade, delle piazze e di altri suoli di uso pubblico sono di competenza dell'autorità municipale.

CAPO II.

**Valore locativo netto**

Art. 4.

*Limiti massimi del valore locativo.*

Ai termini dell'art. 5 della legge (testo unico) 27 febbraio 1908, n. 89 sulle case popolari o economiche, oltre alle condizioni edilizie e igieniche previste nel precedente Capo I, ciascuna abitazione o appartamento dovrà avere un valore locativo netto annuo a sensi della legge d'imposta sui fabbricati, depurato anche della spesa di assicurazione contro gl'incendi, che non sia superiore, per ciascun vano, a:

- 1.° L. 96 nei Comuni fino a 50,000 abitanti;
- 2.° L. 120 nei Comuni da 50,001 a 100,000 abitanti;
- 3.° L. 168 nei Comuni con popolazione superiore a 100,000 abitanti.

Con Decreto Reale promosso dal Ministero di agricoltura, industria e commercio, su proposta delle istituzioni per la costruzione e l'acquisto di case popolari o economiche, sentiti il Consiglio comunale ed il Consiglio provinciale, il Comitato locale per le case popolari o economiche, dove esista, e la Commissione centrale per le case popolari o economiche, il massimo valore locativo netto può essere elevato fino a quello della classe dei Comuni immediatamente superiore, e può essere aumentato fino a un quarto nei Comuni aventi una popolazione superiore a 100,000 abitanti.

Art. 5.

*Valore locativo delle casette isolate o a schiera.*

Per le casette isolate o a schiera che servono ciascuna all'alloggio di una sola famiglia e che abbiano annesso un giardinetto od orto che le tiene distanti dalla strada almeno tre metri, la misura massima del valore locativo netto è determinata dal massimo assegnato al rispettivo Comune secondo le disposizioni che precedono, aumentato di un quinto.

Art. 6.

*Popolazione legale per le categorie dei Comuni.*

Per l'applicazione delle disposizioni precedenti, le categorie dei Comuni sono determinate secondo la popolazione legale risultante dall'ultimo censimento generale della popolazione.

Qualora per un nuovo censimento un Comune passi da una categoria all'altra, questo cambiamento non avrà effetto, per quanto concerne il valore locativo netto delle case popolari o economiche, per quelle di esse la cui abitabilità è dichiarata dal 1.° gennaio dell'anno a cominciare dal quale i risultati del nuovo censimento debbono essere applicati in materia di contributi diretti.

Art. 7.

*Revisione dell'imposta sui fabbricati.*

Le modificazioni apportate, per una nuova revisione dell'imposta sui fabbricati, non avranno in nessun caso per

effetto di far cessare prima del termine i benefici concessi dalla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, nè di creare diritti ai benefici stessi a vantaggio di altre case precedentemente dichiarate abitabili.

## TITOLO II.

### Vendita, locazione e successione delle case popolari o economiche e agevolazioni tributarie.

#### CAPO I.

#### Vendita delle case popolari o economiche

##### Art. 8.

##### *Disposizioni del contratto di vendita a credito.*

Quando la casa popolare o economica è venduta a credito della Società, dell'Istituto o dell'ente costruttore, il contratto di vendita deve indicare che, durante il periodo di ammortamento del prezzo di vendita il compratore:

1.º non può alienarla a titolo oneroso o gratuito, se non dopo che la Società, l'Istituto o l'ente venditore abbia dichiarato di rinunciare al diritto di prelazione, o che gli sia riservata la partecipazione nella plusvalenza dello stabile risultante dalla rivendita a terzi, in conformità all'art. 11 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

2.º non può affittarla in tutto o in parte se non col consenso scritto della Società, dell'Istituto o dell'ente venditore, e soltanto a famiglie o persone che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 8, n. 2, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche; e durante il periodo della esenzione dalla imposta e sovrainposta, di cui all'art. 8 della citata legge, la pignone dovrà essere concordata con la Società, Istituto o ente;

3.º non può apportarvi modificazioni, nè imporvi servitù senza il consenso della Società, dell'Istituto o dell'ente

venditore, nè inserirvi oneri che non dipendano dalle garanzie prescritte dalla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche e dal presente regolamento.

Il contratto di vendita deve inoltre specificare che in caso di mancato pagamento di una somma che rappresenti la metà di una annualità dovuta sul prezzo di acquisto, sulla semplice richiesta della Società, dell'Istituto o dell'ente venditore, il contratto si ritiene risoluto di diritto, a norma e per gli effetti dell'art. 13 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Di tutte le predette condizioni del contratto di vendita deve essere fatta espressa menzione nelle due note da presentarsi al conservatore delle ipoteche ai termini dell'articolo 1937 del Codice civile per la trascrizione.

Agli effetti del secondo capoverso, dell'art. 4 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, il contratto di vendita a credito conterrà, quando ne sia il caso, l'obbligo da parte del compratore della casa popolare o economica di rilasciare una delegazione irrevocabile per tutta la durata del mutuo, e finchè conservi la sua qualità d'impiegato, per autorizzare l'Amministrazione pubblica da cui esso dipende a ritenere ogni mese sullo stipendio la quota mensile dovuta per l'ammortamento del prezzo della casa.

Inoltre il contratto di vendita conterrà le norme e indicherà la procedura, anche arbitrare, da tenersi nelle controversie derivanti dalla risoluzione del contratto di vendita e dalla determinazione del prezzo di stima di cui al primo capoverso dell'art. 13 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, ed altresì le norme sulla costituzione del Collegio arbitrale cui tali controversie potessero essere deferite.

Le disposizioni del presente articolo si applicano, in quanto vi si adattino, anche nel caso di locazione con promessa di vendita, o di locazione con promessa di attribuzione della proprietà della casa alla liquidazione della Società e alla ripartizione del patrimonio sociale.

##### Art. 9.

##### *Disposizioni del contratto di vendita in contanti.*

Qualora la casa popolare o economica sia venduta in con-

tanti, il contratto di vendita dovrà comprendere le medesime disposizioni indicate ai numeri 1, 2 dell'art. 8 del presente regolamento per il periodo di esenzione dalla imposta erariale e dalle sovrimposte provinciale e comunale previsto dall'art. 8 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Qualora il mutuo per pagare il prezzo della casa alla Società, all'Istituto o ente costruttore, è consentito dall'istituto mutuante direttamente al socio, la Società, l'Istituto o l'ente venditore debbesi riserbare nel contratto di vendita il diritto d'intervenire nel contratto di mutuo ai sensi del successivo art. 56 del presente regolamento.

## Art. 10.

*Trascrizione del contratto di vendita.*

La Società, l'Istituto o l'ente venditore di una casa popolare o economica dovrà curare la trascrizione del contratto di vendita entro quindici giorni dalla stipulazione dell'atto.

Nell'indicare la natura dell'atto, a' sensi del n. 2 dell'articolo 1937 del Codice civile, si dichiarerà che la vendita è fatta sotto l'osservanza delle disposizioni contenute rispettivamente negli articoli 8 e 9 del presente regolamento.

## Art. 11.

*Risoluzione del contratto di vendita a credito pel trasferimento del compratore.*

Qualora i lavoranti o impiegati che hanno comperato a credito dalla Società o dall'Istituto venditore una casa popolare o economica, debbano, prima di averne compiuto il pagamento, trasferirsi per necessità di lavoro, di ufficio o di famiglia in altro Comune, hanno diritto, nonostante qualsiasi contraria convenzione, ad ottenere la risoluzione del contratto di acquisto, ai sensi dell'articolo 13, ultimo capoverso della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Uguale diritto spetta ai soci che hanno avuta assegnata la casa in locazione con promessa di vendita o per averne la proprietà alla liquidazione della Società.

Per le controversie intorno all'applicazione del presente articolo, si osservano le norme stabilite nei contratti di vendita come all'art. 8, penultimo capoverso del presente regolamento.

## Art. 12.

*Conseguenza della predetta risoluzione del contratto.*

Risolto il contratto di vendita ai termini dell'articolo precedente, la Società, l'Istituto o l'ente venditore è obbligato a restituire al compratore la somma delle annualità da questo pagate, coi relativi interessi, dedotta la somma, coi relativi interessi, che egli avrebbe dovuto pagare come pigione della casa dal giorno in cui ne entrò in possesso a quello della risoluzione del contratto.

In caso di deperimento veramente straordinario della casa, deve essere dedotto dalla somma da restituire anche il maggiore deperimento effettivo della casa sull'ammontare delle quote di deperimento già incluse nella pigione.

## CAPO II.

**Locazione delle case popolari o economiche**

## Art. 13.

*Persone a cui possono essere locate.*

Le case popolari o economiche non potranno essere locate se non a persone che non siano proprietari di altri fabbricati iscritti al catasto urbano gravati di più di L. 20 all'anno per imposta erariale principale, ai sensi dell'art. 8 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

## Art. 14.

*Locazione delle case di proprietà della Società, dell'Istituto o ente.*

I contratti di semplice locazione delle case popolari o economiche, fra la Società, l'Istituto o l'ente proprietario ed i soci o terze persone locatarie, non potranno avere durata maggiore di 5 anni e non minore di quella che stabiliscono gli usi locali.

Dalla detta limitazione sono eccettuate le assegnazioni in locazione con promessa di vendita, per cui il locatario diviene proprietario della casa dopo di averne pagato il prezzo in tutto o in parte, od alla liquidazione della Società ed alla ripartizione del patrimonio sociale.

In ogni caso il contratto di locazione conterrà:

1.° agli effetti del secondo capoverso dell'art. 4 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, quando ne sia il caso, l'obbligo del locatario di rilasciare una delegazione irrevocabile per tutta la durata del mutuo, e finchè conservi la sua qualità d'impiegato, per autorizzare l'amministrazione pubblica da cui esso dipende a ritenere ogni mese sullo stipendio la pigione mensile dovuta;

2.° l'obbligo del locatario di non subaffittare in tutto o in parte la casa locatagli senza il consenso scritto della Società, dell'Istituto o dell'ente locatore, e sempre per una pigione non mai superiore a quella stabilita nel contratto di locazione con la Società, l'Istituto o l'ente.

### CAPO III.

#### Locazione e carattere delle case popolari costruite da Comuni, da industriali e case rurali

##### Art. 15.

###### *Case popolari costruite da Comuni.*

I Comuni, i quali, a termini dell'art. 18 della legge (testo unico) sulle casi popolari o economiche hanno costruito case popolari, non possono darle in locazione che a persone od a famiglie, le quali abbiano un'entrata complessiva netta da imposte erariali o da tasse locali dirette non superiore a L. 1500 oppure a L. 300 per ogni membro della famiglia.

##### Art. 16.

###### *Caratteri delle case popolari costruite da industriali e delle case rurali.*

La esenzione di cui all'art. 8 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche è estesa alle case popo-

lari costruite dopo l'8 luglio 1903, da industriali, da proprietari o conduttori di terre, purchè concorrano le seguenti condizioni:

1.° che il valore locativo non sia superiore alle misure massime stabilite nell'art. 4 del presente regolamento;

2.° che le case siano vendute o locate a persone dipendenti dagli industriali, proprietari o conduttori predetti, le quali abbiano un'entrata complessiva non superiore ai limiti stabiliti nell'art. 15 del presente regolamento;

3.° che la pigione non sia superiore al reddito lordo di ciascuna abitazione, accertato definitivamente agli effetti dell'imposta sui fabbricati.

L'esenzione dall'imposta concessa dall'art. 16 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche si applica anche ai fabbricati rurali costruiti, per propria abitazione o per gli altri scopi indicati nell'art. 15 della legge 1.° marzo 1886, n. 3682, da quelli stessi che attendono col loro lavoro alla manuale coltivazione della terra.

##### Art. 17.

###### *Perdita del diritto all'esenzione delle imposte e sovrimposte.*

Se la casa popolare sia affittata, anche in parte dall'industriale, dal proprietario o conduttore di terre a persone che non siano nelle condizioni stabilite dal n. 2 dell'articolo precedente, si considererà come assegnata a fini differenti da quelli indicati nella legge, e le imposte e sovrimposte condonate saranno senz'altro ripetibili con privilegio sul patrimonio del locatore, dal giorno in cui la locazione abusiva ha avuto decorrenza, qualora il locatore entro sei mesi dalla fattagli notifica dell'atto che ne rileva la contravvenzione non abbia restituito la casa in perfetta corrispondenza alla sua destinazione legale.

##### Art. 18.

###### *Obblighi del compratore o locatario.*

Il compratore o il locatario di una casa popolare, nelle condizioni di cui all'art. 16 del presente regolamento, ha

gli stessi obblighi stabiliti dalla legge dal presente regolamento per coloro che abbiano comperata o presa in locazione una casa popolare da una Società o da una istituzione per le case popolari.

Si applicano inoltre alle case contemplate dal predetto art. 16 tutte le altre disposizioni della legge e del presente regolamento relativo alle case popolari.

#### Art. 19.

##### *Prestiti pei fabbricati rurali.*

Gli Istituti autorizzati dalla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche a far prestiti per la costruzione e l'acquisto di case popolari possono concedere prestiti, per gli effetti e per gli scopi indicati nell'art. 17 della legge stessa, direttamente ai proprietari di terreni e a coloro altresì che, attendendo col loro lavoro alla manuale coltivazione della terra, vogliono costruire o adattare a migliori condizioni igieniche un fabbricato per propria abitazione o per gli altri usi indicati nell'art. 15 della legge l.º marzo 1886, n. 3082.

#### CAPO IV.

##### Successione delle case popolari o economiche

#### Art. 20.

##### *Offerta dell'erede.*

L'erede che offre il pagamento in danaro delle quote spettanti agli eredi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge (testo unico) sulle case popolari od economiche, deve presentarne la dichiarazione al cancelliere della pretura del mandamento nel quale è posta la casa popolare.

La dichiarazione deve contenere:

1.º il nome, il cognome, la professione e il domicilio del richiedente e la qualità nella quale agisce;

2.º il nome e cognome, la professione e il domicilio del coniuge superstite del defunto e di ciascuno degli eredi o successori a titolo universale, come pure dei loro rappresentanti legali;

3.º l'indicazione della somma rappresentante le quote spettanti agli altri eredi.

La dichiarazione è scritta dal richiedente e controfirmata dal cancelliere.

Il richiedente deve inoltre depositare in danaro nella cancelleria della pretura un decimo dell'ammontare della somma da lui offerta e una somma sufficiente per coprire le spese immediate di procedura. L'ammontare di questa somma sarà, occorrendo, determinata dal pretore.

#### Art. 21.

##### *Convocazione degli eredi.*

Il pretore, a cui la dichiarazione è presentata, convoca tutti gli interessati o i loro rappresentanti con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Le ricevute rilasciate dai destinatari sono allegate all'incartamento.

Nell'avviso di modificazione sarà notificato agli interessati l'ammontare della somma offerta a norma dell'articolo precedente, e saranno diffidati coloro che intendono farsi pure offerenti, di presentare la relativa dichiarazione al pretore dieci giorni prima di quello fissato per la convocazione.

#### Art. 22.

##### *Valore e attribuzione della casa.*

Il valore della casa, all'effetto della determinazione delle quote spettanti agli eredi, sarà quello di stima, diminuito del valore attuale delle annualità, che ancora devono essere pagate per compiere l'ammortamento del prezzo d'acquisto o del mutuo.

Quando più eredi facciano l'offerta del pagamento in danaro delle quote spettanti agli altri, si procede al sorteggio per stabilire a quali di essi deve essere attribuita la casa.

L'attribuzione della casa e le convenzioni relative al pagamento delle quote e le altre condizioni accessorie devono risultare da apposito processo verbale, fatto, seduta stante, e sottoscritto dal pretore o dal cancelliere.

#### Art. 23.

Quando sorga contestazione sul valore di stima della casa

popolare, il pretore invita gl'interessati a nominare un perito di loro fiducia.

Se non vi è accordo nella nomina del perito e se alcuno degli interessati non abbia ricevuto avviso di convocazione il perito è nominato dal pretore.

Quando il perito ha depositato la relazione nella cancelleria della pretura, il pretore invita le parti a prenderne conoscenza nel termine di trenta giorni dalla data della lettera d'invito, e poi le convoca nuovamente nei modi stabiliti dall'art. 21 del presente regolamento.

Sulla base della perizia il pretore procede all'aggiudicazione della casa, con le norme stabilite nell'articolo precedente.

Ogni decisione del pretore resa in contumacia è notificata alle parti contumaci nel modo prescritto dall'articolo 21 del presente regolamento per l'avviso di convocazione.

L'opposizione può farsi entro otto giorni dalla ricevuta della lettera raccomandata.

Sulla opposizione decide il pretore inappellabilmente.

#### CAPO V.

### Provvedimenti per la ritenuta degli stipendi e per le agevolazioni tributarie e perdita di queste

#### Art. 24.

##### *Ritenuta sugli stipendi.*

Agli effetti del secondo capoverso dell'art. 4 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, la Società, l'Istituto o l'ente venditore a credito, o locatore, dà comunicazione, rispettivamente del contratto di vendita o di locazione stipulato con l'impiegato compratore o locatario, all'Amministrazione da cui esso dipende, esibendole la delegazione dal medesimo rilasciata.

Pei contratti di vendita o di locazione in corso all'andata in vigore della legge basta la presentazione della delegazione rilasciata in conformità al nuovo statuto della Società,

dell'Istituto o dell'ente modificato in conformità alla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche e al presente regolamento.

L'amministrazione, alla quale viene esibita tale delegazione, effettua mensilmente la ritenuta che vi è indicata, mettendone l'importo a disposizione della rispettiva Società, Istituto od ente.

In caso di cessazione o di sospensione temporanea dello stipendio sul quale fu rilasciata la delegazione, l'Amministrazione alla quale questa fu esibita ne darà immediata partecipazione alla Società, all'Istituto od ente interessato.

#### Art. 25.

##### *Domanda all'agenzia delle imposte per le agevolazioni tributarie.*

Salva la competenza degli Uffici del registro e bollo e delle ipoteche, in quanto concerne i privilegi accordati dall'art. 7 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche in materia di tasse sugli affari, le Società, gl'Istituti e gli enti che hanno per oggetto la costruzione o l'acquisto di case popolari o economiche ed i privati menzionati nella prima parte dell'art. 15 della legge predetta, per dimostrare il loro diritto alle agevolazioni fiscali, di cui all'art. 8 ed alle altre indicate nell'art. 7 della legge stessa, per gli atti di acquisto delle case predette, devono presentare alle agenzie delle imposte dirette:

- a) un certificato rilasciato dal Comitato locale o in mancanza dal sindaco, che attesti che la casa denunciata si trova nelle condizioni stabilite dalla legge e dal presente regolamento, salvo quanto riguarda il valore locativo che fosse ancora da determinarsi;
- b) una pianta, firmata da un architetto o da un ingegnere, della casa costruita od acquistata con tutte le indicazioni atte a dimostrare che questa corrisponde alle dette condizioni.

Gli atti e documenti, di cui nel presente articolo, saranno stesi su carta libera.

L'agenzia potrà anche, all'occorrenza, disporre una ispezione sul luogo e provvederà all'accertamento del reddito

sulla casa, secondo le leggi ed i regolamenti per l'imposta dei fabbricati.

Art. 26.

Le Società, gli Istituti ed enti e i privati indicati nella prima parte del precedente articolo hanno diritto, anche prima di incominciare la costruzione o di procedere all'acquisto della casa, di ottenere, presentando i documenti accennati nello stesso articolo, che l'agente dichiari se e sotto quali condizioni il fabbricato, venendo costruito o adattato ad uso di casa popolare o economica, in conformità della pianta presentata, corrisponderebbe alle prescrizioni della legge e del presente regolamento, salvo l'accertamento definitivo della esistenza delle condizioni stabilite dalla legge e dal presente regolamento.

Le Società, gli Istituti o enti per le case popolari o economiche, per accertare il valore locativo di queste hanno sempre facoltà di chiedere e di ottenere senza spesa, atti, estratti ed informazioni dagli agenti delle imposte e dagli ufficiali preposti alla riscossione delle tasse comunali.

Art. 27.

*Ricorsi contro le decisioni dell'agente delle imposte.*

Nei ricorsi previsti dall'art. 32, ultimo capoverso, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, la decisione di competenza del Ministero di agricoltura, industria e commercio, è data con decreto Ministeriale sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche.

Art. 28.

*Decorrenza della esenzione dalla imposta e sovrimposta sui fabbricati.*

Le esenzioni delle imposte sui fabbricati di cui agli articoli 8, 15, 18 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, hanno effetto dal giorno nel quale il fabbricato diviene abitabile e servibile all'uso cui è destinato, giusta

l'art. 18 della legge 26 gennaio 1865, n. 2136, per l'imposta sui fabbricati.

Per i fabbricati rurali, di cui all'art. 16 della citata legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, lo sgravio della imposta sui terreni relativa all'area occupata dal nuovo fabbricato, avrà luogo non appena la costruzione sia compiuta e con effetto dal tempo in cui fu iniziata.

Art. 29.

*Perdita delle agevolazioni tributarie.*

Agli effetti dell'art. 10 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, le case si considerano come assoggettate a fini differenti da quelli indicati nella legge stessa, anche nei casi seguenti:

1.° quando le case popolari o economiche:

a) siano state alienate o locate a persone che siano già proprietari di altri fabbricati iscritti al catasto urbano gravati di più di L. 20 all'anno per imposta erariale principale;

b) siano state dal compratore o mutuuario o dal locatario locate in condizioni diverse da quelle previste negli articoli 8, n. 2 e 9 del presente regolamento, salvo quanto è disposto nell'art. 17 del regolamento medesimo;

c) acquistino, in conseguenza di trasformazioni o di ingrandimenti, un valore locativo netto per vano superiore ai limiti stabiliti nell'art. 4 del presente regolamento;

2.° ed inoltre per le case costruite dai Comuni di cui all'art. 15 del presente regolamento, e per le case costruite da industriali, da proprietari o conduttori di terre di cui nel successivo art. 16, n. 2, quando siano destinate a persone od a famiglie aventi una entrata complessiva, superiore a quella determinata nel precitato art. 15.

## TITOLO III.

Società, Istituti ed enti per le case popolari  
o economiche

## CAPO I.

## Società cooperative edilizie

## Art. 30.

*Norme statutarie.*

Le Società cooperative per la costruzione e per l'acquisto di case popolari o economiche debbono nei loro statuti comprendere norme distinte ed esplicite, intorno ai seguenti oggetti:

1.° alla ragione o denominazione sociale distintamente diversa da quella di altre consimili Società esistenti nel medesimo Comune, e con l'aggiunta delle parole: « in conformità della legge (testo unico) 27 febbraio 1908, n. 89, sulle case popolari o economiche »;

2.° alla sede sociale e all'obbligo di notificare al Ministero di agricoltura, industria e commercio, ed al Comitato locale, od in mancanza, al sindaco, l'indirizzo postale ed ogni sua successiva modificazione;

3.° all'oggetto: se esso si limita esclusivamente alle case popolari o economiche a norma e per gli effetti della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, o se provvede anche ad una sezione speciale di consumo pei soci, escluso qualunque altro fine;

4.° alla circoscrizione nella quale la Società intende esercitare i suoi affari;

5.° al capitale sociale: al valore nominale delle azioni o delle quote sociali, che non potrà essere aumentato; al loro importo massimo che può essere posseduto da un solo socio fino al limite massimo prescritto dal secondo capoverso dell'art. 2 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche; se esse sono infruttifere o fruttifere; alla penalità per il non pagamento o ritardato pagamento dei ver-

samenti in conto azioni o quote sociali, e in conto della tassa d'ammissione quando ne sia il caso, e di ogni altro obbligo verso la Società; che nel caso di rimborso delle azioni, per ritiro, esclusione, od altro, non può essere restituito al massimo se non il valore nominale di esse;

6.° fra le norme con le quali i bilanci debbono essere formati e gli utili calcolati e ripartiti, di cui al n. 6, art. 89, del Codice di commercio, dopo di avere provveduto al prelevamento della quota degli utili netti per il fondo di riserva in conformità all'art. 182 del Codice di commercio, devesi stabilire: qualora le azioni o quote siano fruttifere, la misura del dividendo, che non potrà mai essere superiore al 5 per cento l'anno del capitale effettivamente versato in conformità all'art. 2, primo capoverso, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche; se si attribuisce parte di utili di gestione ai soli soci assegnatari di aree e di case a sgravio del prezzo di acquisto o delle pigioni agli effetti dell'art. 9 della citata legge; se e quanta parte degli utili netti dell'esercizio precedente può essere posta a disposizione del Consiglio d'amministrazione;

7.° se la Società si riserva la facoltà di emettere obbligazioni, di cui al penultimo capoverso dell'art. 1.° della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, che esse potranno essere da 50 a 100 lire ciascuna, non potranno fruttare più del 4.50 per cento l'anno, l'ammissione dovrà essere disciplinata con le norme stabilite dagli articoli da 171 a 175 del Codice di commercio e qualora l'emissione si fa con pubblica sottoscrizione, dopo di avere adempiute le formalità prescritte dall'art. 172 del citato Codice, gli atti saranno inviati al Ministero d'agricoltura, industria e commercio, il quale li pubblicherà nel Bollettino ufficiale della Società per azioni dopo di aver accertato che siano state osservate le disposizioni del Codice di commercio, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche e del presente regolamento;

8.° se la Società si riserva la facoltà di ricevere depositi a risparmio, principalmente allo scopo di provvedere al pagamento della pigione od all'ammortamento, devesi stabilire che questi depositi possono essere fatti dai soli

soci, la misura massima dell'interesse che non potrà essere maggiore del 4.50 per cento l'anno, il periodo di tempo per cui debbono rimanere vincolati, e il periodo di tempo in cui devesi dare la disdetta per ottenere il rimborso;

9.° ai caratteri delle case popolari o economiche a termine di legge, da vendere o da locare, specificando il valore locativo netto di esse nei limiti prescritti dall'art. 4 del presente regolamento, e che il compratore o locatario non deve essere proprietario di altri fabbricati iscritti al catasto urbano gravati di più di L. 20 all'anno per imposta erariale principale, ai sensi dell'art. 8 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

10.° se il prestito per la costruzione o l'acquisto della casa può essere fatto direttamente al socio, devesi riservare alla Società il diritto d'intervenire nel contratto di mutuo per assicurarsi i benefici consentiti dall'art. 11 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

11.° agli obblighi del socio compratore della casa: come è determinato il prezzo di acquisto; se la vendita ha luogo alla consegna della casa, o dopo che ne sia stato pagato tutto il prezzo, od una parte di esso ed in quale misura; che il compratore deve assoggettare, quando ne sia il caso, alla ritenuta sugli stipendi prevista dall'art. 4 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche; alla misura dell'interesse di mora in caso di mancato pagamento, e qualora il debito scaduto ammonta alla metà di una annualità, che sulla semplice richiesta della Società venditrice il contratto di vendita o di promessa di vendita o di distribuzione alla liquidazione finale della Società, si risolve il diritto con le conseguenze previste nell'art. 13 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche; che il socio compratore o locatario con promessa di vendita o di assegnazione definitiva alla liquidazione della Società, non può rispettivamente vendere la casa o locarla se non alle persone ed alle condizioni previste rispettivamente nell'art. 8, nn. 1.° e 2.°, e nell'art. 9 del presente regolamento;

12.° agli obblighi dei locatari di case date a sem-

plice locazione della Società, di osservare le condizioni previste negli articoli 13 e 14 del presente regolamento;

13.° al divieto, ai soci compratori o locatari di case di prendere parte alle discussioni delle assemblee concernenti le rispettive singole abitazioni o case; e quando oltre ai detti soci la Società comprende anche soci semplicemente azionisti, questi debbono avere una rappresentanza proporzionale nel Consiglio d'amministrazione;

14.° per le Società che istituiscono una sezione speciale di consumo, devesi stabilire negli statuti che questa serve solo pei soli soci, determinare la parte del capitale sociale ad essa assegnata, che la sezione ha gestione e contabilità distinte e separate, che gli utili di essa spettano interamente al fondo per le case popolari o economiche, e tutte le altre norme statutarie speciali per la detta sezione, agli effetti dell'articolo 2, penultimo capoverso della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

15.° ai modi di custodia e d'impiego dei capitali disponibili non ancora collocati nelle costruzioni;

16.° se oltre alla parte degli utili messa a disposizione del Consiglio di amministrazione, di cui al precedente n. 6, possano essere distribuiti stipendi ad amministratori, direttori od altri, come debbano essere deliberate e l'obbligo di una congrua cauzione degli impiegati od altri che hanno il maneggio di valori sociali, e come la cauzione debba essere deliberata nella qualità e nella quantità;

17.° al collegio dei probiviri od alle sue attribuzioni nei rispetti dell'art. 13 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche e dell'art. 8, penultimo capoverso, del presente regolamento;

18.° all'obbligo degli amministratori della Società di curare, sotto la loro responsabilità, che la trascrizione dei contratti di vendita segua entro quindici giorni dalla stipulazione dell'atto e che sia fatta nelle forme indicate nel capoverso dell'art. 10 del presente regolamento; di curare la trasmissione al Ministero di agricoltura, industria e commercio, entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale, del bilancio dell'anno precedente, accompagnato

dalla dimostrazione analitica dei profitti e delle perdite e della distribuzione degli utili netti della gestione, con la relazione del Consiglio d'amministrazione, la relazione dei sindaci e l'estratto del verbale dell'assemblea dei soci che li discusse, ed in generale di curare la trasmissione al predetto Ministero delle informazioni e delle notizie statistiche da esso richieste;

19.° che al tempo della cessazione della Società, o nel caso di scioglimento anticipato di essa, l'assemblea generale dei soci non potrà attribuire l'attivo residuale dopo di aver pagato la passività e rimborsato il capitale in azioni versato, che nella misura massima di un quinto del capitale restituito e versato, dovendo il rimanente delle attività assegnarsi alla Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai, ai sensi dell'art. 2, primo capoverso, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

20.° ed in generale a tutte le altre disposizioni prescritte dal Codice di Commercio e alle altre norme non contrarie al predetto Codice, alla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche ed al presente regolamento, necessarie ed opportune per il regolare andamento della Società.

#### Art. 31.

##### *Disposizioni statutarie proibite.*

Le Società cooperative per case popolari o economiche non possono assegnare sui loro fondi e sulle loro entrate alcun lucro ai promotori, nè possono attribuire una quota degli incassi o partecipazione agli utili ad amministratori, direttori od altri, salvo gli assegni e gli stipendi debitamente deliberati in conformità agli statuti sociali, e la quota di utili netti debitamente posta a disposizione del Consiglio d'amministrazione.

Gli statuti delle dette Società non possono fare condizioni speciali per singoli soci o per singoli gruppi di soci, anche se questi intendano acquistare o prendere in locazione case non popolari o economiche agli effetti di legge.

#### CAPO II.

#### Società di mutuo soccorso

#### Art. 32.

##### *Norme statutarie*

##### *della sezione speciale per le case popolari o economiche.*

Le Società di mutuo soccorso, le quali costituiscano una sezione speciale per le case popolari o economiche a vantaggio dei propri soci, debbono modificare i propri statuti ed aggiungervi le norme che regolano la detta sezione.

Tali norme debbono in modo distinto ed esplicito indicare:

1.° che la sezione speciale è ad esclusivo vantaggio dei propri soci;

2.° che essa ha lo scopo esclusivo di costruire od acquistare case popolari o economiche per venderle o darle in locazione ai propri soci, a norma e per gli effetti della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

3.° se il fondo necessario a tale oggetto è assegnato, ed in quale misura, dalla Società, ovvero è costituito mediante sottoscrizioni di azioni fra i soci della Società;

4.° il valore nominale delle azioni che non potrà essere aumentato: loro importo massimo che potrà essere posseduto da un singolo socio; se le azioni sono fruttifere o infruttifere; penalità per il non pagamento o ritardato pagamento dei versamenti in conto azioni o del contributo di amministrazione della sezione quando ne sia il caso, e di ogni altro obbligo verso di essa; che nel caso di rimborso delle azioni per ritiro, esclusione od altro, non può essere restituito al massimo se non il valore nominale di esse;

5.° se al capitale assegnato dalla Società alla sezione speciale od alle azioni dei soci è corrisposto un interesse o dividendo, indicare la sua misura che non può mai essere maggiore del 5 per cento l'anno, ovvero se il detto interesse o dividendo è destinato ad incremento dei contributi dei soci della Società iscritti alla Cassa nazionale di pre-

videnza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai, ai sensi della prima parte dell'art. 3 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche:

6.° se alla liquidazione od allo scioglimento anticipato della sezione, l'avanzo delle attività di essa va distribuito al massimo per un quinto alla Società che ha assegnato il fondo per la sezione ed ai soci che hanno sottoscritto le azioni rimborsate, assegnando il rimanente delle attività in generale alla Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai, od a incremento dei contributi dei soci della Società iscritti alla predetta Cassa nazionale, ovvero se l'assegnazione nei modi predetti alla medesima Cassa nazionale è fatta per l'intero avanzo delle attività, agli effetti della prima parte dell'art. 3 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

7.° le disposizioni previste ai nn. 2, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 e 20 dell'art. 30 del presente regolamento, in quanto siano applicabili.

#### Art. 33.

##### *Disposizioni statutarie proibite.*

Alla sezione speciale di una Società di mutuo soccorso si applica la prima parte dell'art. 31 del presente regolamento, e non possono essere fatte condizioni speciali per singoli soci o per singoli gruppi di soci.

#### Art. 34.

##### *Approvazione delle norme statutarie della sezione speciale di Società di mutuo soccorso riconosciute.*

Le norme statutarie per la sezione speciale di una Società di mutuo soccorso riconosciuta con decreto Reale, sono approvate con decreto Reale sopra proposta del Ministro di agricoltura, industria e commercio, sentito il Consiglio di Stato.

Qualora la Società di mutuo soccorso è stata riconosciuta con provvedimento del tribunale in conformità della legge 15 aprile 1886, n. 3818, adempite per le norme statutarie della sezione speciale le formalità previste dall'art. 4 della

citata legge 15 aprile 1886, n. 3818, gli atti sono trasmessi al Ministero di agricoltura, industria e commercio, con doppio esemplare delle predette norme certificati conformi all'originale, ed uno di essi è restituito alla Società, munito del *Visto di approvazione* del Ministro di agricoltura, industria e commercio, dopo di avere accertato che le norme statutarie non siano contrarie alle prescrizioni della legge e del presente regolamento. Le dette norme statutarie hanno valore legale dalla data del *Visto di approvazione*.

#### Art. 35.

##### *Riconoscimento giuridico della sezione speciale delle Società di mutuo soccorso non riconosciute.*

Se la Società di mutuo soccorso non è riconosciuta giuridicamente, le norme statutarie per la sezione speciale dovranno contenere le prescrizioni ricordate nel precedente art. 32. La Società di mutuo soccorso non riconosciuta dovrà presentare istanza al Ministero di agricoltura, industria e commercio per ottenere il riconoscimento giuridico della sezione speciale, allegando all'istanza, in copia autentica, i rispettivi verbali dell'assemblea dei soci e del Consiglio di amministrazione, l'ultimo bilancio annuale della Società, lo statuto di essa in vigore e quattro copie delle norme statutarie per la sezione speciale;

Il Ministro di agricoltura, industria e commercio promuove il R. Decreto di riconoscimento della sezione speciale e di approvazione delle norme statutarie, sentito il Consiglio di Stato.

#### CAPO III.

##### **Istituti autonomi**

#### Art. 36.

##### *Norme statutarie.*

Gli istituti autonomi che abbiano per fine esclusivo di compiere operazioni per le case popolari, debbono nei loro statuti comprendere norme distinte ed esplicite intorno ai seguenti oggetti:

1.° alla denominazione dell'Istituto con l'aggiunta delle parole: « in conformità della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche »;

2.° allo scopo esclusivo di compiere operazioni per le case popolari a vantaggio di persone che non siano soci dell'Istituto, a norma e per gli effetti della prima parte dell'art. 23 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

3.° ai modi di costituzione del capitale di fondazione, ed il suo ammontare;

4.° se alle persone o agli enti che concorrono alla formazione del capitale dell'Istituto è corrisposto un interesse, e la misura di esse non mai superiore al 4.50 per cento l'anno sulle somme effettivamente versate, ai sensi del penultimo capoverso dell'art. 23 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

5.° se l'Istituto si proponga di far prestiti alla Società per case popolari o economiche, specificare l'ammontare del capitale da assegnare a tali prestiti, e la misura massima nell'interesse da esigere su di essi, non mai maggiore del 4.50 per cento l'anno ai sensi del secondo capoverso dell'art. 1 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

6.° se l'Istituto si riserva la facoltà di emettere obbligazioni, ai sensi dell'art. 25 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, indicare il loro valore che potrà essere soltanto di 50 e di 100 lire per obbligazione, la ragione di interesse che non dovrà essere maggiore del 4.50 per cento l'anno, e il loro ammontare complessivo non mai superiore al capitale dell'Istituto effettivamente versato e tuttora esistente secondo l'ultimo bilancio approvato; l'emissione delle obbligazioni non può aver luogo senza una deliberazione della assemblea generale, quando l'Istituto è costituito sotto forma di associazione, o del Consiglio di amministrazione, e con l'approvazione del ministro d'agricoltura, industria e commercio, data per decreto Ministeriale, sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche, e da pubblicarsi nella *Gazzetta ufficiale*;

7.° al modo con cui devono essere formati i bilanci;

8.° all'obbligo di costituire un fondo di riserva, assegnandovi non meno di un ventesimo degli utili netti annuali, fino a che il fondo di riserva abbia raggiunto almeno il quinto del capitale dell'Istituto specificando la destinazione da dare eventualmente agli utili rimanenti in conformità agli scopi dell'Istituto;

9.° alle condizioni con le quali si acquista e con le quali si perde la qualità di associato, se l'Istituto è costituito sotto forma di associazione, e le norme e condizioni per la convocazione e validità dell'assemblea generale degli associati per tutte le deliberazioni in generale e specialmente per quelle che concernono modificazioni allo statuto e lo scioglimento dell'associazione;

10.° alla nomina e alla responsabilità degli amministratori, e in generale all'amministrazione dell'Istituto;

11.° alla nomina e alle attribuzioni del Collegio dei sindaci;

12.° ai casi, alle condizioni e alle norme per la cessazione e la liquidazione dell'Istituto e l'assegnazione dell'attivo residuale, dopo di avere rimborsate le somme effettivamente versate dalle persone o dagli enti che concorsero alla formazione del capitale, alla locale Congregazione di carità, ai sensi del penultimo capoverso dell'art. 23 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

13.° alle disposizioni previste ai nn. 2.°, 4.°, 9.°, 10.°, 11.°, 12.°, 15.°, 16.°, 17.°, 18.° e 20.° dell'art. 30 del presente regolamento in quanto siano applicabili.

#### Art. 37.

##### *Disposizioni statutarie proibite.*

Agli Istituti autonomi per case popolari si applica la prima parte dell'art. 31 del presente regolamento.

#### Art. 38.

##### *Formalità per ottenere il riconoscimento giuridico.*

L'Istituto autonomo per ottenere la personalità giuridica deve per mezzo dei suoi promotori, farne domanda al Ministero d'agricoltura, industria e commercio, allegandovi l'atto costitutivo, lo statuto e lo stato patrimoniale.

Il Ministero accerta che lo statuto risponde alle disposizioni della legge e del presente regolamento, e sentito il Consiglio di Stato, promuovere il Reale Decreto che riconosce l'Istituto come Corpo morale e ne approva lo statuto.

Qualora l'Istituto fosse già riconosciuto giuridicamente, esso, per godere i benefici della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, deve presentare la domanda per l'approvazione delle modificazioni apportate allo statuto per renderlo conforme alla legge ed al presente regolamento, al Ministero di agricoltura, industria e commercio, che promuove il R. Decreto di approvazione delle modificazioni.

Alla istanza per l'approvazione delle modificazioni allo statuto debbono essere allegati: il verbale delle deliberazioni che apportano le modificazioni, un esemplare dello statuto in vigore e una copia dell'ultimo bilancio approvato.

Col medesimo procedimento, saranno approvate le successive modificazioni della statuto.

#### CAPO IV.

### Società di beneficenza

#### Art. 39.

##### *Norme legislative da osservare.*

La Società di beneficenza, di cui nel primo capoverso dell'art. 23 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, quando si propongano lo scopo esclusivo di provvedere, senza alcuna mira di lucro, agli alloggi per ricoverare i poveri a fitti minimi, debbono osservare, oltre le disposizioni contenute nella legge sulle istituzioni pubbliche di beneficenza, in quanto siano applicabili anche quelle dell'art. 36 del presente regolamento.

#### Art. 40.

##### *Norme statutarie della sezione speciale.*

Qualora le predette Società di beneficenza si propongano anche altri scopi, debbono per le operazioni predette co-

stituire una sezione speciale, con gestione e contabilità assolutamente separate e distinte, e debbono compilare un regolamento speciale per la sezione, da cui risultino:

1.° l'ammontare massimo del capitale che esse intendono destinare all'attuazione del predetto scopo;

2.° i caratteri degli alloggi che intendono costruire ed acquistare, il cui valore locativo deve essere graduato al massimo coi limiti stabiliti dall'art. 15 del presente regolamento;

3.° le condizioni generali per la locazione degli alloggi, e principalmente i criteri coi quali saranno stabilite le pigioni;

4.° la misura massima da prelevarsi sulle entrate dipendenti da queste operazioni a titolo di spese di amministrazione, la quale in nessun caso potrà superare il 5 per cento delle entrate stesse;

5.° l'obbligo per gli amministratori di compilare e trasmettere al Ministero di agricoltura, industria e commercio, entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale, un resoconto speciale della sezione accompagnato dalla dimostrazione analitica dei profitti e delle perdite e della distribuzione degli utili netti della gestione: ed in generale di curare la trasmissione al predetto Ministero delle informazioni e delle notizie statistiche da esso richieste;

6.° i casi e le condizioni per la cessazione delle operazioni predette e le norme per la liquidazione della sezione, specificando se l'attivo residuale debba essere assegnato interamente alla Congregazione di carità del luogo, ovvero debba essere assegnato, in tutto o in parte alla Società stessa o ad altre istituzioni per case popolari o economiche.

#### Art. 41.

##### *Formalità pel riconoscimento giuridico delle predette Società di beneficenza o delle loro sezioni.*

La Società di beneficenza che si propone lo scopo esclusivo di provvedere agli alloggi per ricoverare i poveri a fitti minimi, per ottenere la personalità giuridica deve seguire le norme e la procedura stabilita nel presente rego-

lamento per il riconoscimento giuridico degli Istituti autonomi, ed al suo riconoscimento provvede il Ministero di agricoltura, industria e commercio, sentito il Consiglio di Stato.

Qualora la Società di beneficenza si proponga anche altri scopi, deve presentare al Ministero di agricoltura, industria e commercio il regolamento della sezione speciale di cui all'art. 40 del presente regolamento debitamente approvato dalla competente autorità tutoria, insieme con una copia della deliberazione concernente l'assunzione di alloggi per poveri ed una copia dello statuto in vigore. Il Ministero di agricoltura, industria e commercio, accertato che il regolamento per la sezione speciale sia conforme alla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche ed al presente regolamento, lo restituirà alla Società munito del *Visto di approvazione*, ed il regolamento della sezione avrà valore legale dalla data del *Visto di approvazione*.

Col medesimo procedimento saranno approvate le successive modificazioni rispettivamente dello statuto o del regolamento.

Art. 42.

*Accertamento dello stato di povertà e contratti di locazione.*

Le Società di beneficenza, prima di dare in locazione gli alloggi, dovranno chiedere al sindaco del Comune un certificato che accerta lo stato di povertà dei richiedenti. Esse però hanno facoltà di accertare con altri mezzi la condizione di povertà dei medesimi.

I contratti di locazione degli alloggi delle Società di beneficenza non possono avere durata maggiore di un anno.

Qualora muti la condizione economica del locatario il contratto di locazione non potrà essere rinnovato.

CAPO V.

**Comuni**

Art. 43.

*Obbligo di informare il Ministero di agricoltura.*

Qualora un Comune si assuma il servizio delle case popolari, sia nella forma di servizio pubblico a sensi della

prima parte dell'articolo 18 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, sia in economia a' sensi dell'articolo 16 della legge 29 marzo 1903, n. 103, deve inviare al Ministero di agricoltura, industria e commercio copia delle rispettive deliberazioni appena sono resi esecutive.

Parimenti debbono i Comuni inviare al predetto Ministero, quando sono resi esecutivi, copia dei regolamenti di edilizia, di igiene e per la tassa sulle aree fabbricabili, ed altresì dargli partecipazione di ogni altro provvedimento adottato a vantaggio delle case popolari o economiche.

TITOLO IV.

**Istituti mutuanti e prestiti  
per le case popolari o economiche**

CAPO I.

**Istituti mutuanti**

Art. 44.

Gl'Istituti enumerati nell'art. 1 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, possono fare i prestiti per la costruzione o per l'acquisto di case popolari o economiche a norma e per fini della citata legge con l'obbligo di fornire le notizie statistiche richieste dal Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Tranne le Banche popolari e le Società ordinarie e cooperative di credito, e le Società e imprese di assicurazione, gli altri Istituti mutuanti debbono ottemperare alle prescrizioni degli articoli seguenti.

Art. 45.

*Casse di risparmio.*

Le Casse di risparmio ordinarie potranno fare i detti prestiti fino al 20 per cento, al massimo, delle attività delle Casse medesime, costituite dalla somma complessiva dei depositi fruttiferi e del patrimonio.

Per assumere tali operazioni le Casse di risparmio ordinarie.

narie debbono ottenere speciale autorizzazione dal Ministero di agricoltura, industria e commercio, al quale rimetteranno però le deliberazioni dei rispettivi consigli di amministrazione in cui deve essere indicata la misura massima rispetto alle passività cui intendono giungere nelle operazioni di prestito per le case popolari o economiche, ed il saggio dell'interesse sulle medesime.

La predetta autorizzazione può essere data anche per Decreto del Ministro di agricoltura, industria e commercio, prima che tale maniera di prestiti sia stata inclusa in modo esplicito nei rispettivi statuti.

## Art. 46.

*Monti di pietà.*

Ai Monti di pietà si applicano pure le norme stabilite nel precedente art. 45.

Qualora il Monte di pietà non abbia anche il servizio dei depositi, la misura massima dei prestiti per le case popolari o economiche si commisura all'ammontare del suo patrimonio.

Inoltre i Monti di pietà debbono dimostrare, mediante le risultanze dell'ultimo quinquennio, che le attività patrimoniali presentino una esuberanza rispetto ai bisogni ordinari della pignorazione.

## Art. 47.

*Istituzioni pubbliche di beneficenza.*

Le istituzioni pubbliche di beneficenza non possono fare prestiti per le case popolari e economiche, se non con l'autorizzazione dell'autorità tutoria, e per non oltre un quinto dei capitali esuberanti alla loro gestione ordinaria.

## Art. 48.

*Istituti autonomi.*

Gl'Istituti autonomi indicati nell'art. 23 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche potranno fare prestiti per le case popolari o economiche se è nella misura e con le condizioni previste nei loro statuti, in conformità all'art. 36, n. 5, del presente regolamento.

## Art. 49.

*Società di mutuo soccorso.*

Le Società di mutuo soccorso legalmente riconosciute per Decreto Reale od in conformità alla legge 15 aprile 1886, n. 3818, possono far prestiti per le case popolari, senza alcuna autorizzazione se non superano il limite stabilito nei propri statuti in vigore per i mutui con ipoteca.

Le Società di mutuo soccorso riconosciute per Decreto Reale qualora vogliono superare quel limite debbono ottenere speciale autorizzazione dal Ministero di agricoltura, industria e commercio, al quale rimetteranno perciò le deliberazioni dei rispettivi Consigli di amministrazione, in cui deve essere indicata la misura massima rispetto al totale delle loro attività, cui intendono giungere nelle operazioni di prestito per le case popolari o economiche, ed il saggio dell'interesse sui medesimi. La predetta autorizzazione può essere data anche per decreto del Ministro di agricoltura, industria e commercio, prima che le Società modifichino all'uopo i propri statuti.

Per le Società di mutuo soccorso riconosciute in conformità alla legge 15 aprile 1886, n. 3818, il limite non può essere superato senza aver prima modificato i propri statuti e adempiute le formalità previste nella citata legge.

## Art. 50.

*Associazioni o imprese tontinarie o di ripartizione.*

Le Associazioni o imprese tontinarie o di ripartizione non possono assegnare alle operazioni di prestito per le case popolari o economiche una somma complessiva superiore a un quarto dell'intero ammontare delle somme versate dagli associati e degli interessi corrispondenti, detratte le spese di amministrazione e le somme che si pagano in dipendenza della gestione a tenore della prima parte dell'art. 2 della legge 7 luglio 1907, n. 533.

Le Società cooperative edilizie a cui possono essere vendute le case popolari o economiche delle Associazioni o imprese tontinarie o di ripartizione ai termini dell'ultimo capoverso dell'art. 1.<sup>o</sup> della legge (testo unico) sulle case

popolari o economiche, debbono per espressa disposizione dei loro statuti essere costituite esclusivamente fra i soci della rispettiva impresa tontinaria o di ripartizione, e per questo unico scopo. Inoltre non possono far parte dei Consigli di amministrazione delle Società cooperative edilizie menzionate nel presente articolo, coloro che sono amministratori, impiegati, agenti o rappresentanti della rispettiva Associazione o impresa tontinaria o di ripartizione.

## Art. 51.

*Cassa nazionale di previdenza.*

La Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai può essere autorizzata, con Decreto del Ministero di agricoltura, industria e commercio, a concedere prestiti per le case popolari o economiche. Il decreto ministeriale determinerà le norme e le modalità per la concessione dei detti prestiti, e disciplinerà i rapporti fra la Cassa nazionale e la Cassa dei depositi e prestiti per tali operazioni, in relazione coll'art. 4 della legge (testo unico) 30 maggio 1907, n. 376.

La somma complessiva dei prestiti per case popolari o economiche non potrà, in nessun caso, essere superiore a un quarto del fondo patrimoniale della Cassa nazionale di previdenza.

## Art. 52.

*Istituti di credito fondiario.*

Per gl'Istituti di credito fondiario, nelle operazioni di prestito da essi fatte per le case popolari o economiche, rimangono ferme le leggi che li concernono, eccetto per quanto riguarda la misura dei prestiti rispetto al valore delle case popolari o economiche.

## CAPO II.

**Prestiti e vigilanza degli istituti mutuanti**

## Art. 53.

*Garanzia ipotecaria.*

I mutui possono essere fatti dagli Istituti indicati nell'art. 1.° della legge (testo unico) sulle case popolari o eco-

nomiche alle Società, agli Istituti ed agli enti per le case popolari o economiche, od al singolo socio delle Società cooperative o di mutuo soccorso costruttrici delle case, quando il socio abbia la proprietà della casa o dell'area nella quale la Società gliela costruisce.

Qualora il mutuo è fatto alla Società, Istituto o ente, non potrà essere maggiore di due terzi del valore accertato delle case popolari o economiche; se invece il mutuo è accordato al singolo socio può essere fino alla predetta misura se non è pure garantito con una assicurazione sulla vita, e non oltre i sette decimi del valore accertato della casa quando è pure garantito con una assicurazione sulla vita.

Il mutuatario ha sempre diritto di restituire anticipatamente il mutuo in tutto o in parte.

## Art. 54.

*Stima delle case da ipotecare.*

L'Istituto mutuante ha facoltà di fare eseguire da periti di sua fiducia la stima delle aree e delle case offerte in ipoteca, e di farle successivamente visitare per accertare il loro buon stato di manutenzione.

## Art. 55.

*Somministrazione del mutuo in più volte.*

Qualora il mutuo sia somministrato in più volte, ogni anticipazione del mutuo, compresa la prima, prevista dall'ultimo capoverso dell'art. 4 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, deve essere fatta in tale importo che di volta in volta la somma complessiva anticipata sia garantita dal terreno e successivamente dai lavori di costruzione eseguiti almeno nella misura prevista dal secondo capoverso dell'art. 1.° della legge medesima.

## Art. 56.

*Disposizioni del contratto di mutuo quando questo è fatto da un Istituto mutuante direttamente al compratore.*

Qualora il mutuo per pagare il prezzo di acquisto di una

casa popolare o economica è fatto da un Istituto mutuante direttamente al socio compratore, la Società, l'Istituto o l'ente venditore interviene nel contratto di mutuo per assicurarsi i diritti consentiti dall'art. 11 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

## Art. 57.

*Misura dell'interesse sui prestiti.*

Ogni interesse sui prestiti per le case popolari o economiche, sotto qualsiasi forma stipulato, superiore alla misura del 4,50 per cento l'anno, sarà sempre considerato, per tale eccedenza, come non dovuto, ed il pagamento fattone sarà imputato al rimborso del capitale.

## Art. 58.

*Ritenuta sugli stipendi.*

La ritenuta sugli stipendi, di cui nel secondo capoverso dell'art. 4 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, consentita oltre alla garanzia ipotecaria, può essere chiesta all'Amministrazione pubblica da cui dipende il compratore di una casa popolare o economica mutuataria, direttamente dall'Istituto mutuante, per delegazione della Società o dell'Istituto venditore, quando il mutuo è consentito direttamente al compratore di una casa popolare o economica, e per una somma non superiore alla rispettiva quota di rimborso del mutuo. Di questa condizione dovrà farsi risultare nel contratto di mutuo come all'art. 8, terz'ultimo capoverso, ed agli effetti del successivo art. 24 del presente regolamento.

Se il mutuo è fatto alla Società, all'Istituto o all'ente costruttore della casa popolare o economica, esso può delegare all'Istituto mutuante la parte delle ritenute che le Amministrazioni pubbliche sono autorizzate fare a norma e per gli effetti dell'art. 4, secondo capoverso, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

## Art. 59.

*Facoltà di chiedere che sia eseguita l'ispezione.*

Gli istituti mutuanti indicati nell'art. 1 della legge (testo

unico) sulle case popolari o economiche quando abbiano sospetto di irregolarità nella gestione delle istituzioni per le case popolari o economiche alle quali hanno somministrato dei prestiti, o di violazione per parte di esse della legge, del regolamento o dei rispettivi statuti possono fare istanza al Ministro d'agricoltura, industria e commercio perchè faccia eseguire una ispezione alle istituzioni denunciate.

I risultati della ispezione sono comunicati agli enti interessati.

Qualora l'ispezione non confermi gli addebiti mossi alla istituzione, le spese di essa sono a carico dell'Istituto che l'ha richiesta.

## Art. 60.

*Facoltà di riunirsi in consorzio.*

Gli Istituti mutuanti indicati nell'art. 1 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, possono riunirsi in consorzio in gruppi affini, sia per la concessione dei prestiti per le case popolari o economiche, sia per ordinare ed esercitare nell'interesse comune un servizio di vigilanza e di ispezioni col mezzo di propri delegati sulle istituzioni per le case popolari o economiche.

Il consorzio deve essere costituito per atto pubblico esente da tasse, e lo statuto di esso deve essere approvato con R. Decreto, promosso dal Ministro di agricoltura, industria e commercio, sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche.

I risultati delle ispezioni, eseguite dai delegati di cui nella prima parte del presente articolo, oltrechè alle istituzioni interessate, dovranno essere comunicati al Ministero d'agricoltura, industria e commercio.

## CAPO III.

**Acquisto di azioni e di obbligazioni**

## Art. 61.

Agli effetti del penultimo capoverso, art. 1, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, possono le

Casse di risparmio, i Monti di piet , le Societ  di mutuo soccorso, le Associazioni o imprese tontinarie o di ripartizione e la Cassa nazionale di previdenza per la invalidit  e per la vecchiaia degli operai, acquistare obbligazioni od azioni interamente versate dalle Societ  per case popolari o economiche.

Art. 62.

Dalle Casse di risparmio, dai Monti di piet  e dalla Cassa nazionale di previdenza per la invalidit  e per la vecchiaia degli operai, i predetti acquisti non potranno essere fatti se non per una somma massima stabilita con le norme rispettivamente previste negli art. 45, 46 e 51 del presente regolamento.

I detti acquisti potranno essere fatti dalla Societ  di mutuo soccorso riconosciute nella misura consentita dai propri statuti, e dalle Associazioni o imprese tontinarie o di ripartizione potranno essere fatti alle singole Societ  per case popolari o economiche e nella misura che di volta in volta saranno consentite dal Ministero di agricoltura, industria e commercio.

CAPO IV.

**Mutui della Cassa depositi e prestiti  
col concorso dello Stato**

Art. 63.

*Facolt  dei Comuni di chiedere prestiti  
col concorso dello Stato.*

Per la costruzione di alloggi da dare in locazione alle classi meno agiate e degli alberghi popolari o dormitori pubblici che i Comuni faranno entro 10 anni dall'11 gennaio 1908, ai sensi dell'art. 18 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, i Comuni potranno nell'interesse proprio ottenere dallo Stato un concorso al pagamento degli interessi per i mutui loro concessi dalla Cassa dei depositi e prestiti alle condizioni previste nel titolo I, capo I,

della legge (testo unico) 5 settembre 1907, n. 751 sulle disposizioni legislative in materia di prestiti della Cassa dei depositi e prestiti e della sezione autonoma di credito comunale e provinciale.

Uguale facolt    consentita ai Comuni pei mutui da chiedere da essi per conto di Istituti autonomi per case popolari riconosciuti come Corpi morali, per la costruzione entro 10 anni dall'11 gennaio 1908 di alloggi da dare in locazione alle classi meno agiate e di alberghi popolari, purch  i prestiti servano per l'anticipazione delle annualit  assegnate agli Istituti autonomi, dai Comuni o da enti pubblici sottoposti alla vigilanza dello Stato, ai sensi dell'art. 24 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Art. 64.

*Concessione dei prestiti  
sulla proposta del Ministero d'agricoltura.*

I prestiti previsti nel precedente art. 63 saranno accordati dalla Cassa dei depositi e prestiti sulla proposta del Ministero d'agricoltura, industria e commercio.

Il Ministro d'agricoltura, industria e commercio far  la detta proposta, sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche.

Art. 65.

*Documentazione della domanda di mutuo.*

Alla domanda dei Comuni per ottenere i detti prestiti, dovr  essere unito un certificato del Comitato locale per le case popolari o economiche dove esista, nel quale siano indicate sommariamente le condizioni degli alloggi per le classi meno agiate nel rispettivo Comune.

Pei prestiti chiesti nell'interesse proprio da un Comune, dovr  questo dimostrare di non poterne sostenere l'intero onere, in relazione alle sue condizioni finanziarie ed alla importanza delle costruzioni da eseguire ed in relazione alla impossibilit , per cause speciali, di commisurare le pignioni in conformit  all'art. 18, terz'ultimo capoverso, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Pei prestiti chiesti per conto di un Istituto autonomo si dovranno accertare le annualità debitamente assegnate dal Comune o da enti pubblici sottoposti alla vigilanza dello Stato, del cui importo si chiede l'anticipazione per mezzo del mutuo.

La domanda è presentata al prefetto della Provincia, che la trasmette, col suo parere, al Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Art. 66.

*Durata massima dei mutui.*

I mutui previsti nell'art. 63 del presente regolamento non potranno avere una durata maggiore di 50 anni, ai sensi del penultimo capoverso dell'art. 24 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Art. 67.

*Concorso dello Stato.*

Il concorso dello Stato sarà concesso con decreto del Ministro di agricoltura, industria e commercio, sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche in conformità al precedente art. 64, per la durata del singolo mutuo, e consisterà in una quota annua costante in ragione non superiore ad un sesto della rispettiva spesa annua per gl'interessi.

Il concorso complessivo dello Stato pei prestiti previsti nel precedente art. 64 non potrà superare la somma massima di 50,000 lire stanziata nel bilancio del Ministero di agricoltura, industria e commercio, ai sensi degli articoli 18 e 24 della legge (testo unico) sulle case popolari od economiche.

Il Ministero di agricoltura, industria e commercio corrisponderà annualmente ed irrevocabilmente alla Cassa dei depositi e prestiti la quota annua di concorso sulla spesa per gl'interessi stabilita col decreto ministeriale previsto nel presente articolo.

Art. 68.

*Revoca del concorso dello Stato nei rispetti dell'ente mutuatario.*

Qualora i terreni ed i fabbricati costruiti od acquistati

col prestito contratto in conformità agli articoli che precedono, siano durante l'ammortamento del prestito destinati a fini diversi da quelli per cui il concorso dello Stato fu consentito, senza autorizzazione del Ministero di agricoltura, industria e commercio, questo avrà diritto sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche, di revocare il proprio concorso nei riguardi dell'ente mutuatario, e potrà rivalersi contro di esso tanto per la somma pagata quanto per la somma ancora dovuta in conseguenza dell'onere assunto verso la Cassa dei depositi e prestiti.

TITOLO V.

**Contratti di assicurazione a garanzia del mutuo o del prezzo di acquisto**

Art. 69.

*Obbligo degli Istituti assicuratori di fornire i dati statistici.*

Gl'Istituti nazionali di Assicurazione sulla vita che stipulassero i contratti di assicurazione, di cui nell'art. 6 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, sono obbligati a fornire le notizie statistiche richieste dal Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Art. 70.

*Forme di assicurazione.*

L'assicurazione può essere stipulata sotto forma di:

1.° assicurazione di annualità, per assicurare alla morte dell'assicurato la continuazione del pagamento alla loro scadenza delle annualità ancora dovute;

2.° assicurazione di un capitale decrescente, per assicurare alla morte dell'assicurato il pagamento in una volta del residuo debito;

3.° assicurazione mista con anticipazione del capitale, per assicurare alla morte dell'assicurato o al termine convenuto il pagamento del capitale.

Le predette forme di assicurazioni possono essere a premio unico o a premio annuale: il premio annuale può essere decrescente.

L'assicurato ha diritto di tramutare l'assicurazione prima stipulata in un'altra delle forme predette.

Art. 71.

*Massimo capitale assicurabile.*

L'assicurazione non può essere stipulata per un capitale superiore al prezzo della casa popolare o economica venduta od assegnata dalla Società, dall'Istituto o ente costruttore, o del mutuo consentito al socio per divenire proprietario della casa nei limiti dell'articolo 1.º della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Qualora l'assicurazione è stipulata con un premio unico anticipato dall'istituto mutuante, il predetto capitale massimo che può essere assicurato è aumentato del premio unico.

Per la parte che supera gli accennati limiti, il contratto di assicurazione non ha effetto, e la Società di assicurazione deve restituire all'assicurato la corrispondente quota dei premi con gli interessi semplici nella misura commerciale.

Art. 72.

*Decorrenza del contratto di assicurazione.*

Il contratto di assicurazione produce il suo effetto dal pagamento del premio unico o del primo premio, seguito dalla sottoscrizione della polizza dall'assicurato o da un mandatario speciale.

Art. 73.

*Mancato pagamento del premio.*

Se il premio non è pagato dall'assicurato alla scadenza convenuta, la Società assicuratrice ne avverte con lettera raccomandata l'Istituto mutuante beneficiario e la Società, l'Istituto o ente venditore della casa popolare o economica, assegnando un termine di 10 giorni nel caso che questi enti volessero pagare il premio.

Art. 74.

*Risoluzione del contratto di assicurazione.*

Nel caso di risoluzione del contratto di assicurazione, se l'assicurazione fu stipulata con premi annuali costanti, la somma che eventualmente l'Istituto assicuratore dovrà rimborsare, sarà pagata all'Istituto mutuante o alla Società venditrice beneficiaria, che la imputerà a credito dell'assicurato.

Art. 75.

*Risoluzione facoltativa del contratto di assicurazione.*

Qualora sia risolto il contratto di acquisto o di prestito, l'assicurato potrà ottenere la risoluzione del contratto di assicurazione alla data della scadenza seguente, e la somma che eventualmente l'Istituto assicuratore dovrà rimborsare sarà pagata rispettivamente alla Società venditrice o all'Istituto mutuante beneficiario, che la imputerà a credito del mutuatario.

In caso di restituzione anticipata delle somme dovute sul mutuo, l'assicurato può chiedere la risoluzione del contratto di assicurazione alla data della scadenza successiva, per imputare la somma che eventualmente gli sarà restituita dall'Istituto assicuratore in conto della restituzione anticipata del mutuo, ovvero lasciare sussistere l'assicurazione modificando la polizza per quanto concerne il beneficiario.

Se la restituzione anticipata delle somme dovute sul mutuo è soltanto parziale, l'assicurazione continua a sussistere, ma al tempo in cui è dovuto il capitale assicurato, questo è pagato all'Istituto mutuante od alla Società venditrice per le parti del mutuo o del prezzo ancora ad essi dovute, e l'avanzo è pagato all'assicurato od ai suoi eredi.

Art. 76.

*Contratti di assicurazione stipulati dalla Cassa nazionale di previdenza.*

La Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai potrà essere autorizzata, con R.

Decreto promosso dal Ministro d'agricoltura, industria e commercio, ad assumere le assicurazioni di cui nell'art. 6, della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Si applicano alla Cassa nazionale di previdenza le disposizioni degli articoli del presente titolo V.

## TITOLO VI.

### Commissione centrale e Comitati locali, vigilanza governativa e disposizioni finali

#### CAPO I.

#### Commissione centrale per le case popolari o economiche

##### Art. 77.

La Commissione centrale per le case popolari o economiche presso il Ministero di agricoltura, industria e commercio, è costituita e funzionerà con le norme stabilite da apposito Decreto Reale, promosso dal Ministro di agricoltura, industria e commercio, ai sensi dell'art. 30 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

Col medesimo Decreto Reale sarà stabilita la procedura da seguirsi dagli Istituti autonomi per le case popolari, riconosciuti come Corpi morali, nel designare i loro due rappresentanti presso la commissione centrale.

##### Art. 78.

Ai sensi dell'art. 30 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, spetta alla Commissione centrale:

1.° di dare il suo parere:

a) sui regolamenti da emanare in esecuzione della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche;

b) sull'aumento del valore locativo netto delle case popolari o economiche, ai sensi dell'art. 4, ultimo capoverso, del presente regolamento, e sulla estensione dei benefici della legge, ai sensi dell'art. 92 del presente regolamento;

c) sui ricorsi contro l'agente delle imposte, previsti nell'art. 27 del presente regolamento;

d) sulla autorizzazione agli Istituti autonomi ad emettere obbligazioni in conformità all'art. 36, n. 6, del presente regolamento;

e) sulla approvazione dello statuto del Consorzio fra Istituti mutuanti, prevista dall'art. 60, primo capoverso, del presente regolamento;

f) sulla proposta di concessione di mutui col concorso dello Stato a Comuni o ad Istituti autonomi, e sulla concessione e sulla revoca di detto concorso, in conformità agli articoli 64, capoverso, 67 e 68 del presente regolamento;

g) ed in generale sopra tutte le questioni sottoposte dal Ministro d'agricoltura, industria e commercio alla Commissione, che hanno speciale attinenza con l'applicazione della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

2.° di presentare ogni anno al Ministro di agricoltura, industria e commercio una relazione sulla esecuzione della citata legge, raccogliendo all'uopo i dati forniti dal Ministero di agricoltura, industria e commercio, dalle altre Amministrazioni pubbliche, dai Comitati locali, dalle altre Società e dagli Istituti costruttori e mutuanti, sulla legislazione straniera in materia di abitazioni operaie e a buon mercato e sui risultati ottenuti.

Nella detta relazione sarà riferito in modo speciale intorno ai mutui consentiti col concorso dello Stato ai Comuni ed agli Istituti autonomi;

3.° di studiare e proporre al Ministro di agricoltura, industria e commercio le modificazioni alla legge ed al regolamento suggerite dall'esperienza, ed ogni altro provvedimento inteso a promuovere la costruzione di case popolari o economiche e dare maggiore sviluppo all'applicazione della legge.

4.° di segnalare al Ministro di agricoltura, industria e commercio i componenti dei Comitati locali e gli amministratori e i direttori di Società od Istituti costruttori o mutuanti per case popolari o economiche che hanno effettivamente acquistato titoli speciali di beneficenza in fatto di case popolari o economiche.

## CAPO II.

## Comitati locali per le case popolari o economiche

## Art. 79.

*Costituzione del Comitato locale.*

In ogni Comune in cui si costruiscono case popolari o economiche, o dove se ne ravvisi l'opportunità, sarà costituito a cura del sindaco, un Comitato locale per le case popolari o economiche, agli scopi e per gli effetti degli articoli 31 e 32 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

## Art. 80.

*Composizione del Comitato locale.*

Il Comitato locale si compone di un rappresentante del Comune, dell'ufficiale sanitario del Comune e di cinque altri membri nominati: uno dalle Società e dagli Istituti per case popolari o economiche, due complessivamente dagli Istituti mutuanti indicati nell'art. 1.° della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, e due complessivamente dalle altre Società di mutuo soccorso, dalle Società cooperative e dalle Camere di lavoro esistenti nel Comune stesso.

Hanno diritto di partecipare alla costituzione del Comitato locale per le case popolari o economiche anche gli Istituti e le Società predette, che avendo la sede in altro Comune, tengano una filiale od una rappresentanza nel Comune dove ha sede il Comitato.

Qualora manchino nel Comune istituzioni di uno dei gruppi predetti o non siano d'accordo nella scelta dei membri del Comitato che esse debbono eleggere, questi saranno nominati dal Sindaco fra le persone che si siano occupate della cooperazione, della previdenza, del risparmio.

L'autorità comunale ha l'obbligo di accertare la natura dei vari Istituti che concorrono all'elezione, anche con l'esame dei loro statuti e bilanci.

## Art. 81.

*Accertamento degli Istituti che partecipano alla nomina del Comitato.*

Entro un mese dalla pubblicazione del presente regolamento, il sindaco farà pubblicare nell'albo comunale un avviso al pubblico per invitare gli Istituti indicati nel precedente art. 80, affinché denunzino al Municipio, entro quindici giorni dalla data dell'avviso, la esistenza e la residenza di essi nel Comune per procedere alla elezione dei membri del Comitato per le case popolari o economiche.

## Art. 82.

*Invito per l'elezione.*

Non più tardi di una settimana dall'accertamento eseguito il sindaco dirama ai singoli enti l'invito di fare la scelta dei rappresentanti.

Nell'invito del sindaco deve indicarsi: il gruppo a cui ciascun ente appartiene in conformità alla prima parte del precedente art. 81, tutti i singoli enti che costituiscono il gruppo, o il numero dei rappresentanti che questo deve scegliere.

## Art. 83.

*Elezione.*

La scelta è fatta dal Consiglio di amministrazione di ciascun ente, e comunicata al sindaco non più tardi di quindici giorni dalla data dell'invito di esso ad eleggere i membri del Comitato.

Nella prima adunanza successiva della Giunta comunale, questa procederà allo spoglio delle scelte fatte dai singoli enti, procedendo per ordine dei tre gruppi degli stessi enti, e dichiarerà elette le persone scelte dal maggior numero di enti.

A parità di numero di enti deciderà la sorte.

La Giunta comunale nella stessa adunanza eleggerà il rappresentante del Comune; e quando ne sia il caso, il sindaco completerà il Comitato per le case popolari, nominando il membro o i membri spettanti al gruppo di istituzioni mancanti o in disaccordo.

## Art. 84.

*Convocazione**e partecipazione della costituzione del Comitato.*

Il Sindaco darà immediatamente comunicazione della costituzione del Comitato per le case popolari o economiche ai componenti di esso, invitandoli a riunirsi, in un giorno indicato, in una sala del Municipio per procedere alla elezione del presidente e del vice presidente, la quale ha luogo a maggioranza di voti dei presenti.

Ne darà pure comunicazione, per mezzo del prefetto della provincia, al Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Quando il Comitato si sarà costituito, il sindaco ne darà partecipazione all'agenzia delle imposte dirette.

## Art. 85.

*Rinnovazione del Comitato.*

I membri del Comitato per le case popolari durano in ufficio due anni, e si rinnovano per metà ogni anno.

Alla fine del primo anno la rinnovazione della metà si farà per sorteggio, successivamente per anzianità.

Se per morte, per dimissione od altrimenti venga a mancare un membro del Comitato almeno un anno prima che sia compiuto il biennio, il presidente del Comitato ne dà notizia al sindaco affinché questi inviti il gruppo delle istituzioni da cui era stato scelto il membro mancante, per nominare chi debba sostituirlo.

Si procede alla scelta per la sostituzione nei modi indicati per la prima scelta.

Il nuovo membro nominato dura in ufficio per il tempo in cui vi avrebbe dovuto rimanere colui che è stato sostituito.

## Art. 86.

*Convocazioni e deliberazioni del Comune.*

Il Comitato per le case popolari è convocato dal suo presidente, anche per richiesta del sindaco, nella casa comunale.

Occorrendo, sarà messo a disposizione del Comitato un impiegato del Municipio.

Le adunanze del Comitato sono legali quando intervenga la metà più uno dei suoi componenti.

Le deliberazioni sono valide quando raccolgano la maggioranza dei voti dei presenti.

## Art. 87.

*Attribuzioni del Comitato locale.*

Spetta al Comitato per le case popolari e economiche: di promuovere ed agevolare la costituzione di Società per le case popolari o economiche;

di accertare che le case popolari o economiche a cui si vogliono estesi i benefici della legge, corrispondano alle condizioni edilizie e igieniche prescritte dai regolamenti locali e dalla legge sanitaria, ordinando, se occorre, i restauri e le modificazioni necessarie per porle in grado di rispondere agli scopi della legge;

di accertare che l'acquisto anche a titolo gratuito di aree è fatto allo scopo di costruire case popolari, per ottenere il parziale rimborso della tassa di registrazione.

Inoltre esso fornirà al Ministero di agricoltura, industria e commercio le notizie che dallo stesso Ministero gli saranno richieste.

## Art. 88.

*Istituti autonomi**a cui sono affidate le attribuzioni dei Comitati locali.*

Nei Comuni ove esistano Istituti autonomi per le case popolari, possono i loro Consigli di amministrazione, per deliberazione della Giunta comunale, esercitare gli uffici di Comitati locali ai sensi dell'art. 18 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche.

## CAPO III.

**Vigilanza governativa**

## Art. 89.

*Facoltà consentite al Ministero di agricoltura.*

Per accertare che gli statuti delle Società Istituti o enti

siano conformi alla legge ed al regolamento, il Ministero di agricoltura può esaminare i detti statuti prima che essi siano sottoposti alle formalità di legge.

Per accertare che siano osservate le disposizioni contenute nella legge, nel presente regolamento e negli statuti, il Ministero di agricoltura, industria e commercio ha facoltà di fare eseguire ispezioni principalmente sulla gestione delle Società e degli Istituti che hanno per oggetto la costruzione, l'acquisto, la vendita o la locazione delle case popolari o economiche, e sullo stato di manutenzione, nei riguardi della edilizia e dell'igiene delle case popolari o economiche di proprietà delle Società o degli Istituti predetti o di proprietà di privati.

#### Art. 90.

##### *Ispezioni.*

Per le ispezioni il Ministero si varrà, oltrechè degli ispettori del Credito e della Previdenza, anche degli ispettori delle industrie e, previo concerto coi Ministeri dei lavori pubblici, delle finanze e dell'interno, degli ispettori ed ingegneri appartenenti al corpo del genio civile, degli ingegneri addetti agli uffici tecnici di finanza e degli ispettori sanitari.

Potrà anche incaricare delle ispezioni altri pubblici funzionari specialmente competenti e i delegati all'esercizio della vigilanza nell'interesse dei Consorzi indicati nell'art. 60 del presente regolamento.

Gli ispettori nel presentarsi per adempiere il loro ufficio, devono, a richiesta, fare constare della loro identità, mostrando la carta di riconoscimento che sarà ad essi rilasciata dall'Amministrazione dalla quale dipendono.

Nel caso di infrazioni alle disposizioni della legge e del presente regolamento, gli ispettori le accerteranno mediante apposito processo verbale, in cui debbono determinare con chiarezza e precisione la natura del fatto costituente la infrazione, le disposizioni alle quali si è contravvenuto e tutti gli elementi che sono necessari per il giudizio sulla qualità ed entità della contravvenzione.

Il processo verbale, compilato in presenza del rappresentante l'Istituto, la Società o l'ente, o del proprietario o del

conduttore della casa, deve essere sottoscritto da essi, dall'ispettore e dagli agenti della forza pubblica, quando siano intervenuti.

Il rappresentante, il proprietario o il conduttore predetti hanno diritto di fare inserire nel processo verbale le dichiarazioni che crederanno convenienti nel loro interesse.

Qualora il rappresentante, il proprietario o il conduttore della casa si rifiutino di firmare il processo verbale, l'ispettore ne farà menzione indicando le ragioni del rifiuto.

Il processo verbale sarà rimesso dall'ispettore, entro 2 giorni dalla sua data, al Ministero d'agricoltura, industria e commercio.

#### CAPO IV.

##### **Disposizioni transitorie e finali**

#### Art. 91.

Ai sensi dell'art. 34 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche gli enti morali e le Società cooperative costituite legalmente prima dell'8 luglio 1903, godono di tutti i benefici della predetta legge dalla data della ricevuta degli statuti uniformati alla legge ed al presente regolamento rilasciata dal Ministero d'agricoltura, industria e commercio, per la pubblicazione nel « Bollettino ufficiale delle Società per azioni ».

#### Art. 92.

Gli enti morali e le Società cooperative costituite prima dell'8 luglio 1903, che vogliono estesi i benefici della legge alle case da essi costruite od acquistate dopo l'8 luglio 1900, possono chiedere che siano a tali case estesi i benefici consentiti dall'art. 8 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche, presentando istanza al Ministero di agricoltura, industria e commercio, alla quale debbono essere allegati:

1.° lo statuto dell'ente morale o della Società legal-

mente uniformato alla legge (testo unico) sulle case popolari o economiche e al presente regolamento;

2.° un certificato dell'agente delle imposte, nel quale siano specificate le singole case di cui si tratta e il rispettivo anno di costruzione, che attesti essere le case popolari o economiche ai sensi della legge (testo unico) sulle case popolari.

Sulla domanda si provvede con decreto Reale promosso dal ministro di agricoltura, industria e commercio, sentita la Commissione centrale per le case popolari o economiche.

Visto, d'ordine di Sua Maestà

*Il Ministro d'agricoltura, industria e commercio*

F. COCCO-ORTU.

## FUNZIONI

DELLA

### Commissione centrale

PER LE

#### Case popolari od economiche

*Racc. uff. 182)*

*(Gazz. uff. 14 maggio, n. 114)*

#### DECRETO

Veduto l'art. 30 della legge (testo unico) sulle case popolari o economiche approvata dal Nostro decreto del 27 febbraio 1908, n. 89, che istituisce presso il Ministero di agricoltura, industria e commercio una Commissione centrale per le case popolari o economiche;

Sentito il Consiglio di Stato;

Sentito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del Nostro ministro segretario di Stato per l'agricoltura, l'industria ed il commercio;

Abbiamo decretato e decretiamo:

Art. 1. — I rappresentanti dei Ministeri di agricoltura, industria e commercio, dell'interno, delle finanze e della Cassa dei depositi e prestiti, chiamati a far parte della Commissione centrale per le case popolari o economiche, sono designati dai rispettivi ministri segretarii di Stato, e durano in carica due anni.

I rappresentanti del Consiglio superiore del lavoro e del Consiglio della previdenza e delle assicurazioni sociali, eletti dai detti Consessi nel proprio seno, durano in carica due anni, purchè continuino a far parte del rispettivo Consiglio, e sono rieleggibili.

I rappresentanti degli Istituti autonomi per case popolari, sono eletti dai detti Istituti legalmente riconosciuti e che abbiano dato principio alle loro operazioni, scegliendoli fra consiglieri di amministrazione e i direttori degli Istituti autonomi e delle Società cooperative edilizie, e fra i componenti i Comitati locali per le case popolari o economiche. I detti rappresentanti degli Istituti autonomi durano in carica due anni, ma si rinnovano uno ogni anno, e sono rieleggibili. Nel primo anno il rappresentante uscente è designato per sorteggio eseguito dinanzi la Commissione centrale.

Art. 2. — Nel primo anno il ministro di agricoltura, industria e commercio invita i singoli Istituti autonomi ad eleggere in un giorno determinato due rappresentanti, e negli anni successivi uno solo.

L'elezione è fatta dai rispettivi Consigli di amministrazione degli Istituti autonomi a scrutinio segreto.

L'apposito verbale di elezione, che contiene il nome, cognome e la qualifica dei singoli candidati e il numero dei voti ottenuto, sottoscritto seduta stante dagli amministratori che hanno preso parte all'elezione, è immediatamente trasmesso al Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Lo spoglio generale dei voti ottenuti dai singoli candidati è eseguito dinanzi la Commissione centrale.

Per la prima volta lo spoglio è eseguito da una Commissione composta dall'ispettore generale del credito e della previdenza del Ministero di agricoltura, industria e commercio, dal direttore capo della divisione della previdenza

nel medesimo Ministero e dal presidente dell'Istituto per le case popolari in Roma o da un suo rappresentante.

Sono dichiarati eletti per la prima volta i due rappresentanti che hanno riportato il maggior numero di voti, ed in seguito il rappresentante che ha riportato il maggior numero di voti.

Art. 3. — La nomina di tutti i membri della Commissione centrale è fatta con decreto promosso dal Ministro di agricoltura, industria e commercio, da pubblicarsi nella *Gazzetta ufficiale*, e dalla data di questo decreto decorre la durata della carica.

Il Ministro di agricoltura, industria e commercio, nella prima sessione di ogni anno nomina il presidente e vicepresidente della Commissione centrale fra i componenti di essa, ed il segretario fra i funzionari del Ministero di agricoltura, industria e commercio.

Il segretario della Commissione centrale prende parte alle discussioni di essa, ma non ha voto deliberativo.

Art. 4. — La Commissione centrale terrà almeno una sessione nei primi quattro mesi di ciascun anno. Essa è convocata dal Ministro di agricoltura, industria e commercio che ne stabilisce l'ordine del giorno.

Almeno quindici giorni prima di quello stabilito per la convocazione, dovrà essere spedito ai singoli membri, insieme con l'avviso di convocazione, l'ordine del giorno, ed ai membri che debbono riferire sui singoli affari assegnati dal Ministro, le carte che vi si riferiscono.

Non possono formare oggetto di deliberazione della Commissione centrale gli argomenti non compresi nell'ordine del giorno.

Art. 5. — Per la validità delle adunanze e delle deliberazioni della Commissione centrale è necessaria la presenza di almeno cinque dei suoi membri, oltre il segretario.

Essa delibera a maggioranza di voti; in caso di parità di voti prevale quello del presidente.

In tutti i pareri emessi dalla Commissione centrale, quando non siano all'unanimità, sarà pure messo in evidenza il parere della minoranza.

I verbali della Commissione centrale sono sottoscritti dal

presidente o dal vice presidente che ha presieduta l'adunanza e dal segretario.

Art. 6. — La Commissione centrale può stabilire l'ordine di discussione degli argomenti sottoposti al suo esame, ed i giorni e l'ora delle sedute, purchè queste non si succedano con intervallo maggiore di due giorni.

Essa può far intervenire alle sue adunanze, per invito del presidente, persone tecniche, le quali però non hanno voto deliberativo.

La Commissione centrale si mette in comunicazione coi Comitati locali e con le altre autorità per mezzo del Ministero d'agricoltura, industria e commercio, al quale può proporre speciali studi e indagini.

Art. 7. — Ai membri della Commissione centrale ed al segretario è assegnata una medaglia di presenza di L. 10 per ciascuna adunanza alla quale intervengono. Quelli che non risiedono in Roma hanno inoltre diritto al rimborso delle spese di viaggio in 1.<sup>a</sup> classe, e ad una indennità di L. 10 al giorno per la durata della sessione, computando i giorni impiegati nel viaggio, e detraendo i giorni nei quali il membro della Commissione sia stato, senza giustificato motivo, assente dalla adunanza.

Si considerano come residenti a Roma, coloro che, durante la sessione della Commissione, debbono per ragione di altro ufficio trovarsi a Roma.

Ordiniamo che il presente decreto, ecc.

Roma, 9 aprile 1908.

VITTORIO EMANUELE

GIOLITTI - F. COCCO-ORTU.

Visto, *Il guardasigilli*: ORLANDO.

**LEGGE N. 502 portante provvedimenti per la città di Roma, dell'11 luglio 1907.** (*Publicata nella « Gazzetta Ufficiale del Regno », il 23 luglio 1907, n. 174.*)

VITTORIO EMANUELE, ecc.

Il Senato e la Camera dei deputati hanno approvato;  
Noi abbiamo sanzionato e promulghiamo quanto segue:

I.

*Disposizioni generali e provvedimenti  
intesi a favorire lo sviluppo edilizio della città.*

Art. 1. — È approvata la convenzione stipulata addì 5 marzo 1907 fra il presidente del Consiglio, ministro dell'interno, e i ministri del tesoro, delle finanze, dei lavori pubblici, dell'istruzione pubblica e della guerra da una parte, ed il sindaco di Roma dall'altra, allegata alla presente legge (allegato C).

Art. 2. — Il Governo del Re è autorizzato a concedere, mediante decreto reale, gratuitamente ed a perpetuità, al comune di Roma, con diritto di prelazione sulle domande eventualmente già presentate, ed osservare nel resto le disposizioni della legge 10 agosto 1884, n. 2644, concernente la derivazione di acque pubbliche e del relativo regolamento 26 novembre 1893, n. 710, la facoltà di derivare acqua del fiume Aniene, nel tratto compreso fra il piano di Roviano ed il chilometro 49 + 500 della ferrovia Roma-Sulmona, e dal fiume Nera, nei tratti compresi fra Terni e Recentino e tra la stazione ferroviaria di Nera Montoro e la confluenza col Tevere, allo scopo di produrre in complesso una quantità di forza motrice di 25,000 cavalli dinamici nominali da trasportarsi, trasformata in energia elettrica, nel territorio del comune di Roma, per servizi pubblici e per servizi municipalizzati.

I relativi progetti dovranno essere presentati entro due anni dalla pubblicazione della presente legge, ed i lavori dovranno essere compiuti entro sei anni dalla data della

concessione, sotto pena di decadenza della concessione stessa.

Resta a carico del comune di Roma la tacitazione degli eventuali diritti dei terzi.

Le opere necessarie sono dichiarate di pubblica utilità, agli effetti della legge 25 giugno 1865, n. 2359, sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità.

Sono abrogati gli articoli 7 e 8 della convenzione 14 novembre 1889, approvata colla legge 14 maggio 1881, n. 209.

Art. 3. — In relazione a quanto è previsto dall'articolo 10 della legge 20 luglio 1890, n. 6980 (serie 3<sup>a</sup>), il Governo del Re anticiperà al comune di Roma il pagamento della somma di lire 25,000,000 da prelevarsi dalle ultime annualità del concorso dello Stato nelle opere edilizie e di ampliamento della città di Roma, stabilito dalle leggi 14 maggio 1881 e 20 luglio 1900.

In conseguenza di tale anticipazione e tenuto conto di quelle già autorizzate con le leggi 28 giugno 1892, 7 luglio 1901 e 7 luglio 1902, restano annullate le annualità del detto concorso, che rimanevano da iscrivere per gli esercizi dal 1930-940 al 1949-950, e resta ridotta a lire 2,700,000 quella da iscrivere per l'esercizio 1938-939.

Il pagamento dell'anticipazione autorizzata con la presente legge sarà effettuato in undici rate annuali, da iscriversi in un capitolo speciale della parte straordinaria del bilancio dei lavori pubblici e da ripartirsi nel modo che segue:

Esercizio 1909-910 . . . . .	L. 2,000,000
» 1910-911 . . . . .	» 2,000,000
» 1911-912 . . . . .	» 2,500,000
» 1912-913 . . . . .	» 2,500,000
» 1913-914 . . . . .	» 2,500,000
» 1914-915 . . . . .	» 2,500,000
» 1915-916 . . . . .	» 2,500,000
» 1916-917 . . . . .	» 2,500,000
» 1917-918 . . . . .	» 2,500,000
» 1918-919 . . . . .	» 2,500,000
» 1919-920 . . . . .	» 1,000,000

Qualora il comune intenda eseguire altre opere di neces-

sità pubblica, potrà essere autorizzato ad assegnare detta annualità ad opere diverse da quelle specificate nell'elenco di cui all'allegato A annesso alla presente legge.

Tale autorizzazione sarà data per decreto reale, previo parere del consiglio di Stato, sentito il Consiglio dei ministri.

La deliberazione del comune, contenente le proposte di sostituzione delle opere, dovrà esser presa in osservanza dell'art. 162, nn. 1 e 2, della legge comunale e provinciale (testo unico approvato con regio decreto 4 maggio 1898, n. 164): ed il decreto reale di autorizzazione annuale di cui all'art. 5 della legge 14 maggio 1881, n. 209, che dovrà comprendere anche le opere edilizie contemplate dalla presente legge.

Art. 4. — È autorizzata la Cassa depositi e prestiti a concedere al comune di Roma un mutuo di lire 15 milioni ammortizzabile in 50 anni, alle più favorevoli condizioni consentite dalle leggi e dai regolamenti, e da prelevarsi in una o più volte, allo scopo di facilitare al Comune la costruzione degli edifici scolastici, impianto di servizi pubblici, mercati, fognature, caserme, agro romano e diverse, compreso il trasporto delle forze motrici idrauliche e termiche.

È del pari autorizzata la Cassa dei depositi e prestiti a concedere all'Asilo Savoia per l'infanzia abbandonata, un mutuo fino a lire 500,000 alle condizioni suindicate, per la costruzione di un edificio a sede dell'istituto con che ne sia fatta domanda dal comune di Roma che ne offra le garanzie stabilite dalla legge in vigore.

Art. 5. — Le indennità dovute ai proprietari degli immobili, che il comune di Roma fosse costretto ad espropriare per la formazione della rete stradale del nuovo piano regolatore di ampliamento della città, saranno valutate a norma delle disposizioni contenute negli articoli 12 e 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, per il risanamento della città di Napoli, già applicata alle opere di sistemazione e di ampliamento della città di Roma, in virtù delle leggi 20 luglio 1890 e 7 luglio 1902, le quali restano in vigore per tutto quanto non sia diversamente disposto dalla presente legge.

Nei casi in cui non sia applicabile la legge 15 gennaio 1885, si procederà con le norme consuete della legge 25

giugno 1865, n. 2359, attribuendo sempre agli immobili da espropriare il valore che essi avevano prima della presentazione al consiglio comunale di Roma del progetto di nuovo piano regolatore.

Art. 6. — Il limite massimo della tassa sul valore capitale delle aree fabbricabili di cui all'art. 9 della legge 8 luglio 1904, n. 320, è elevato per la città di Roma da lire una a tre.

Il provento di questa tassa sarà per una metà destinato a beneficio dell'istituto per le case popolari di Roma.

Art. 7. — Agli effetti della presente sono considerate quali aree fabbricabili tutte quelle comprese nel perimetro del nuovo piano regolatore della città approvato con deliberazione del consiglio comunale di Roma in data 15 febbraio 1907.

La tassa colpisce quella parte di valore capitale che ecceda ciò ch'è rappresentato dalla rendita della agraria colpita da imposta fondiaria.

Si presume come valore massimo corrispondente alla rendita della coltura agraria quello di lire una al metro quadrato.

Le grandi ville ed i giardini esistenti, e le aree che, come accessorio di edifici da costruire saranno destinate a giardino, sono esenti dalla tassa di cui all'art. 6.

Se però queste ville, giardini ed aree, o parte di esse, fossero poi fabbricate, sarà applicata alle medesime la detta tassa, a cominciare dall'attuazione della presente legge, ma in ogni caso per non più di cinque annualità.

Il beneficio della esenzione per un decennio dall'imposta e sovrimposta stabilito nel terzo comma dell'art. 6 della legge 8 luglio 1904, n. 320, per quei fabbricati la cui costruzione è iniziata entro tre anni e compiuta non oltre sei dalla data della legge citata, è concessa anche ai fabbricati che si trovano nelle condizioni indicate in detto articolo e che siano iniziati entro tre anni e compiuti entro sei dalla data della presente legge.

Art. 8. — L'accertamento degli enti soggetti alla tassa sulle aree nel comune di Roma sarà fatto in conformità a denuncia del proprietario, il quale dichiarerà, con effetto non variabile per tutti i 25 anni di durata del piano rego-

latore suddetto, il valore da attribuirsi all'area. Alla omissione della denuncia suppliranno le autorità comunali con l'accertamento d'ufficio, da farsi in base al regolamento da approvarsi per decreto reale.

Art. 9. — Il municipio di Roma è autorizzato ad espropriare le aree fabbricabili comprese nel perimetro del nuovo piano regolatore ad un prezzo corrispondente al valore dichiarato dal proprietario delle aree agli effetti della tassa sulle aree stesse, e in mancanza di tale dichiarazione al prezzo corrispondente al valore accertato d'ufficio, ai sensi dell'articolo precedente.

Art. 10. — È autorizzata la Cassa depositi e prestiti a concedere al comune di Roma un altro mutuo di 15 milioni ammortizzabile in 50 anni, alle più favorevoli condizioni consentite dalle leggi e dai regolamenti e da prelevarsi in una o più volte allo scopo di acquistare, anche ai sensi dell'articolo precedente, aree fabbricabili da destinarsi all' ampliamento edilizio della città.

Art. 11. — È dichiarata di pubblica utilità l'espropriazione di quell'area che dovrà darsi in cambio al Ministero della guerra per uso di piazza d'arme, ai sensi dell'art. 2 della convenzione annessa alla presente legge, nonché di quelle altre aree che saranno necessarie per la costruzione della strada fra la porta S. Paolo e la costa marittima fra Castel Fusano e il Tevere, e per la creazione di un sobborgo marittimo contiguo alla zona demaniale litoranea dallo Stato concessa al comune con la convenzione 5 marzo 1907 di cui all'art. 1 della presente legge, per una profondità di metri cinquecento dalla zona stessa.

Tali espropriazioni saranno fatte con le condizioni della legge 25 giugno 1865, n. 2359, sempreché le relative aree sieno fuori del nuovo piano regolatore.

Art. 12. — Per la sistemazione di Piazza Venezia e degli accessi al monumento al Re Vittorio Emanuele II, è dichiarato di pubblica utilità, come parte integrante del piano regolatore di Roma, il piano in data 22 ottobre 1906, a firma degli ingegneri A. Pulini e G. Crimini, rimanendo in conseguenza modificato il piano approvato con l'art. 10 della legge 25 febbraio 1900, n. 56, che viene allegato con la lettera D.

Art. 13. — Sulla annualità che l'istituto delle case popolari riceverà dal comune di Roma ai sensi dell'art. 1 della convenzione annessa alla presente legge, l'istituto stesso potrà fare operazioni di credito con la cassa dei depositi e prestiti, colle casse di risparmio libere e con altri istituti, per conseguire l'anticipazione della somma complessiva, da darsi dal comune.

La Cassa dei depositi e prestiti è autorizzata a concedere all'istituto il saggio di maggior favore consentito dalle leggi e dai regolamenti.

In caso di liquidazione o di cessazione dell'istituto delle case popolari, il comune avrà facoltà di rivendicare la proprietà degli stabili costruiti con i mezzi da esso forniti.

Art. 14. — La Cassa depositi e prestiti è autorizzata ad accordare mutui sino alla somma di 10 milioni di lire ad un istituto delle case per gli impiegati in Roma, alle condizioni, nei termini e con le garanzie che saranno stabilite con regolamento da approvarsi con decreto reale, sentito il consiglio di Stato.

Lo statuto dell'istituto dovrà pure essere approvato con decreto reale.

All'istituto delle case degli impiegati in Roma, sarà accordata l'esenzione dalla imposta sui fabbricati per dieci anni e dalle altre tasse dalle quali sono esenti le case popolari.

Art. 15. — Ai proprietari dei beni confinanti e contigui a tutte le opere contemplate nella presente legge è imposto l'obbligo del contributo a norma del capitolo 4 del titolo 2° della legge 23 giugno 1865, n. 2359.

Art. 16. — Con decreto reale, promosso dal ministro dei lavori pubblici, su parere del consiglio di Stato, il comune di Roma dovrà essere autorizzato ad adottare uno speciale regolamento edilizio per disciplinare la costruzione di nuovi quartieri e di nuove abitazioni, così dentro come fuori il perimetro del nuovo piano regolatore.

## II.

### Zona monumentale.

Art. 17. — Il Governo del Re è autorizzato ad espropriare entro il termine di tre anni dalla pubblicazione della pre-

sente legge i terreni e i fabbricati facienti parte della zona monumentale di Roma, delimitata dall'art. 2 della legge 18 dicembre 1898, n. 409, compresi quelli che erano stati assoggettati a vincoli speciali dall'art. 3 della legge 7 luglio 1889, n. 6211.

È anche autorizzato ad espropriare le strade di accesso alle tre porte: Latina, S. Sebastiano e Metronia, con una zona laterale per ciascuna strada di 50 metri.

Per lo stesso termine di anni tre restano vincolati come formanti parte della zona monumentale per l'eventuale espropriazione i terreni segnati con le lettere O', O, P, Q' (colle Oppio) e con le lettere f, q, h, A, B, C (Circo Massimo) del piano allegato alla legge 18 dicembre 1898, n. 509.

Art. 18. — Le indennità d'espropriazione per le strade e zone di cui al 2° comma dell'articolo precedente saranno valutate coi criteri e nei modi stabiliti dagli articoli 12 e 13 della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, per il risanamento della città di Napoli.

Per i terreni e fabbricati di cui al comma 1° del precedente articolo rimangono ferme per la valutazione delle indennità di cui alla legge 25 giugno 1865, n. 2359, ed all'articolo 8 della legge 14 luglio 1887, n. 4730.

In ogni caso non si terrà conto del valore del sottosuolo e del valore archeologico, e i fondi si apprezzeranno nella condizione in cui si trovavano in forza del vincolo legale.

Per le opere eseguite volontariamente contro le disposizioni della legge 7 luglio 1889, n. 6211, non essendo dovuta alcuna indennità, i proprietari avranno solo il diritto di togliere il materiale senza pregiudizio delle opere di pubblica utilità.

Art. 19. — Una commissione nominata con decreto reale, composta di due rappresentanti del Ministero della pubblica istruzione, di un rappresentante del Ministero del tesoro, di un rappresentante del Ministero dei lavori pubblici e di un rappresentante del comune di Roma, designato dal consiglio comunale, è preposta alle opere della zona monumentale, e rappresenta lo Stato e il comune di Roma in tutti gli atti relativi alle espropriazioni e alla preparazione dei piani, all'esecuzione dei lavori, alla stipulazione dei contratti, ai giudizi attivi e passivi.

L'ufficio di membro della commissione è gratuito.

Con decreto reale saranno stabiliti i poteri della commissione e le norme pel suo funzionamento.

Art. 20. — Per le espropriazioni e la esecuzione delle opere della zona monumentale e pel funzionamento della commissione è autorizzata la spesa di lire 6,000,000, oltre alle somme che si ricaveranno:

- a) dal contributo di cui all'art. 13 della legge;
- b) dal residuo del fondo stabilito dalla legge 18 dicembre 1898, n. 509.
- c) dalla vendita dei materiali provenienti dalle demolizioni degli stabili espropriati.

Art. 21. — La Cassa dei depositi e prestiti è autorizzata ad anticipare al Ministero della pubblica istruzione la somma di lire 6,000,000 ammortizzabili in 35 anni per il completamento dei lavori concernenti la sistemazione della zona monumentale di Roma.

La spesa per l'annualità di estinzione dell'anticipazione suddetta, fissata in lire 300,000, comprensiva dell'ammortamento e degli interessi, sarà posta per lire 2,000,000 a carico dello Stato e per lire 100,000 a carico del comune di Roma.

Lo Stato corrisponderà la sua quota di lire 200,000 in rate semestrali anticipate e il comune pagherà la sua di lire 100,000 in eguali rate bimestrali anticipate.

Art. 22. — Per il pagamento delle rate scadute e di quelle che successivamente andranno a scadere del contributo per la sistemazione della zona monumentale, stabilito dall'art. 3 della legge 18 dicembre 1898, n. 509, saranno applicate le disposizioni della legge 8 dicembre 1901, n. 497, portante la sistemazione dei crediti del tesoro per contributi nelle spese dello Stato.

Per le rate scadute e non corrisposte del contributo suddetto il comune di Roma è esente dal pagamento di ulteriori interessi di mora.

### III.

#### *Istituto artistico industriale.*

Art. 23. — È istituita in Roma una scuola professionale  
MAGRINI.

artistico-industriale sotto il titolo di « Istituto nazionale artistico industriale di S. Michele ».

Art. 24. — Nel bilancio per la spesa del Ministero di agricoltura, industria e commercio, a partire dall'esercizio 1907-908, sarà stanziata la somma di lire 150,000 per contributo alle spese d'impianto e di mantenimento dell'istituto artistico nazionale e per l'incremento delle collezioni artistiche dell'istituto stesso.

Art. 25. — All'istituto nazionale artistico-industriale sono assegnati il personale, il materiale didattico e tecnico, le dotazioni pecuniarie e le altre attività, compresi i contributi di qualsiasi specie, di cui sono forniti la regia calcografia ed il museo artistico industriale di Roma, salvo per quest'ultimo istituto quanto è disposto dall'articolo 14 del regio decreto 12 settembre 1901, n. LCXCVIII (parte supplementare), che approva l'ordinamento dell'istituto stesso. I proventi della regia calcografia continueranno ad esser versati al tesoro dello Stato.

All'istituto nazionale sono pure assegnati i locali ed il materiale destinati fin qui dall'ospizio di S. Michele a scopo d'istruzione professionale, nonchè i contributi che l'ospizio a questo fine percepisce.

All'istituto nazionale passerà pure il personale dell'ospizio di S. Michele, che, assunto in servizio con nomina regolare e con speciale assegnazione di stipendio, si trova addetto esclusivamente al servizio delle scuole professionali, le quali passeranno a far parte del nuovo istituto.

A favore dell'istituto nazionale sarà iscritta annualmente nel bilancio dell'ospizio di S. Michele la somma che l'ospizio medesimo ha erogato in media nell'ultimo quinquennio pel mantenimento delle scuole professionali, delle officine e dei laboratori.

Saranno inoltre assegnati all'istituto nazionale, quando siano resi disponibili, i locali attualmente occupati nell'ospizio di S. Michele dalle comunità vecchie e vecchie.

Nel caso che si provveda al ricovero, in altri locali, delle due suddette comunità, per il mantenimento di esse sarà staccata dal patrimonio dell'ospizio di S. Michele tanta rendita pubblica, quanta corrisponde alla somma che l'ospizio ha erogato in media nell'ultimo quinquennio per il mantenimento delle comunità predette.

Salvo la proprietà all'ospizio dei locali come sopra assegnati in uso all'istituto nazionale, resta a carico di questo tanto l'adattamento, quanto la manutenzione dei medesimi.

Le collezioni di stampe rare e tutto il patrimonio artistico della regia calcografia, rimangono in proprietà allo Stato, il quale provvederà alla loro conservazione.

Art. 26. — Al mantenimento dell'istituto nazionale concorrono i contributi della provincia, del comune e della camera di commercio di Roma.

Qualora il comune di Roma municipalizzi l'energia elettrica, dovrà cedere al prezzo del costo di produzione l'energia occorrente all'istituto nazionale, sia per la illuminazione, sia per i bisogni dei laboratori e delle officine.

Al mantenimento dell'istituto nazionale concorreranno pure le contribuzioni e gli assegni eventuali di altri enti o di privati, le tasse scolastiche, i proventi dei laboratori e delle officine di ogni specie da esso dipendenti.

Art. 27. — L'istituto è posto alla diretta dipendenza del Ministero di agricoltura, industria e commercio, che eserciterà la vigilanza e la tutela sul medesimo, sia nei riguardi didattici e tecnici, sia per quanto riguarda la gestione patrimoniale, con le norme in vigore per le scuole professionali.

Art. 28. — L'istituto sarà amministrato da una commissione costituita nel modo che verrà indicato nei regolamenti di cui all'articolo successivo.

Nella commissione dovranno essere rappresentati tanto i Ministri dell'interno, dell'istruzione pubblica, dell'agricoltura, industria e commercio e del tesoro, quanto la provincia, il comune e la camera di commercio di Roma e l'ospizio di San Michele, il quale avrà non meno di due rappresentanti.

La calcografia, la relativa scuola d'incisione e la scuola degli arazzi, per quanto riguarda il procedimento tecnico-artistico, saranno sottoposte alla vigilanza di una commissione speciale nominata dal Ministero dell'istruzione pubblica. Alla giunta superiore di belle arti resta riservato di disporre degli assegnamenti stanziati in bilancio per comperare ed acquistare stampe ed arazzi.

Art. 29. — Con appositi regolamenti, da approvarsi con

decreto reale sopra proposta dei ministri dell'interno, dell'istruzione pubblica, del tesoro e dell'agricoltura, industria e commercio, sentiti gli enti che concorrono al mantenimento dell'istituto nazionale, saranno stabilite le norme per l'attuazione ed il funzionamento dell'istituto stesso.

Art. 30. — Gli impiegati dello Stato, che erano già sottoposti alla ritenuta per la pensione, passando per effetto della presente legge o per successiva nomina nei ruoli del regio istituto nazionale prima di aver raggiunto i limiti di età e di servizio richiesti per il collocamento a riposo, potranno, quando col servizio prestato presso l'istituto nazionale abbiano raggiunti tali limiti, far valere i loro diritti alla pensione o alla indennità stabilite dal testo unico del 21 febbraio 1905, n. 70.

La pensione o l'indennità a carico dell'erario dello Stato sarà calcolata con le norme del testo unico predetto, sullo stipendio percepito durante il servizio governativo e in base alla durata del servizio stesso. Per gli anni di servizio prestato presso il regio istituto nazionale sarà provveduto al trattamento di riposo in conformità di speciale regolamento.

Le disposizioni di questo articolo sono estese ai funzionari governativi che passano a prestare servizio nel regio istituto di studi commerciali di Roma, istituito con regio decreto 5 novembre 1906, n. 591.

Art. 31. — È fatta facoltà all'ospizio di S. Michele di accogliere in qualità di convittori, ed in base a rette da stabilirsi, giovanetti che dal Governo, dalle provincie, dai comuni del Regno e da enti morali fossero inviati in Roma per frequentare i corsi dell'istituto nazionale, con le norme e nei limiti che saranno stabiliti dal regolamento.

#### IV.

##### *Opere governative.*

Art. 32. — Per la sistemazione dell'Università di Roma e degli istituti annessi è autorizzato un primo fondo straordinario di 2,000,000 di lire da iscriversi nel bilancio del Ministero dell'istruzione pubblica per l'esercizio 1906-907 e da ripartirsi con decreto reale proposto dai ministri dell'istruzione pubblica e del tesoro fra le opere indicate nell'allegato B.

È stanziata parimenti sull'esercizio 1906-907 la somma di lire 2,000,000 per l'acquisto di aree e per gli studi nelle vicinanze immediate del Policlinico.

Art. 33. — È autorizzata l'assegnazione straordinaria di lire 450,000 da iscriversi nel bilancio del Ministero dell'istruzione pubblica per l'esercizio 1906-907 e da destinarsi alle spese per l'espropriazione e sistemazione delle Terme Diocleziane.

Art. 34. — Nel bilancio del Ministero dell'interno per l'esercizio 1906-907 è iscritta l'assegnazione straordinaria di lire 210,000 da destinarsi all'acquisto e all'adattamento di una nuova sede per l'istituto dei ciechi (Margherita di Savoia) in Roma.

Art. 35. — È autorizzata l'iscrizione della somma di lire 300,000 nella parte straordinaria del bilancio del Ministero dell'interno per l'esercizio 1906-907, per provvedere alle spese di sistemazione del palazzo demaniale adibito a sede della direzione generale delle carceri di Roma ed all'acquisto eventuale di aree adiacenti di proprietà del municipio di Roma.

Art. 36. — È autorizzata l'iscrizione di 900,000 lire nella parte straordinaria del bilancio del Ministro dei lavori pubblici per l'esercizio 1906-907, per la costruzione di un nuovo porto fluviale sulle sponde del Tevere immediatamente a valle dell'attuale ponte in ferro della ferrovia Roma-Pisa, ed è autorizzato altresì per lo stesso scopo il prelevamento di lire 600,000 dal fondo di lire 5,000,000 stanziato dalla legge 24 dicembre 1903, n. 501, per l'allacciamento delle stazioni di Termini e Trastevere.

Art. 37. — Nel bilancio del Ministero dei lavori pubblici per l'esercizio finanziario 1906-907 è iscritta l'assegnazione straordinaria di lire 600,000 da destinarsi all'acquisto dell'area per la costruzione di una nuova sede del Ministero medesimo.

Art. 38. — Con speciale disegno di legge, da presentarsi entro il 31 dicembre 1907, saranno stabilite le ulteriori assegnazioni distribuite nei relativi esercizi per il completamento delle opere di cui all'art. 32 per la costruzione del nuovo edificio pel Ministero dei lavori pubblici e per destinare l'attuale sede del Ministero stesso ad ampliare quella

degli uffici postali e telegrafici in Roma, in conformità dei progetti definitivi da compilarsi entro la data suddetta.

## V.

*Disposizioni diverse.*

Art. 39. — È riconosciuta al comune di Roma la facoltà di applicare come limite legale dei centesimi addizionali di sovrainposte ai terreni e fabbricati la misura di lire 0,6576, anziché quella di centesimi 50, portata dall'art. 1 della legge 23 luglio 1894, n. 330.

Art. 40. — Sono prorogate a tutto l'anno 1915, e con effetto dal 1° gennaio 1907, le disposizioni portate dall'art. 4 della legge 8 luglio 1904, n. 320, in quanto eleva a lire 15,000,000 la somma annua netta dovuta al comune di Roma per la gestione del dazio consumo ed assegna al comune medesimo la metà del prodotto netto della gestione daziaria, dedotto il canone summentovato e le spese di amministrazione.

Art. 41. — È data la facoltà al comune di Roma di imporre la tassa sul bestiame, di cui all'art. 164, n. 3, del testo unico della legge comunale e provinciale approvato con regio decreto 4 maggio 1898, n. 164, ragguagliandola così al numero dei capi di bestiame direttamente accertati, come a quello che è presumibile possa trovarsi nei fondi in base all'estimo pascolivo di questi, salvo le esenzioni disposte dalla legge 13 dicembre 1903, n. 464, sul bonificazione dell'agro romano.

Il consiglio comunale di Roma potrà proporre al Governo un regolamento speciale per l'applicazione della tassa sul bestiame. Tale regolamento sarà approvato per decreto reale, promosso dal Ministero delle finanze, udito il consiglio di Stato.

Art. 42. — È completamente concentrato nel comune di Roma il servizio dell'assistenza sanitaria ai poveri, eccetto l'ospitaliera, compresa la somministrazione farmaceutica dei medicinali.

La congregazione di carità, già incaricata di tale somministrazione in base all'art. 11 della legge 20 luglio 1890, dovrà versare al comune di Roma la somma di lire settan-

tamila annue sulle rendite delle quali fu dotata per far fronte al servizio medesimo.

Art. 43. — La provincia di Roma è esonerata da ulteriori pagamenti pel contributo nelle spese dei lavori di sistemazione del Tevere, previste dalle leggi 6 luglio 1875, n. 2583 (serie 2<sup>a</sup>), 30 giugno 1876, n. 3201 (serie 2<sup>a</sup>), 23 luglio 1881, n. 338 (serie 3<sup>a</sup>), 15 aprile 1886, n. 3791 (serie 3<sup>a</sup>), e 2 luglio 1899, n. 6936 (serie 3<sup>a</sup>), escluso ogni diritto della provincia medesima alla ripetizione delle somme che per quel contributo risultano versate sino alla data della presente legge.

È abrogato il disposto dell'art. 3 della legge 6 luglio 1875, n. 2583.

Art. 44. — Il Governo del Re ha facoltà, sentito il consiglio di Stato, di estendere le disposizioni dell'art. 6, primo comma, 7, 8 e 9 della presente legge, a quelle città che per deliberazione dei rispettivi consigli comunali ne facciano domanda.

Ordiniamo che la presente, munita del sigillo dello Stato, sia inserita nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

*Data a Racconigi, addì 11 luglio 1907.*

VITTORIO EMANUELE.

*Luogo del sigillo. V. Il Guardasigilli*

ORLANDO.

GIOLITTI.  
CARCANO.  
RAVA.  
LACAVA.  
F. COCCO-ORTU.  
GIANTURCO.  
VIGANÒ.

## ALLEGATO A.

**ELENCO delle opere edilizie più urgenti del piano regolatore e di ampliamento di Roma da eseguirsi col sussidio di anticipazioni sulle rate del concorso governativo, in base all'articolo 10 della legge 20 luglio 1890.**

1° Nuova piazza d'armi. Acquisto dell'area occorrente a costituire la nuova piazza d'armi in sostituzione dell'attuale destinata alla fabbricazione . . . . .	L. 1,500,000
2° Fognatura nel quartiere piazza d'armi. Inizio delle opere di fognatura del quartiere che sorgerà nella odierna piazza d'armi	» 1,500,000
3° Istituto delle case popolari. Sussidio all'istituto delle case popolari, per favorire la fabbricazione di case per le classi meno abbienti in 11 rate proporzionali a quelle in cui saranno ripartite le anticipazioni . . . . .	» 3,000,000
4° Proseguizione del Corso Vittorio Emanuele. Accesso ai borghi Vaticani e al quartiere Prati in prosecuzione del Corso Vittorio Emanuele. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 1,500,000
5° Lungotevere. Sistemazione dei lungotevere: in Augusta, Marzio, degli Altoviti, dei Fiorentini e Farnesina. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 4,500,000
6° Via Milano. Proseguizione della via Milano fino a via Cavour. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 1,500,000

A riportare L. 13,500,000

Riporto L. 13,500,000

7° Via Arenula. Completamento della via Arenula, accesso al ponte Garibaldi ed alla stazione di Trastevere. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 2,090,000
8° Accesso al ponte Sisto. Allargamento delle vie dei Chiavari e dei Pettinari. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 2,500,000
9° Accesso al ponte Gianicolense. Apertura della via d'accesso al ponte Gianicolense per il primo tratto, da via Giulia. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 500,000
10° Accessi al ponte Umberto. Allargamento della via di Monte Brianzo e apertura di una via da Piazza Nicosia al lungotevere Marzio pel ponte Umberto. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 500,000
11° Quartiere Regola. Bonifica del quartiere Regola nella zona fra le vie Arenula, Zoccollette e Stregari fino a piazza di S. Maria in Monticelli. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 700,000
12° Quartiere Tor di Nona. Bonifica del quartiere di Tor di Nona nella zona fra il lungotevere Tor di Nona, piazza San Salvatore in Lauro, via Coronari, via Panico, e bonifica delle vie adiacenti tra questa zona e la via tra il Circo Agonale e il ponte Umberto. Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . .	» 1,000,000

A riportare L. 20,790,000

Riparto L. 20,790,000

13° *Quartiere dell'Oca.*

Completamento del quartiere dell'Oca nella zona fra la via della Penna, via dei Miracoli e passeggiata di Ripetta.

Espropriazioni e lavori, tenuto conto delle aree di risulta . . . . . L. 700,000

14° *Nuovi ponti sul Tevere.*

Due nuovi ponti sul Tevere, uno in prolungamento del viale delle Milizie, l'altro in corrispondenza dell'inizio del viale dei Parioli » 2,000,000

15° *Via e borgo Flaminio.*

Inizio della sistemazione della via e del borgo Flaminio, mediante espropriazioni e lavori fino alla concorrenza di . . . . . » 1,500,000

16° *Quartiere del Policlinico.*

Espropriazioni e lavori per la sistemazione delle strade attorno al Policlinico . . . . . » 1,000,000

17° *Via Appia Nuova.*

Allargamento a 40 metri della via Appia Nuova fra la porta S. Giovanni e il ponte Lungo.

Espropriazioni e lavori . . . . . » 1,500,000

18° *Via tra la Reggia e il Senato.*

Apertura della via fra la Reggia e il Senato per il Pantheon.

Inizio delle espropriazioni e dei lavori fino alla concorrenza di . . . . . » 1,500,000

19° *Passeggiata sul Gianicolo.*

Completamento della passeggiata sul Gianicolo nel suo ultimo tronco in discesa da presso la Quercia del Tasso alla via della Lungara presso la porta Leonina e al lungotevere in Sassia.

Espropriazioni e lavori . . . . . » 500,000  
 Impreviste per le varie opere . . . . . » 600,000

Importo totale . . . . . L. 30,000,000

NB. — Il Comune di Roma provvederà in parte a questa spesa colla vendita graduale delle aree del quartiere che sorgerà nell'attuale piazza d'armi fino alla concorrenza della somma di . . . . . L. 5,000,000

Alla differenza si provvederà con le anticipazioni del concorso governativo, di cui alla legge presente . . . . . » 25,000,000

L. 30,000,000

ALLEGATO B.

### EDIFIZI UNIVERSITARI.

1. Istituto di fisiologia, chimica fisiologica e farmacologica (*da costruirsi presso al Policlinico*).

2. Istituto di anatomia umana, medicina legale e medicina operatoria (*da costruirsi presso al Policlinico*).

3. Anatomia patologica e patologia generale (*da costruirsi presso al Policlinico*).

4. Istituto d'igiene (*da costruirsi presso al Policlinico*).

5. Clinica psichiatrica (*da costruirsi presso al Policlinico*).

6. Clinica pediatrica (*da costruirsi presso al Policlinico*).

7. Acquisto di aree presso al Policlinico.

8. Opere occorrenti per la Scuola degli ingegneri (*a S. Pietro in Vincoli*).

### CONVENZIONE

*fra S. E. il cav. avv. Giovanni Giolitti, presidente del Consiglio dei ministri, ministro dell'interno, S. E. il comm. prof. Angelo Majorana, ministro del tesoro, S. E. il comm. avv. Fausto Massimini, ministro delle finanze,*

*S. E. il comm. avv. Emanuele Gianturco, ministro dei lavori pubblici, S. E. il comm. prof. Luigi Rava, ministro dell'istruzione pubblica, e S. E. il generale Ettore Viganò, ministro della guerra, da una parte, e il comm. Enrico Cruciani-Alibrandi, senatore del Regno, sindaco di Roma, dall'altra parte.*

Rimane convenuto quanto segue:

Art. 1. — In relazione a quanto è previsto dall'articolo 10 della legge 20 luglio 1890, n. 6980 (serie 3<sup>a</sup>), il Governo del Re anticiperà al comune di Roma il pagamento di lire 25,000,000 (venticinque milioni).

Tale somma, destinata ad affrettare l'esecuzione del piano regolatore, sarà pagata in undici rate annuali, nel modo in cui saranno ripartite con legge speciale, prelevandosi dalle ultime annualità del concorso dello Stato nelle opere edilizie e di ampliamento di Roma.

Il comune di Roma assegnerà all'istituto per le case popolari in Roma lire 3,000,000 da ripartirsi pure in undici rate annuali proporzionalmente alle anticipazioni che farà, come sopra, lo Stato.

Art. 2. — A chiarimento degli articoli 3 e 12 della convenzione annessa alla legge 14 maggio 1881, n. 209 (serie 3<sup>a</sup>), è fatta facoltà al comune di Roma, purché ne usi per ampliamento della zona abitabile della città, principalmente per costruirvi case da pigione, di riprendere la libera disponibilità della piazza d'Armi, situata fra la via Barletta, il viale delle Milizie, il Tevere ed il viale parallelo a quello delle Milizie verso il nord, sostituendola contemporaneamente con altra da concordarsi col Ministero della guerra, della superficie non inferiore ai metri quadrati 500,000.

Il comune di Roma però sulla presente piazza d'Armi riserverà al Governo una zona di 10,000 metri quadrati, nella parte più vicina al Tevere ed al viale delle Milizie, da servire per costruzioni di pubblici edifici.

Art. 3. — Ai fini della sistemazione della zona monumentale di Roma, dovendosi contrarre un mutuo di lire 6,000,000 colla cassa dei depositi e prestiti, ammortizzabile in 35 anni con rate annue di lire 200,000, compresi gli interessi, il comune si impegna a concorrere in detto pagamento annuo

per una terza parte, restando le altre due terze parti a carico dello Stato.

Tanto lo Stato, poi, quanto il comune di Roma dichiarano di conferire gratuitamente tutte le loro proprietà comprese in detta zona monumentale. Questa, a sistemazione compiuta, resterà di proprietà dello Stato per quanto riguarda i monumenti, e di proprietà del comune per quanto riguarda le strade pubbliche, i viali ed i giardini. Lo Stato provvederà alla manutenzione e custodia dei monumenti ed il comune alla manutenzione stradale e del parco ed alla illuminazione relativa.

Art. 4. — Il Governo del Re affida al comune di Roma la costruzione del ponte Vittorio Emanuele sul Tevere e relativi accessi, e corrisponderà al comune stesso la somma di lire 3,600,000, destinata per quell'opera con la legge 6 agosto 1883, n. 458.

La detta somma sarà pagata in quattro esercizi nel modo che segue:

Esercizio 1907-908 . . . . .	L.	500,000
» 1908-909 . . . . .	»	500,000
» 1909-910 . . . . .	»	1,300,000
» 1910-911 . . . . .	»	1,300,000

Il comune di Roma assume tutta l'opera per detta somma fissa a intero suo rischio e pericolo.

Art. 5. — Il comune di Roma cede al demanio dello Stato il palazzo già Caserma Cimarra e s'impegna a fornire per conto dello Stato e gratuitamente all'Asilo Savoia per l'infanzia abbandonata un'area in località da stabilirsi per costruirvi la sede di ricovero.

Il demanio, dal canto suo, è autorizzato a cedere al comune di Roma l'anfiteatro Corea, che il comune stesso si obbliga a conservare integro nella sua parte monumentale sotto la vigilanza del Governo.

Il demanio concede altresì al comune di Roma l'uso perpetuo della zona demaniale litoranea fra Castel Fusano e la sponda sinistra del Tevere, riservando allo Stato il diritto esclusivo di procedere in ogni tempo ed in qualsiasi punto della zona stessa a scavi archeologici.

Art. 6. — La presente convenzione non obbliga il comune se non dopo l'approvazione del consiglio comunale, ed il Governo se non dopo che sarà emanata la legge relativa, nella quale sarà provveduto ad altre disposizioni di carattere legislativo e non convenzionale nell'interesse della città di Roma.

Art. 7. — La convenzione presente sarà registrata col diritto fisso di una lira.

Roma, il 5 marzo 1907.

GIOVANNI GIOLITTI, *presidente del Consiglio dei ministri* — ANGELO MAJORANA, *ministro del tesoro* — FAUSTO MASSIMINI, *ministro delle finanze* — EMANUELE GIANTURCO, *ministro dei lavori pubblici* — LUIGI RAVA, *ministro dell'istruzione pubblica* — ETTORE VIGANÒ, *ministro della guerra* — E. CRUCIANI-ALIBRANDI, *sindaco di Roma* — CAMILLO PEANO, *teste* — BENUCCI, *teste*.

Visto, d'ordine di S. M.: GIOLITTI, *presidente del consiglio, ministro dell'interro* — CARCANO, *ministro del tesoro* — LACAVA, *ministro delle finanze* — GIANTURCO, *ministro dei lavori pubblici* — RAVA, *ministro dell'istruzione pubblica* — F. COCCO-ORTU, *ministro di agricoltura, industria e commercio* — VIGANÒ, *ministro della guerra*.

3. **Austria.** — In Austria una prima legge venne promulgata il 9 novembre 1892 e tendeva a favorire la costruzione di abitazioni popolari: essa esentava da diverse imposte le case costruite:

a) dai comuni, dalle società e dagli stabilimenti di utilità pubblica, in favore di operai;

b) dalle associazioni degli operai in favore dei loro membri;

c) dai capi fabbrica in favore dei loro operai (Art. 1).

L'esenzione delle imposte durava ventiquattro anni dopo finita la costruzione della casa. (Art. 2).

Le case che contenevano alloggi con il pavimento al di sotto del livello della strada non usufruivano dell'esenzione delle imposte. (Art. 3).

Lo spazio abitabile di ciascun alloggio doveva, se l'alloggio comprendeva una sola camera, non essere inferiore ai 15 m<sup>3</sup> nè superiore ai 30 m<sup>3</sup>: se l'alloggio comprendeva parecchi ambienti, lo spazio abitabile non doveva essere inferiore ai 40 m<sup>3</sup> nè superiore a 70 m<sup>3</sup> (Art. 4).

L'affitto annuo per m<sup>3</sup> di spazio abitabile era fissato al massimo:

a) A Vienna ad un fl. e 75 Kr.

b) Nelle città aventi più di 10.000 abitanti, ad 1 fl. e 15 Kr.

c) Nelle altre località ad 80 Kr. (Art. 5).

Nell'articolo 6 erano fissate certe norme per l'esenzione delle imposte e l'art. 7 diceva: I vantaggi della presente legge sono applicabili alle costruzioni che saranno fatte nei 10 anni che seguono la sua messa in vigore.

Questa legge diede pochi risultati e nei 10 anni che fu in vigore in tutta l'Austria riuscirono a godere i benefici della legge appena 180 case con 1012 alloggi.

È appunto per ciò che nel 1902 venne emanata una seconda legge sulle case operaie.

La legge 8 luglio 1902 (1) e la relativa ordinanza

(1) Reichsgesetzblatt, 1902. Puntata LXIX, n. 144.

7 gennaio 1903 (1) hanno fissata la concessione di agevolazioni fiscali pei fabbricati contenenti abitazioni operaie sane ed a buon mercato.

Queste concessioni consistono:

a) nella esenzione per 24 anni (art. 1) dall'imposta casatica per classi e dall'imposta sulle pigioni;

b) esenzione dall'imposta del 5% sul reddito degli stabili temporaneamente esenti;

c) riduzione all'1  $\frac{1}{2}$ % dei diritti d'equivalenza per tutta la durata della speciale destinazione dello stabile agli scopi previsti dalla legge;

d) esenzione dalle tasse inerenti agli atti, ai documenti e alle volture o annotazioni catastali, redatti od eseguiti in occasione della detta destinazione.

Gli edifici, per godere dei benefici fiscali (art. 4), devono avere una delle seguenti destinazioni:

1) case con quartierini per famiglie (*Familienwohnhäuser*);

2) case di abitazioni per scapoli o nubili (*Leidigenheime*);

3) case per pernottare o di semplice alloggio (*Schlaf-und Logirhäuser*).

Però queste agevolazioni sono concesse soltanto (art. 5) quando la superficie del locale abitabile sia almeno di:

16 mq. ed al massimo di 25 mq. trattandosi di un sol vano,					
20 » » » » 35 » » » 2 ambienti,					
30 » » » » 80 » » » 30 più ambienti					

Sono considerati come operai (art. 2) coloro che sono addetti ad imprese agricole od industriali o aventi scopo di lucro, oppure occupati in uffici

(1) *Reichsgesetzblatt*. 1903. Puntata II, n. 6.

pubblici o privati, con mercede fissa o variabile, i quali abbiano un reddito annuo non superiore a 1200 corone, se soli, a 1800, se riuniti in famiglia da 2 a 4 individui, ed a 2400 se in famiglie di 5 o più.

Questi limiti sono aumentati di un quarto a Vienna, di un ottavo nelle località od agglomerazioni industriali con più di 50.000 abitanti.

Altre condizioni sono poi indicate per ben determinare quali sono gli edifici che possono godere delle varie agevolazioni fiscali concesse dalla legge (1).

Di questa nuova legge ne approfittarono poco gli industriali; ma invece molte società hanno chiesto di volere usufruire dei vantaggi: fino al 1906 essa venne applicata in 241 casi.

4. **Belgio.** — Il Belgio è stato il primo Stato del Continente che emanò leggi sulle case popolari.

Vennero fatte due inchieste: una nel 1837 ed un'altra che durò tre anni dal 1843 al 1846.

Nel 1852 nel Congresso Generale di Igiene tenuosi a Bruxelles vennero determinati i punti principali che doveva trattare la futura legge.

Nel 1857 si ebbe una prima legge nella espropriazione per zone; una seconda legge del 12 giugno 1861 accordò l'anonimato alla Società di case operaie di Verviers.

Ma il colera del 1866 spinse il Governo a provvedere sollecitamente e vennero così emanate la legge del 1867 sulla espropriazione per zone, più

(1) Per la questione delle Case Operaie in Austria, vedere i volumi pubblicati nella raccolta: *Schriften des Vereins für Sozialpolitik* ed intitolati: *Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Deutschland und Ausland*. Leipzig. 1901.

efficace della precedente legge del 1857 e la legge 20 giugno 1867 sull'anonimato delle Società aventi per oggetto la costruzione, l'acquisto, la vendita o la locazione di abitazioni destinate alla classe operaia.

Nel 1886 venne compiuta una inchiesta sulle condizioni della classe operaia: incidentalmente tale inchiesta si occupò anche delle abitazioni popolari.

Però la questione delle case popolari incominciò ad avere una soluzione soltanto con la legge 9 agosto 1889. Questa legge organizzava un largo concorso della Cassa generale di risparmio sotto la garanzia dello Stato, per mezzo di prestiti alle Società di costruzione e di credito per la costruzione di abitazioni operaie ed ai privati, dispensava dai diritti di bollo e di registrazione gli atti di formazione, modificazione e scioglimento di queste società (Art. 12), riduceva i diritti di registrazione e trascrizione per la vendita delle case operaie (Art. 14), esentava le case operaie da certe imposte, istituiva dei comitati di patronaggio, ai quali una legge del 16 agosto 1897 autorizzava i poteri pubblici di fare loro mutui (Articolo unico).

Una legge del 18 luglio 1893 regolava meglio certe esenzioni d'imposte: una legge 21 maggio 1897 riduceva i diritti di registrazione e di trascrizione per gli acquirenti di piccole proprietà rurali.

Una nuova legge belga riguarda le case operaie.

Essa venne emanata il 16 maggio 1900 ed apporta delle modificazioni al regime delle successioni di piccole eredità (1).

(1) Atti del Congresso di Parigi del 1900 - pag. 445. (Si trova tutta la legge in esteso).

Vedere per ciò che riguarda la questione delle case operaie nel Belgio la monografia: *Die Wohnungsfrage in Belgien von Doct. Emil der Hees* contenuta nella Collezione citata. Vol. 3°, Monografia V, pag. 185-243.

5. **Brasile.** — Un decreto legislativo del 9 dicembre 1882 dice:

Per le intraprese che si organizzano allo scopo di costruire case a buon mercato nella città di Rio e nei suoi sobborghi, in base a piani determinati ed approvati dal governo, i favori seguenti sono accordati:

a) Esenzione durante venti anni dell'imposta fondiaria, ad eccezione della tassa addizionale destinata al servizio del nettamento delle case e delle fognature della città;

b) Dispensa durante il medesimo tempo dell'imposta di trasmissione delle proprietà per l'acquisto degli immobili necessari alle costruzioni;

c) Diritto di espropriazione relativamente ai terreni privati, quando non esiste sui medesimi terreni alcun edificio soggetto al pagamento dell'imposta fondiaria;

d) Concessione gratuita durante venti anni del godimento di certi terreni di dominio dello Stato, ed al termine di questo tempo, preferenza per l'affitto a lunga scadenza e condizioni ordinarie, in base alle leggi in vigore.

I seguenti obblighi sono imposti:

Obbligo di sopportare le spese di demolizione delle *cortigos* (1) e di indennizzare i proprietari rispettivi in base all'arbitraggio e secondo il diritto comune, delle spese di prima costruzione.

Nei contratti che il governo stabilirà per le concessioni da lui accordate e nei regolamenti prescritti in esecuzione della presente legge, si dovranno osservare le condizioni seguenti:

1. Data fissa per l'organizzazione delle intraprese, per la presentazione dei statuti relativi e

(1) Specie di città operaie già costruite, ma anti-igieniche.

dei piani, per l'inizio e la conclusione di questi, e la durata dei fondi accordati.

2. Specificazione delle case, sospensione e perdita dei medesimi favori, caducità ed annullamento delle concessioni ed applicazione di multe che possono giungere a 5 contos di reis. Condizioni concernenti la salubrità, la comodità e la modicità dei prezzi di affitto delle abitazioni, la pulizia ed il regime degli edifici mediante accordo con il municipio.

*Legge del 20 ottobre 1887.* — I carichi relativi alla demolizione dei *cortigos* condannati dalle autorità sanitarie, come anche le indennità da pagarsi ai proprietari, sono soppresse.

*Decreto del 8 febbraio 1888.* — Il governo accorda i favori seguenti al Sig. Arturo Saner od alla Società che egli giudicherà opportuno di organizzare:

1. Esenzione durante venti anni dei diritti di dogana per i materiali di costruzione, gli oggetti e gli apparecchi necessari alla esecuzione dei lavori;

2. Esenzione durante 15 anni dell'imposta fondiaria per gli edifici che egli costruirà;

3. Gratuità dell'acqua necessaria agli inquilini.

Sono imposte però le seguenti condizioni:

Egli non potrà percepire un affitto mensile più elevato dei tassi seguenti:

Per 1 persona al mese . . . . .	L.	25 —
» 2 persone » . . . . .	»	37 50
Per famiglie di 5 o 6 persone . . . . .	»	62 50
» » sino ad 8 » . . . . .	»	75 —
» » » » 10 » . . . . .	»	87 50
» » » » 12 » . . . . .	»	100 —

6. **Danimarca.** — Per ciò che riguarda la Danimarca si ebbero le seguenti leggi riguardanti le case popolari:

*Legge del 16 febbraio 1866.* Esenzione di imposte e di tasse comunali in favore dei piccoli alloggi di meno di 25 m<sup>2</sup>.

*Legge del 16 aprile 1873.* Estensione della precedente legge agli alloggi di Copenhagen non aventi più di 41 m<sup>2</sup> ed in provincia, alle case valutate nella assicurazione per gli incendi a meno di 1950 lire nelle città e di 1400 lire nelle campagne. Facoltà del Governo di concedere i medesimi vantaggi alle associazioni che costruiscono delle abitazioni economiche, allorché l'interesse del capitale non supera il 4%.

*Legge del 26 febbraio 1898.* Autorizzazione per il ministro delle finanze di consentire sui fondi del Tesoro, sino al 1907, e nei limiti di un massimo globale di 2.800.000 lire, dei prestiti al 4%, ammortamento compreso, ai comuni ed alle società che costruiscono delle abitazioni operaie buone e salubri, sotto la condizione che l'eccedenza possibile sia impiegata allo sviluppo dell'opera.

Ecco il testo di questa legge:

Art. 1. — Il ministro delle finanze è autorizzato, se la demolizione e la ricostruzione di parte della città già costruita e insalubre, a Copenhagen e nelle altre città, sono fatte dalle amministrazioni comunali od in base ad un piano approvato da esse, a prestare sulle risorse del terreno pubblico una somma appropriata, contro delle garanzie che essa crederà sufficienti, quando trova che l'intrapresa di costruzione è di pubblica utilità, e specialmente quando per questo mezzo si possono costruire buoni alloggi operai, e le costruzioni che, in un modo qualsiasi sono di natura tale da favorire la classe operaia, anche per l'uso di scuole comunali e popolari, per i lavatoi pubblici e bagni pubblici, e gabinetti di lettura ed altri stabilimenti pubblici del medesimo genere.

Il prestito è dato all'interesse del 4%, di cui il 3% è l'interesse annuale del capitale (esigibile a qualunque epoca)

ed il resto è in acconto al principale: tuttavia la domanda di imprestito deve essere fatta prima della fine del 1907.

L'ammontare totale dei prestiti che il ministero delle finanze può così consentire non deve superare i 2 milioni di corone (2.800.000 lire).

L'amministrazione comunale è autorizzata a questo scopo di fare le espropriazioni necessarie, in conformità alla legge del 14 dicembre 1857 sulla ferrovia a Copenhagen, come in base alla legge del 27 febbraio 1897 sulle modificazioni alla legge delle costruzioni per Copenhagen del 12 aprile 1889.

Art. 2. — Il ministro delle finanze può, sino alla fine del 1907 prendere sulle risorse del terreno pubblico sino a 2 milioni di corone (2.800.000 lire) e di imprestare ai comuni ed alla società che, a Copenhagen e nei dintorni, e nelle altre città e nei loro dintorni, costruiscono alloggi operai buoni e igienici, sotto la condizione che l'eccedenza possibile sia impiegata per l'avanzamento dello scopo della Società che chiede l'imprestito.

Per questo prestito è necessario dare una garanzia accettata dal ministro delle finanze, e l'imprestito è fatto allo stesso interesse ed al medesimo acconto che è fissato all'art. 1.

Art. 3. — Le società pubbliche o private che contraggono un imprestito alle condizioni fissate sugli articoli 1 e 2 debbono annualmente presentare un rapporto all'amministrazione comunale che lo invia con un avviso al ministro delle finanze.

Quest'ultimo è autorizzato a domandare il rimborso immediato dell'imprestito, sotto condizione di un avviso preventivo di sei mesi, se a lui sembra che le regole fissate nella presente legge non sono osservate (1).

**7. Francia** — In Francia venne votata per ciò che riguarda le case operaie una prima legge in data 30 novembre 1894. Ecco il testo della legge:

Art. 1. — .....

Art. 2. — I comitati locali possono ricevere delle sovvenzioni dallo Stato, dai dipartimenti e dai comuni.

(1) Vedere: Dr. H. Albrecht: *Die Wohnungsfrage in Dänemark*. Pubblicata nella collezione indicata per l'Austria. Vol. III, Monografia X, pag. 305-312.

Art. 9. — Sono esenti dalle condizioni fondiarie e delle porte e finestre le case individuali e collettive destinate ad essere affittate o vendute, e quelle che sono costruite dagli interessati medesimi, quando però esse soddisfino le condizioni degli articoli 1 e 5.

Questa esenzione sarà annuale e per una durata di cinque anni a partire dalla costruzione della casa. Essa cesserà di pieno diritto se, in seguito a trasformazioni od ingrandimenti, l'immobile perdesse il carattere di una abitazione a buon mercato ed acquistasse un valore sensibilmente superiore al massimo legale.

Sono esenti della tassa stabilita dall'art. 1.° della legge 20 febbraio 1849, nei termini della legge 29 settembre 1875, le società, qualunque ne sia la forma, che hanno per oggetto esclusivo la costruzione e la vendita delle case alle quali si applica questa legge.

Art. 10. — Gli atti constatanti la vendita di case individuali a buon mercato costruite dalle Società di beneficenza, Ospizi e Ospedali, dalle società di costruzione e da privati, sono sottomessi ai diritti di trasmissione stabiliti dalla legge in vigore.

Tuttavia, quando il prezzo sarà stipulato pagabile per annualità, la percezione del diritto potrà, su domanda delle parti, essere effettuata in parecchie frazioni eguali, senza che il numero di queste frazioni possa eccedere quello delle annualità previste nel contratto, né essere superiore a cinque.

Art. 11. — Gli atti necessari alla costituzione ed allo scioglimento della società di costruzione e di credito attualmente esistenti od a crearsi, come quelle che sono definite nella presente legge, sono dispensate da bollo, e registrate gratis. I poteri in vista della rappresentanza alle assemblee generali sono dispensate dal bollo.

Queste società non saranno ammesse al beneficio di queste esenzioni e di altri favori concessi dalla legge quando i loro statuti, approvati dal Ministero competente su consiglio del Consiglio superiore, istituito per l'art. 14, limiteranno i loro dividendi ad una cifra massima.

Art. 13. — Le medesime società sono dispensati di ogni patente. Esse sono ugualmente esonerate dell'imposta sulla rendita attribuita alle azioni od alle parti d'interessi, alla

condizione che i statuti impongano per questi titoli la forma nominatoria, ma soltanto per gli associati il cui capitale versato in base all'ultimo inventario, non superi le 2000 lire.

Le società attualmente esistenti fruiranno, al medesimo modo come quelle che si fonderanno dopo la promulgazione della legge, di questa esenzione e di altri favori od immunità che essa concede, alle condizioni di modificare i loro statuti conformamente a queste prescrizioni (1).

La legge 12 aprile 1906 che modifica e completa la precedente legge del 1894, imita la legge Belga nell'appoggio finanziario alle Società cooperative ed anonime per le case operaie.

Le case operaie costruite da questa Società, sono esenti per 12 anni dall'imposta sulle porte e finestre: tutte le azioni, quote e obbligazioni sono esenti dall'imposta sul reddito.

Le Società anonime cedono le case e fanno prestiti anche a non soci.

La legge 1906 concede ai comuni ed ai dipartimenti la facoltà di fare prestiti, concedere terreni, sottoscrivere azioni od obbligazioni, garantire gli interessi per le facoltà di abitazioni a buon mercato. Alle casse di risparmio francesi è concesso di acquistare azioni, obbligazioni, quote, ecc. dalle società di costruzione e di credito, di fare a queste prestiti ipotecari, di costruire direttamente case operaie e di fare prestiti ai privati a tale scopo, il tutto fino ad impiegare il reddito intero, o il quinto del capitale.

La Cassa depositi e consegne, che prima prestava solo col mezzo di una Cassa intermedia un capitale di L. 500.000, è stata autorizzata ad ante-

(1) Vedere: Dr. H. Albrecht, *Die Wohnungsfrage in Frankreich*. (Nella collezione citata per l'Austria), Vol. III. Monografia IV, pag. 163-181.

cipare un massimo di 5 milioni al 2% a questa Cassa intermedia, perchè questa lo presti al 3%.

Tali prestiti sono ammortizzabili in 25 anni, e fatti colla condizione che metà delle somme dovute sarà garantita con contratto di assicurazione temporanea con la Cassa nazionale di assicurazione in caso di morte e che il dividendo massimo agli azionisti sia del 3,25%.

8. **Germania.** — In Germania la legge prussiana del 13 agosto 1895 mette 5 milioni di marchi a disposizione del Governo per migliorare gli alloggi degli operai ed impiegati delle Amministrazioni dello Stato.

Una legge sassone del 1892 autorizza lo Stato ad impiegare 1.500.000 marchi ad alloggiare gli operai e gli impiegati delle ferrovie: nel 1898 una somma eguale fu votata per la costruzione di abitazioni operaie.

Presentiamo qui sotto la legge prussiana del 13 agosto 1895.

Art. 1. — Una somma di cinque milioni di marchi è messa a disposizione del governo per migliorare gli alloggi degli operai e degli impiegati delle amministrazioni industriali dello Stato.

Art. 2. — L'autorizzazione concessa (art. 1) può essere impiegata a costruire, per conto dello Stato, delle case che resteranno proprietà dello Stato. Gli alloggi di queste case saranno affittate ad operai ed impiegati delle industrie dello Stato.

Art. 3. — L'affitto sarà fissato di sorta tale che un interesse conveniente del capitale impiegato, come pure l'ammortamento di questo capitale, siano assicurate con il rimborso delle spese di amministrazione e di manutenzione.

Art. 4. — L'autorizzazione concessa (art. 2) può anche essere estesa agli imprestiti per costruzione.

Art. 5. — I cinque milioni di marchi saranno ottenuti da una emissione di obbligazioni.

Il ministro delle finanze indicherà il numero ed il saggio di interesse di queste obbligazioni, come pure l'epoca, il corso, e le condizioni della loro emissione.

A questa legge altre se ne aggiunsero in modo che si raggiunse la somma di 32.000.000 di marchi così suddivisa (1):

Legge 13 agosto 1895 . . . . .	5.000.000	marchi
» 2 luglio 1898 . . . . .	5.000.000	»
» 23 agosto 1899 . . . . .	5.000.000	»
» 9 luglio 1900 . . . . .	5.000.000	»
» 12 aprile 1902 . . . . .	12.000.000	»

Non esiste però una legge unica e completa sulle case operaie (2).

9. **Inghilterra.** — In Inghilterra prima ancora del 1800 esistevano associazioni aventi per iscopo la costruzione di abitazioni popolari. La prima legge però data dal 1836 ed aveva per iscopo di regolare il funzionamento di dette associazioni: però la legge del 1874 abrogò la legge antecedente, lasciando sussistere le associazioni che già erano costituite prima del 9 novembre 1874: con la legge del 1904 la abrogazione fu resa assoluta, e così si hanno ora *Società non registrate*, cioè che non erano state riconosciute in virtù della legge del 1836 prima del 31 dicembre 1856, ma che non sono state registrate (*incorporate*), in virtù delle leggi dal 1874 al 1894, e *Società registrate* (3).

In Inghilterra la legislazione si è proposta due scopi: giungere a rendere salubre le città con la

(1) Paul Strauss et Charles Baulez. *Les Habitations à bon marché en Allemagne*. Paris, 1903, pag. 21.

(2) Vedere l'opera citata per l'Austria.

(3) Bolletino di notizie sul credito e sulla previdenza. Anno XXV, n. 6, giugno 1907, pag. 797. Roma.

distruzione di case insalubri ed anche di interi quartieri: incoraggiare la costruzione di case operaie.

Dal 1851 al 1890 si registrano non meno di 17 *acts* relativi a questo soggetto. Essi vennero compresi in una sola legge del 18 agosto 1890 (*An Act to consolidate and amend the acts relating to artisans and labourers dwellings and the housing of the working classes*).

Una prima parte, relativa alle espropriazioni di gruppi di case dichiarate insalubri autorizza l'autorità locale, con l'approvazione del Parlamento, ad acquistare dei terreni ed a trattare con delle società o dei proprietari per l'esecuzione, senza potere, salvo permesso personale, intraprendere essa stessa la ricostruzione, e se essa riceve questo permesso, con obbligo di vendere le case entro i dieci anni.

La seconda parte tratta delle abitazioni insalubri. La terza parte si occupa delle case destinate ad alloggiare gli operai: l'autorità locale può mandare al Consiglio di Contea la trasformazione del quartiere, e dopo una inchiesta è autorizzato a mettersi sotto il regime della legge, che gli permette di comperare dei terreni, di acquistare o affittare da particolari o da società per costruire delle abitazioni operaie, di trasformare, di costruire delle case, anche ammobigliate per gli operai, di amministrarle ed affittarle: i commissari degli imprestiti per lavori pubblici possono fare alle società ferroviarie, dei docks, dei lavori portuali, alle società di abitazioni operaie, alle società commerciali od industriali impieganti operai, a qualunque privato avente su un terreno un diritto di almeno cinquanta anni di durata, degli imprestiti per costruire e rendere migliori delle case

operaie, per facilitarne e incoraggiarne la costruzione; il termine di pagamento non può superare i quaranta anni.

Nel 1899, sotto il titolo di *Small houses acquisition of ownership*, il Parlamento ha voltato una legge che autorizza le autorità locali ad imprestare presso i commissari dei prestiti per i lavori pubblici, ed a prestare ai privati, per facilitare l'acquisto di piccole case, sino alla concorrenza dei  $\frac{4}{5}$  della stima e di un massimo di 240 lire sterline (lire italiane 6048), con il rimborso entro trenta anni al più, ad un saggio di interesse non potente eccedere il  $\frac{1}{2}$  % al disopra del saggio dell'imprestito.

Negli altri articoli vengono stabilite le norme generali per questi prestiti.

Così nell'art. 2 si stabilisce che l'autorità locale deve prima di fare l'imprestito assicurarsi che il proprietario occupi la casa, la tenga nelle migliori condizioni igieniche e che essa abbia un valore sufficiente per garantire l'imprestito.

Nell'art. 3 vengono stabilite le norme per il pagamento degli interessi e della somma prestata.

Negli articoli 4 e 5 si considera il caso in cui la casa venga di proprietà dell'autorità locale.

Negli articoli 6, 7, 8, 9 vengono date altre norme generali, ed infine con l'articolo 10 si stabilisce che la legge è estesa anche alla Scozia ed all'Irlanda (1).

(1) Sulle case operaie in Inghilterra vedere:

— *Report on the Housing Question in England*, by C. J. Stuart, London, 1901.

— Walter Lehwess: *Englische Arbeiterwohnungen*, Berlin, 1904.

— Dr. Conrad Bötow: *Die Wohnungsfrage in England* (Opera citata per l'Austria). Volume III. Monografia III, pag. 105-162.

— London County Council. *The Housing Question in London, 1855-1900*. London, 1901.

10. **Lussemburgo.** — Nel granducato di Lussemburgo, la costruzione delle case operaie è regolata dalla legge 29 maggio 1906 sulle abitazioni a buon mercato e dal regolamento 30 ottobre 1906 (1).

In base alla legge indicata la Cassa di risparmio del Granducato è autorizzata a fare dei prestiti non soltanto alle società di costruzioni, ma anche ai comuni ed altresì direttamente anche ai privati che vogliono acquistare o costruire case a buon mercato o rimborsare i crediti ipotecari che la gravano.

I prestiti ai privati possono essere consentiti sino a 8 % del valore della casa compreso il costo del terreno od anche sino a 10 % di questo valore, qualora il mutuatario dia una garanzia di titoli od anche di altri immobili, e l'importo di tali prestiti non potrà superare i 7250 franchi nei comuni con meno di 5000 abitanti, o 9500 franchi nei comuni con una popolazione maggiore. Importante innovazione è la formazione di un fondo speciale, amministrato dalla stessa cassa di risparmio, detto "Fondo delle abitazioni a buon mercato", il quale è alimentato dalle sovvenzioni dello Stato, che vi ha assegnato la somma di 15.000 franchi e dalle dotazioni che provenissero da altre fonti.

L'interesse sui prestiti è del 3.25 %.

11. **Ungheria.** Venne emanata in Ungheria la legge 31 luglio 1907, n. XLVI, concernente le sovvenzioni governative per la costruzione di case d'alloggio per gli operai agricoli.

Secondo questa legge il Governo può assumersi per gli operai (di fronte ai Comuni o Municipi) la

(1) Bollettino di notizie sul credito e previdenza. Anno XXV, n. 6, giugno 1907, pag. 822. Roma.

garanzia per il pagamento di una determinata quota del prezzo dell'acquisto, e può fare eseguire a sue spese le necessarie misurazioni, i piani regolatori, le piante, ecc.

Inoltre vi è l'esonerazione della tassa per 20 anni.

12. **Norvegia.** — Il Governo norvegese poco si è interessato della questione delle case operaie.

Dalla metà del 1890, in poi, si è costituito un fondo di prestiti al quale vennero assegnati 3 milioni di corone: i prestiti sono concessi ai comuni, e da questi trasmessi alle società o privati per le abitazioni operaie.

Le condizioni dei prestiti sono le seguenti:

a) Nessun comune può ottenere più di 50.000 corone;

b) l'interesse a favore dello Stato è del  $3\frac{3}{4}$  per cento;

c) l'abitazione non deve eccedere il valore di 3000 corone;

d) per i mutui (non superiori mai a 1500 lire) l'interesse è del 4%: l'ammortamento non deve superare i 25 anni.

Il fondo venne in pochi mesi esaurito (1).

La legge 9 giugno 1903 regola il credito per l'acquisto delle piccole proprietà rurali e per la costruzione di case popolari. Il capitale di fondazione della Banca che fa i prestiti è costituito dall'erario, il quale garantisce i prestiti (2).

13. **Paesi Bassi.** — Fin dal 1850 le società per case operaie, cominciarono a fare concorrenza agli imprenditori: soltanto nel 1875 intervennero i comuni.

(1) Vedere: Dr. Axel Holff. *Die Wohnungsfrage in Norwegen*. (Opera citata per l'Austria). Vol. III. Monografia VIII a pagine 285-296.

(2) Bolletino di notizie sul credito e la previdenza. Anno XXV, n. 6, giugno 1907, pag. 819. Roma.

Il primo comune che iniziò la costruzioni di case operaie fu quello di Amsterdam, in seguito ad una relazione pubblicata nel 1875 e constatante che 5000 persone alloggiavano in locali destinati a magazzini. Con legge del 1893 anche il comune di Arnhem venne autorizzato a costruire case operaie e seguirono in seguito altri comuni. E questa ingerenza dei comuni è una caratteristica della questione delle case operaie nei Paesi Bassi.

Finalmente questa ingerenza dei Comuni venne consacrata nella legge 22 giugno 1901 sugli alloggi delle classi meno abbienti.

14. **Russia.** In Russia non esiste legge alcuna sulle abitazioni popolari, solo gli art. 2127 e 2140 del Codice civile consentono alle associazioni ed alle società per azioni di avere scopi di utilità comune e generale.

D'altra parte poi la necessità di case igieniche ed a buon mercato è molto sentita in tutta la Russia e specialmente nei centri industriali (1).

15. **Svezia.** — Nel 1891, lo Stato decise di concedere certi terreni a dei privati per un periodo di venti anni al massimo, con l'obbligo per il concessionario di coltivare il terreno, di costruire le case necessarie e di eseguirvi certi lavori dietro retribuzioni: in contraccambio il concessionario è, durante un numero determinato di anni, esente da imposte ed ottiene, una volta le costruzioni terminate, una certa idennità.

Una nuova legge, emessa nel 1894, concesse che parecchi terreni del Dominio della Corona fossero divisi in piccoli lotti da darsi agli indigenti ed

(1) Dr. Leo Berthenson. *Untersuchungen über die Wohnungsfrage in Russland*. (Opera citata per l'Austria). Vol. III. Monografia VII a pag. 269-284.

alle classi meno agiate affinchè le coltivino, e ne restino poi padroni (1).

Con la legge 27 giugno 1896, resa esecutiva con l'ordinanza del 25 settembre 1896, si provvede alla ripartizione dei beni demaniali, determinando un termine di 16 anni per il pagamento. Tutte le leggi emanate in seguito però vennero riunite in una sola dall'ordinanza reale 17 giugno 1904 sui prestiti dello Stato per la costruzione di abitazioni: l'erario costituì un fondo di 13 milioni e mezzo di lire per prestiti da farsi negli anni dal 1905 al 1909 per la costruzione di case popolari. I prestiti possono essere dati ai cittadini aventi dai 28 ai 50 anni per una somma non maggiore di 7000 lire se per costruzioni atte all'esercizio dell'agricoltura ed a 4000 lire per case di abitazione. L'interesse è in ragione del 3,63 %<sub>100</sub>.

16. **Stati Uniti d'America.** — La questione delle case operaie venne dal legislatore studiata soltanto dal punto di vista della sanità pubblica, e così si ha che soltanto nei grandi centri industriali leggi speciali di sorveglianza sanitaria tutelano le case operaie (2).

Invece sono molte diffuse le società di costruzioni e di prestiti (Building and Loan Association): la legge sorveglia dette società come tutte le altre società di risparmio, credito, ecc.

17. **Svizzera.** — Nella Svizzera non essendo molto sviluppata la grande industria, e non trovandosi che pochi numerosi grandi centri industriali, la preoccupazione di avere buone case popolari è

(1) Vedere: Dr. H. Albrecht. *Die Wohnungsfrage in Schweden.* (Opera citata per l'Austria). Vol. III. Monografia IX, pag. 297-340.

(2) Gustavus A. Weber. *The Housing of the Working People in the United States.* (Opera citata per l'Austria). Vol. III, Monografia VI, pag. 245-268.

poco sentita e non ha bisogno di una immediata soluzione. Per questo nulla ha fatto il legislatore che abbia riferimento alle abitazioni popolari.

Molte inchieste, però vennero fatte sotto il punto di vista sanitario, sulle condizioni delle case per operai, e così si possono notare quelle di Ginevra (1884), Losanna (1894), Vevey (1900), ecc. (1).

A Ginevra una legge del 26 ottobre 1895 esenta dalle tasse di registro e di trascrizione le vendite fatte specialmente per sostituire nuove costruzioni alle antiche: una legge del 6 febbraio 1897 concede il medesimo beneficio alla prima rendita di qualunque casa operaia, o di case con 5 camere ed aventi un valore non superiore a 10.000 franchi.

A Basilea, la legge del 5 aprile 1900 dà facoltà allo Stato di aiutare finanziariamente il proprietario di case che non è in grado di sopportare le spese per il risanamento prescritto dal legislatore.

(1) Vedere le due opere contenute nella collezione citata per l'Austria:

— Dr. J. Mangold. *Untersuchung über die Wohnungsfrage in der deutschen Schweiz.* Vol. III. Monografia I, pag. 1-68.

— A. Schnetzer. *La question du logement dans la Suisse occidentale.* Vol. III, Monografia III, pag. 69-104.

## CAPITOLO III.

*La questione delle abitazioni popolari  
dal punto di vista  
economico e finanziario.*

**A. - Da chi possono essere costruite le abitazioni popolari.**

1. — Un problema molto importante che si presenta nello studio della questione che noi trattiamo è certamente quello di sapere da chi debbano essere costruite le case operaie e come possono usufruirne gli operai, cioè se affittandole o compevandole.

La costruzione delle case operaie può ottenersi in modi diversi: o possono essere costruite da privati o da industriali o da società siano esse anonime od a nome collettivo, abbiano esse carattere filantropico o commerciale.

Passeremo perciò in esame tutti i vari sistemi, fermandoci però maggiormente su quel sistema che in Italia è stato e sarà certamente ampiamente applicato.

**2. Iniziativa privata.** — Molti privati hanno già studiata e messa in pratica su larga scala la questione delle case operaie: certamente l'iniziativa privata ha in vista principalmente lo scopo filantropico, essendo quasi tutti questi privati spinti

dal desiderio di favorire l'operaio procurandogli un alloggio sano ed economico.

I scopi che si possono proporre questi privati (ed anche le società) possono essere due: o risanare gli alloggi insalubri esistenti o costruire nuove case economiche.

Consideriamo due esempi tipici e molto importanti riguardanti questi due scopi, e cioè l'iniziativa di Octavia Hill, che si propone di risanare gli alloggi insalubri e l'iniziativa di Peabody, che si propone di costruire nuove case igieniche.

Miss Octavia Hill studiando le condizioni igieniche degli operai di Londra, rimase addolorata di vedere le abitazioni popolari in luoghi malsani e mal tenute: pensò perciò di venire in aiuto alle classi operaie risanando i loro alloggi.

Il sistema adottato da Miss Octavia Hill è il seguente:

Essa compera le case che non corrispondono ai dettami dell'igiene, e le trasforma in modo da togliere tutte le cause d'insalubrità procurando essenzialmente che si abbia molta luce e molta ventilazione: dopo di aver risanato questi alloggi, allora essa li affitta ancora agli operai.

Questo sistema certamente se ha uno scopo lo devole, non è molto pratico per la risoluzione della questione delle case popolari, essendo molto più facile costruire case nuove igieniche che rendere sane quelle già costruite.

Se è quindi da lodarsi l'iniziativa di Miss Octavia Hill è più utile però seguire l'esempio di Giorgio Peabody.

Giorgio Peabody nel 1862 diede la somma di lire sterline 150.000 per la costruzione di una prima grande caserma popolare: nel 1866 diede 100.000 sterline, nel 1868 altre 100.000 sterline, ed alla sua

## Operazioni della donazione Peabody, 1891.

Numero d'ordine	Località	Data di apertura	Case	Alloggi	Ambienti	Co sto			Area (piedi quadrati)	Popolazione	* Empti.	Bagni	Numero d'ordine
						Terreno	Costruzione	Totale					
1	Spitalfields . . .	Marzo, 1864	3	58	124	17,222.54	116,353.15	133,575.69	13,682	240	14.60	1.22	1
2	Islington . . . .	Ottobre, 1865	9	293	632	54,465.87	271,353.37	325,992.24	70,000	1,166	399.05	7.79	2
3	Shadwell . . . .	Gennaio, 1867	4	199	416	12,550.70	197,526.57	209,960.27	44,300	700	121.66	15.39	3
4	Westminster. . .	Gennaio, 1869	5	146	359	59,867.68	163,409.25	209,960.27	23,500	605	82.73	9.97	4
5	Chelsea. . . . .	Aprile, 1870	4	67	132	22,546.49	49,957.78	223,824.93	13,616	219	14.60	23.97	5
6	Bermondsey. . .	Luglio, 1875	6	72	144	23,291.07	39,292.71	71,839.27	27,000	249	462.32	40.57	6
7	Old Pye street .	Agosto, 1877	9	274	575	69,303.83	211,744.96	63,035.78	43,000	1,004	97.33	11.50	7
			40	1,109	2,382	259,248.18	1,049,567.79	1,308,815.97	35,098	4,183	1,192.29	110.41	
8	Blackfriars road .	Luglio 1871	19	367	772	66,748.91	277,220.17	813,969.08	125,000	1,344	38.93	—	8
9	Stamford street .	Aprile, 1875	16	352	736	92,765.22	282,821.51	375,586.73	90,000	1,322	68.13	—	9
10	Soutwark street .	Gennaio, 1876	12	264	600	88,857.42	230,555.30	319,412.72	65,849	1,067	87.60	—	10
11	Pimlico . . . . .	Agosto, 1876	29	527	1,282	79,723.00	570,164.01	649,887.01	173,390	2,194	184.93	12.41	11
12	Whitechapel. . .	Maggio, 1881	11	286	628	50,100.62	280,816.52	330,917.14	68,955	1,117	243.32	29.38	12
13	Bedfordbury. . .	Settembre, 1881	5	146	362	45,161.12	158,224.51	203,385.63	31,545	629	19.46	—	13
14	Great Wild street	Febbraio, 1882	13	347	808	96,930.95	339,311.85	436,242.80	63,360	1,418	29.20	5.05	14
15	Orchard street .	Luglio, 1882	15	396	861	106,819.68	383,655.39	490,475.07	81,641	1,455	73.00	—	15
16	Whitecross street.	Aprile, 1883	33	843	1,878	193,521.24	767,150.19	960,671.43	147,127	3,806	403.92	57.61	16
17	Clerkenwell . . .	Giugno, 1884	11	228	514	62,889.78	233,358.41	296,248.19	44,560	917	170.33	18.79	17
18	Little Coram street	Febbraio, 1885	8	205	450	109,496.25	179,680.65	289,186.90	54,560	832	82.73	—	18
			172	3,961	8,891	993,014.19	3,702,968.51	4,695,082.70	945,927	16,000	1,401.55	123.24	
19	Primo gruppo . .	— —	40	1,109	2,382	259,248.18	1,049,567.79	1,308,815.97	235,098	4,183	1,192.29	110.41	19
20	Secondo gruppo .	— —	182	3,961	8,891	993,014.19	3,702,869.51	4,695,982.70	946,927	16,100	1,401.55	123.24	20
			212	5,070	11,273	1,252,262.37	4,752,536.30	6,004,798.67	1,182,025	20,283	2,593.84	233.65	

Numero d'ordine	Località	Entrata totale	Spese			Spese					Percentuale delle spese alle entrate	Profitto (per cent.)	Numero d'ordine
			Tasse	Assicurazione	Acqua	Gas	Salari	Riparazioni	Diverse	Totale			
1	Spitalfields . . . . .	5,250.95	311.46	34.06	238.46	54.80	306.50	627.78	102.20	1,969.21	31.76	2.68	1
2	Islington . . . . .	16,278.44	2,180.19	145.99	425.58	257.92	1,060.90	3,085.06	467.18	8,555.31	52.55	2.37	2
3	Shadwell . . . . .	8,540.71	1,202.03	97.33	267.66	111.93	832.17	1,226.36	326.06	4,058.66	47.52	2.13	3
4	Westminster . . . . .	9,270.68	1,124.16	73.00	282.26	126.53	462.58	875.97	306.59	3,241.09	34.98	2.69	4
5	Chelsea . . . . .	3,075.63	540.18	—	175.19	48.67	321.19	335.79	92.46	1,508.61	49.15	2.18	5
6	Bermondsey . . . . .	3,216.76	510.98	—	87.60	48.67	408.79	2,029.33	150.86	3,236.22	100.66	—	6
7	Old Pye street . . . . .	15,976.72	1,761.67	87.60	476.92	243.42	773.77	1,391.82	1,051.16	5,786.27	36.22	3.63	7
8	Interesse . . . . .	6,925.03	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8
9	Spese di manutenzione	—	—	—	—	—	—	—	—	2,272.66	—	—	9
		68,524.92	7,630.67	1,411.28	1,980.67	886.84	4,155.99	10,472.71	2,496.51	30,328.03	56.46	2.55	
10	Blackfriars road. . . . .	18,770.09	2,438.12	121.66	476.92	301.72	900.30	3,255.69	272.52	7,761.92	41.33	3.20	10
11	Stamford street . . . . .	19,733.66	2,846.90	141.13	506.12	257.33	837.04	3,241.09	248.19	8,078.39	40.94	3.01	11
12	Southwark street . . . . .	15,621.47	1,562.15	87.60	515.12	218.09	837.01	2,436.78	282.26	5,990.66	38.34	3.02	12
13	Pimlico . . . . .	34,007.10	4,228.99	206.26	1,158.23	574.25	1,386.05	2,603.57	593.71	10,754.97	31.63	3.50	13
14	Whitechapel . . . . .	17,042.48	3,564.64	111.93	437.08	296.80	905.17	2,350.52	476.92	7,139.15	41.89	2.99	14
15	Bedfordbury . . . . .	9,947.13	1,552.41	58.40	282.26	141.13	403.92	1,153.36	141.13	3,727.74	37.58	3.06	15
16	Great Wild street . . . . .	22,112.38	3,576.88	121.66	569.38	321.19	793.24	3,036.70	321.19	8,540.23	39.52	3.07	16
17	Orchard street . . . . .	24,931.08	2,895.57	136.26	676.64	369.85	895.44	3,036.70	491.51	85,06.64	34.12	3.35	17
18	Whitecross street . . . . .	53,233.04	7,693.94	277.39	1,240.69	851.64	2,112.97	4,725.37	861.37	17,777.32	33.36	3.70	18
19	Clerkenwell . . . . .	14,867.16	2,019.60	82.73	350.30	282.79	802.97	3,474.68	406.59	4,299.75	49.09	2.56	19
20	Little Coram street . . . . .	13,412.07	2,258.05	53.25	345.52	189.79	715.37	710.51	257.66	7,560.18	33.94	3.06	20
21	Interesse . . . . .	—	—	—	—	—	—	—	—	52,859.27	—	—	21
22	Spese di manutenzione	—	—	—	—	—	—	—	—	4,413.92	—	—	22
		243,738.66	33,637.25	1,411.28	6,569.78	3,786.14	10,589.50	30,074.97	5,263.05	137,605.16	56.46	3.05	
23	Primo gruppo . . . . .	68,534.92	7,630.67	437.98	1,980.67	880.84	4,155.99	10,472.71	2,496.51	30,328.03	44.25	2.55	23
24	Secondo gruppo . . . . .	243,738.66	33,637.25	1,411.28	6,469.78	3,786.14	10,589.50	30,074.97	4,264.05	137,604.16	56.45	3.05	24
		312,273.58	41,267.92	1,849.26	8,550.45	4,666.97	14,745.49	40,547.68	6,759.56	117,933.19	53.78	2.90	

N.B. I prezzi sono espressi in dollari.

morte altre 150.000 sterline, in modo che si poté costruire il secondo gruppo, donando così in totale la somma di 500.000 lire sterline (12.500.000).

Questa somma aumentò continuamente, in modo di arrivare nel 1894 a lire sterline 1.110.908 (circa lire 28.000.000).

Per dare un'idea del grande sviluppo che ebbe questa nobile iniziativa riportiamo alle pagine 148-151 alcune interessanti tabelle (1).

Come si vede con le donazioni di Peabody si poterono costruire tante case con un totale di 11.273 ambienti (nel 1893) senza contare i lavatoi, bagni, ecc.

Questi ambienti formavano 5080 alloggi così divisi:

75 con 4 camere, 1.787 con 3 camere, 2404 con 2 camere e 804 con una sola camera; secondo un censimento fatto, queste case erano nel 1894 abitate da 19937 persone.

L'affitto settimanale di ciascun alloggio è in media di lire 6.00 e per ogni ambiente di lire 2.50.

L'esempio di Peabody venne seguito da Sir E. C. Guinness in seguito lord Ineagh. Nel 1889 egli donò 200.000 lire sterline a sette sindacati. Un dono di 25.000 lire sterline portava nel 1893 il totale a 225.000 lire sterline (5.625.000 lire).

Con questo capitale vennero costruite sette case: i profitti di esse hanno già portato il capitale a 7 milioni e mezzo.

Nella stessa epoca il Guinness donava 50.000 lire sterline con lo stesso scopo a profitto degli operai di Dublino. Il capitale è oggi di 59.000 lire sterline (1.475.000 lire).

(1) Carroll D. Wrigth. *The Housing of the Working People, Eighth Special Report of the Commissioner of Labor, Washington 1895.*

In Francia, il signor Michel Heine, per suo fratello e per lui, diede una somma di 750.000 alla *Société philanthropique*, con la missione di costruire delle case contenenti alloggi sani e salubri. Le case costruite sono in Rue Jeanne d'Arc (nel 1888), nel Boulevard de Grenelle (1889) ed Avenue de Saint Mandé (1890): queste case vennero costruite con i primi 750.000 franchi: con i profitti di queste case venne costruita una quarta casa in Rue d'Haut-poul nel 1899.

Si calcola che verso il 1913 saranno costruite la quinta casa e la sesta.

Oltre a questi due benefattori della classe operaia, molti altri privati rivolsero i loro studi e dedicarono le loro sostanze alla costruzione di case popolari, ci basti citare Cacheux, Mangin, Miss Collin in America, il Duca di Galliera, ecc.

Della maggior parte di essi ne parleremo quando tratteremo la questione pratica delle abitazioni popolari.

**3. Industriali.** — Molti industriali compresero ben presto che era loro interesse materiale e morale quello di far alloggiare i loro operai in case sane, a buon mercato e vicine allo stabilimento: così oltre ad avere una maestranza sana e quindi più produttiva, avevano anche una maestranza più unita allo stabilimento stesso e quindi più fissa.

Già sino dal 1750 la società delle *Cristalleries de Baccarat* fece costruire degli alloggi convenienti per una parte del suo personale, e nel 1819 l'industriale De Gorge direttore dello stabilimento *Grand-Hornu* installò i suoi operai in piccole case provviste di giardino (1).

(1) E. Cacheux. *Etat des Habitations ouvrières à la fin du XIX siècle.* Paris 1891, pag. 78.

La *Société des Mines de Douger* possiede ora due città-giardino: l'una (città Bruno) con 170 case, l'altra (città Margodilats) con 56 case. Oltre a ciò ha molte altre case isolate: in totale le case sono in numero di 1267: esse costano 5.083.600 lire e la pigione mensile è di lire 2 a 6 per casa.

Il *Creusol* possiede 1136 alloggi, locali da lire 1,25 a lire 8 al mese; gli prestiti fatti dalla Società dal 1837 al 1906 sono stati di 3.860 per un totale di lire 4.562.114, quasi totalmente rimborsate.

Però la costruzione di un numero grande di case operaie per darle in affitto immobilizza un grande capitale ed è perciò che gli industriali cercarono di far divenire proprietari di queste case i loro operai: ciò si ottiene, cedendo gratuitamente il terreno o vendendolo a basso prezzo, facendo prestiti per la costruzione di case o vendendo le case a rate, ecc.

Il primo industriale che fece diventare proprietari i suoi operai vendendo le case a rate annuali è stato Malcomson industriale inglese.

Questa idea fu poi applicata nel 1852 a Mulhouse da Emile Muller, da Jean Dolfus, ecc.

Svariati sono i sistemi in uso oggigiorno nella costruzione di case operaie per conto di industriali: noi vedremo in seguito l'importanza di queste costruzioni ed i tipi adottati, sia per la costruzione sia per il pagamento.

4. **Società costruttrici.** — La costruzione delle case popolari se da un lato è questione filantropica è anche però dall'altro lato questione commerciale, ed una società che si proponga di costruire case popolari per poi venderle od affittarle e realizzare così un guadagno, può certamente avere un buon successo.

Si è visto in pratica che un gran numero di so-

cietà aventi questo scopo hanno realizzati benefici considerevoli, vendendo, con facilità di pagamento dei piccoli lotti di terreno od anche delle case costruite.

Queste società costruttrici possono essere cooperative, avere cioè lo scopo di favorire i soci, od essere semplici società commerciali: si possono combinare insieme i due sistemi, quando nella società cooperativa entrano a far parte persone che non hanno lo scopo di usufruire essi stessi delle case popolari, ma che cercano ritrarne un utile o cercano aiutare con il loro intervento la società cooperativa.

Del tipo delle società anonime cooperative, molto diffuso in Italia, ne parleremo più diffusamente in seguito.

Per i risultati ottenuti dalle società commerciali rimandiamo alla tabella che riportiamo parlando delle Building Societies.

5. **Building Societies.** — Le Building Societies hanno per scopo di prestare alle persone, che desiderano divenire proprietarie di una casa, la somma necessaria per costruirla, e di richiederne la restituzione con quote mensili.

Esse non costruiscono quindi le case, ma ne favoriscono e ne aiutano la costruzione: soltanto quando essendo una casa già in parte costruita, il socio non ne continua per qualsiasi causa la costruzione, la società la termina a sue spese.

Queste società sono molto estese in Inghilterra e negli Stati Uniti d'America: esse si possono dividere in due specie, in temporanee ed in permanenti.

Le temporanee funzionano in questo modo. Ciascun membro della società versa la sua quota nella cassa comune: quando i fondi raccolti sono suffi-

cienti per l'acquisto di una casa, allora questa somma si impresta a quel socio che ne faccia domanda: si seguita in questo modo fin quando tutti i soci siano divenuti proprietari di una casa: cessa allora la società.

Le società *permanenti* invece sono più complesse e formano delle vere Banche popolari. Ecco come il Cacheux ne descrive il funzionamento.

Quando una persona ha bisogno di denaro per costruire una casa o per rendere migliore un suo immobile, ne fa domanda alla società.

Il consiglio d'amministrazione fa esaminare i titoli della proprietà da un avvocato, e valutare il suo valore da un architetto.

In base al rapporto di essi il Consiglio d'amministrazione decide sulla domanda di prestito.

Generalmente si prestano i tre quarti del valore di una casa, perchè è raro che un piccolo proprietario faccia dei cattivi affari, e in caso di disgrazia, una casa si vende generalmente più cara del suo costo di costruzione.

Quando si vuole costruire e quando i titoli di proprietà sono regolari, si ottiene del denaro man mano che i lavori progrediscono: si dà in garanzia l'ipoteca sulla sua proprietà e le azioni che possiede.

I capitali di queste società sono ottenuti a mezzo di azioni, di depositi, di premi, ammende, ecc.

Le ammende si infliggono a quel socio che non paga regolarmente le sue quote.

L'imprestito del denaro può essere fatto in tre modi:

- a) secondo il turno d'iscrizione;
- b) a colui che offre il massimo premio;
- c) per mezzo di incanto.

Il primo sistema ha l'inconveniente di dare l'im-

prestito alcune volte a chi non è pronto a riceverlo: gli altri due sistemi fanno invece aumentare l'interesse del capitale imprestato.

Quasi tutte le Building Societies hanno fatto buonissimi affari, come si vede infatti nella tabella alla pagina seguente (1).

6. **Land Societies.** — Le Land Societies hanno per iscopo di comperare a prezzo basso dei vasti terreni, di dividerli in piccole porzioni e di venderle ai loro membri ad un prezzo minimo, cioè a quello di acquisto aumentato delle spese di amministrazione.

L'importanza e l'utilità di queste società è tanto più grande quanto più grande è il numero dei soci; si fanno così nuove città operaie ove abitano tutti i soci della società; le case però non sono costruite dalla società ma dai soci stessi facendo prestiti alle Banche di credito fondiario o ad altri enti.

Queste società sono numerose in Inghilterra e negli Stati Uniti, e si contano varie città costrutte con questo sistema.

7. **Land and Building Societies.** — Le Land and Building Societies hanno oltre lo scopo dell'imprestito del denaro per la costruzione delle case popolari, quello di comperare vasti terreni per ripartirli al minimo prezzo ai soci.

Queste società non sono però molto numerose; molte di esse ebbero esito infelice per la costruzione di case troppo costose in località male scelte, altre invece sono riuscite perchè comperarono terreni che contenevano argilla, potendo così costruire sul luogo i mattoni da adoperarsi nelle varie co-

(1) Vedere Dr. Einaudi Costanzo. *Il problema delle case operaie all'alba del secolo XIX. Riforma sociale*, 15 dicembre 1902, Torino, 1902.

Dividendi pagati da qualcuna fra le principali compagnie costruttrici di case popolari.

Nome della compagnia	Carattere della compagnia	Dividendi distribuiti	
		per l'anno	per %
STATI UNITI			
Improved Dwellings Association, N. Y. . . . .	Commerciale	1893	5
Tenement House Buildings Co. N. Y. City . . . . .	Semifilantropico	31 dic. 1891	4
Boston Cooperative Buildings Co. Boston . . . . .	Commerciale	31 dic. 1893	6
Improved Dwellings Association, Boston . . . . .	Semifilantropico	31 dic. 1893	4
INGHILTERRA			
Improved Industrial Dwellings Co., Boston . . . . .	Commerciale	31 dic. 1893	5
Artisans' Laborers' and General Dwellings Co., London . . . . .	Commerciale	31 dic. 1893	5
Metropolitan Association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes, London. . . . .	Commerciale	31 marzo 1893	4 1/2
Four Per Cent Industrial Dwellings Co., London . . . . .	Semifilantropico	31 dic. 1893	4
FRANCIA			
Société des habitations salubres et à Bon marché de Marseille. . . . .	Semifilantropico	22 dic. 1893	3 1/2
Société de Passy-Auteuil-Paris . . . . .	Semifilantropico	—	1 1/2-3 1/2
Société Havraise des Cités Ouvrières . . . . .	Commerciale	1891	4
GERMANIA			
Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, Francoforte . . . . .	Semifilantropico	31 dic. 1893	3 1/2
Berliner Gemeinnütziger Baugesellschaft, Berlino . . . . .	Semifilantropico	31 ott. 1893	4
Société Mulhousienne des Cités Ouvrières, Mulhouse . . . . .	Semifilantropico	1888	3
OLANDA			
Amsterdamsche Vereniging tot het Bouwen von Arbeiders Woonigen, Amsterdam . . . . .	Commerciale	1891	5

struzioni. Il funzionamento di queste società è come quello delle *Building Societies*.

8. **Società di Beneficenza.** — Le società di beneficenza si accontentano tanto in Italia quanto in Francia di venire in aiuto degli inquilini bisognosi, ma non intervengono direttamente, come avviene nel Belgio, nella costruzione di case popolari.

La società di beneficenza di Nivelles (Belgio) (1) ha costruito delle case popolari per una famiglia e le ha vendute ad operai seguendo un sistema particolare, chiamato sistema di Nivelles per opporlo a quello di Mulhouse.

Questo sistema consiste nel mettere alla Cassa di risparmio una parte dell'affitto ed a capitalizzarlo per conto dell'inquilino. Quando queste economie hanno raggiunto una somma sufficiente, allora la casa è venduta. A Mulhouse invece per la compra è necessario sborsare subito una certa somma in contanti.

Molte altre società di beneficenza del Belgio hanno costruite abitazioni popolari e così quella di Anversa costrusse più di 500 case.

Anche in Inghilterra le società di beneficenza aiutano la costruzione delle case operaie, o costruendole esse stesse o contribuendo al successo delle *Building Societies*, sottoscrivendo una grande quantità delle loro azioni ipotecarie.

9. **Intervento dei pubblici poteri.** — La questione dell'intervento dei pubblici poteri nella costruzione di case operaie è stata ed è ancora molto discussa.

In tutti i Congressi internazionali di abitazioni a buon mercato essa è sorta e parecchi voti vennero

(1) E. Cacheux. État des habitations ouvrières à la fin du XIX siècle. Paris, 1891, pag. 74.

emessi onde regolare l'intervento dei pubblici poteri.

Al Congresso di Parigi nel 1889 venne presentato una relazione di A. Raffalowich: in seguito alla discussione di questa relazione il Congresso approvò il 26 giugno 1889 la seguente risoluzione:

“ L'intervento diretto dello Stato o dell'autorità locale sul mercato, venendo a fare concorrenza all'industria privata od a fissare tariffe per gli alloggi deve essere scartato: esso non può essere ammesso che allorquando si tratta del mezzo di comunicazione, di polizia sanitaria e di perequazione fiscale ..”

Al Congresso di Bruxelles tenutosi nel 1897, vennero presentate su questo argomento le relazioni di Schnetzeler, Lebon e Obozinski, de Queker e la comunicazione di Giorgio Picot; non si venne però a nessun voto su questa questione.

Al Congresso del 1900, tenutosi a Parigi in occasione dell'Esposizione Universale la questione venne riposta sul tappeto e si ebbe la importante relazione di Eugenio Rostand (1). L'autore della relazione ha trattato con ampiezza questo argomento e noi su questa relazione ci basiamo nel trattare l'intervento dei poteri pubblici nella costruzione di abitazioni popolari.

Per il carattere del nostro studio non è utile però internarci in questa complicata questione.

Noi riportiamo soltanto quanto venne approvato al Congresso di Parigi del 1900.

Sulla questione VIII che è appunto quella che riguarda l'intervento dei pubblici poteri nella costruzione delle case operaie, il Congresso interna-

(1) Eugène Rostand. Relazione presentata al Congresso di Parigi del 1900.

Eugène Rostand. L'action sociale par l'initiative privée. Paris, 1902, pag. 129.

zionale delle case a buon mercato, tenutosi a Parigi nei giorni 18, 19, 20 e 21 giugno 1900, approvò le seguenti proposte:

I. Considerando che l'intervento dello Stato nella costruzione delle abitazioni a buon mercato può variare in ciascun Stato, secondo la Costituzione, i costumi pubblici e la gravità del male da guarire, il Congresso dichiara che la questione non comporta una soluzione generale, e la rinvia ai futuri congressi nazionali dei diversi paesi rappresentati.

II. I poteri pubblici hanno un dovere esatto e considerevole a compiere nel movimento di miglioramento delle abitazioni popolari:

1.º Avendo la responsabilità della salute generale, essi possono in questo ordine di obblighi, i diritti che vi corrispondono;

2.º Per ciò che riguarda i suoi operai, essi hanno qualità, come padroni o intraprenditori, per procurar loro delle abitazioni soddisfacenti a certe esigenze e per loro facilitare l'accessione alla proprietà della casa di famiglia;

3.º In virtù della loro funzione generale di attirare l'evoluzione naturale verso il progresso, essi possono promuovere e sostenere i tentativi dell'associazione e dell'individuo con un concorso in modi varii, notevolmente;

a) Con le inchieste sullo stato delle abitazioni popolari;

b) Con le attenuazioni fiscali, sia permanenti, sia temporanee, tanto sull'imposta nazionale quanto sulle tasse locali, queste attenuazioni dovendo essere abbastanza sensibili per essere efficaci;

c) Con le sovvenzioni sia al gruppo che propaga la riforma, sia alle società che le realizzano, sovvenzioni che possono essere sia in denaro, che in natura;

d) Con la soppressione di ostacoli che intralciano le migliori, come ad esempio l'ottenere capitali a basso interesse, aprendo delle facilità di credito o di assicurazione presso stabilimenti pubblici o di utilità pubblica, che possiedono dei capitali propri e come impiego di questi patrimoni;

e) Con delle facilitazioni indirette, in modo da assecondarne il movimento, per esempio con lo sviluppo dei mezzi economici di circolazione urbana rapidi, che permettono alle famiglie le più umili, di abitare alla periferia delle città, senza perdita sensibile di tempo per recarsi al luogo di lavoro;

f) Ed anche con una collaborazione alle intraprese di am miglioramento, sia per mezzo di prestiti rimborsabili, sia con la sottoscrizione di azioni delle società, provvedendo però che questo modo sia limitato e sottomesso a delle speciali condizioni.

In linea di massima, i provvedimenti che possono prendere i Comuni sono di due categorie.

Appartengono alla prima categoria:

1° l'incremento dei mezzi di comunicazione e di trasporto, si da permettere lo spostamento facile ed economico della popolazione dal centro della città alla periferia, col conseguente estendersi della città verso la campagna;

2° l'applicazione rigorosa ed assidua di severi regolamenti igienici ed edilizi che impediscano il sorgere di case mal costrutte e malsane, nelle quali la popolazione si trovi eccessivamente agglomerata;

3° una buona organizzazione del credito associata ad agevolazioni che valgano ad incoraggiare e promuovere un'abbondante fabbricazione di case popolari da parte della speculazione privata;

4° l'adozione di piani regolatori edilizi, redatti con particolare riguardo alla necessità di impedire l'eccessivo addensamento: con strade larghe ed alberate ed abbondanza di spazi aperti, giardini e parchi;

5° l'intervento diretto degli Enti pubblici per l'aumento della fabbricazione.

Appartengono alla seconda categoria:

1° lo sgombrò e risanamento dei quartieri insalubri, e la loro ricostruzione adeguata e razionale;

2° l'azione degli Enti pubblici intesa a facilitare la provvista di una abitazione a quelle famiglie, specialmente le più povere, le cui abitazioni vengono demolite per l'esecuzione di opere pubbliche;

3° l'acquisto di aree da parte della Comunità, da servire per la fabbricazione diretta, o a cedere, sia in proprietà che a tempo, a Società, Enti o privati costruttori di case popolari;

4° l'imposizione di tasse speciali atte ad impedire la speculazione sulle aree;

5° la creazione di sobborghi o villaggi-giardino, che servano a richiamare parte della popolazione dal centro cittadino, pur permettendole di tenere nella città la sede dei propri affari.

Queste diverse forme di concorso come le nuove forme, che possono assumere, debbono sempre essere stabilite con leggi eguali per tutti, e venire in aiuto alla iniziativa privata senza sostituirsi ad essa, e senza fare dei poteri pubblici i concorrenti privilegiati della libera azione.

In quanto all'intervento dello Stato abbiamo visto nel Capitolo II le principali leggi delle diverse nazioni per ciò che riguarda le case operaie.

Vediamo ora quanto hanno fatto i municipi.

I Comuni italiani hanno in questi ultimi anni studiata profondamente la questione delle abitazioni popolari e molti di essi hanno contribuito in modo efficace per una pronta e pratica soluzione della questione. Diamo in succinto qualche dato riguardante i più importanti Comuni.

*Bari.* — Venne con R. Decreto 7 Giugno 1906 creato un Istituto Autonomo. Il patrimonio originario è costituito da lire 100,000 date a fondo perduto dal Comune di Bari oltre a mq. 20,000 ceduti gratuitamente.

*Bergamo.* — Nel 1906 venne fondato un Istituto autonomo per le case popolari: il patrimonio è costituito da lire 50,000 date dal Comune e da lire 137,000 date da Enti e da privati; ottenne anche un prestito di lire 350,000 dalla cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde. Sono in costruzione 10 case con circa 800 ambienti.

*Biella.* — Venne deliberata la fondazione di un Istituto Autonomo.

*Brescia.* — Fin dal 1878 la città stanziava un fondo di 100,000 lire per le case popolari; in seguito vennero costruite altre con la spesa di 400,000 lire.

Ora il Comune sta studiando la costruzione in economia di case popolari per un valore di lire 1,000,000.

*Bologna.* — Con R. Decreto 8 luglio 1906 venne istituito un Istituto per le case popolari: il patrimonio venne costituito dal Comune, dalla Congregazione di Carità e da altri Enti pubblici cittadini.

*Cremona.* — Il 13 dicembre 1907 venne approvato lo statuto di un Ente autonomo: vennero stabiliti i seguenti contributi annuali, per 50 anni:

- a) Comune di Cremona L. 8,000.
- b) Congregazione di Carità L. 6,000.
- c) Ospedale Maggiore L. 1,000.
- d) Ospedale Ugulani-Dati L. 1,000,
- e) Monte di Pietà L. 500.
- f) Orfanotrofi L. 500.

*Firenze.* — Nella seduta 16 settembre 1907, il Consiglio Comunale di questa Città deliberava di assumere in economia la costruzione di case popolari, nel limite della spesa di tre milioni da assumersi a prestito dalla Cassa di Depositi e Prestiti.

*Genova.* — Il Comune deliberò l'istituzione di un Ente Autonomo, al quale il Comune conferisce L. 600,000 e delle aree per un valore di lire 370,000, come pure partecipando per spese di sistemazione, ecc. per 230,000.

Il Comune concede altresì sussidi ed assegni di vario genere alle Società Cooperative edilizie.

*Lecco.* — Nel luglio 1907 il Consiglio Comunale ha votato la somma di lire 800,000 per la costruzione su area municipale di case operaie.

*Milano.* — Con deliberazione del 14 maggio 1908 venne creato un Istituto Autonomo al quale il Comune concorre con una somma in denaro, con aree e con le case operaie già costruite con un capitale totale perciò di circa 10 milioni; a detta somma saranno aggiunti 1 milione di lire date dall'Umanitaria, 500,000 lire date dal Monte di Pietà, 100,000 lire dalla Banca Cooperativa Milanese, 2,000,000 dalla Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde, 500,000 lire dalla Banca popolare.

Dello statuto riportiamo i seguenti articoli:

Art. 3. — L'attività dell' Istituto consiste:

a) nel costruire edifici per abitazioni popolari sui terreni acquistati od a lui in qualsiasi modo ceduti, o avuti in enfiteusi, o sui quali abbia ottenuto il diritto di superficie;

b) nel ridurre a case popolari o economiche fabbricati esistenti o non compiuti dei quali si sia procurata la proprietà o l'utile dominio;

c) nel concedere a locazione le abitazioni;

d) nel vendere le case economiche nei modi e nei casi concessi dalla legge;

e) nell'assumere in locazione o amministrazione case popolari o economiche di proprietà di terzi;

f) nell'edificare ed amministrare alberghi e dormitori popolari non gratuiti;

g) nel prendere tutti quei provvedimenti che, entro i limiti delle leggi, appariranno opportuni per il raggiungimento delle proprie finalità;

h) nel fare prestiti alle società, enti o persone indicate dalla legge 27 febbraio 1908 n. 89, per la costruzione o l'acquisto di case popolari od economiche.

Art. 4. — Il capitale dell'Istituto è costituito:

a) da quote sociali dell'ammontare non minore di L. 100,000 — centomila — cadauna;

b) da azioni nominative di L. 1000 — mille — cadauna in numero illimitato;

c) da eredità, lasciti, donazioni ed elargizioni che pervenissero all'Istituto;

d) dal fondo di riserva.

Art. 7. — Ai sottoscrittori di quote sociali ed agli azionisti sarà corrisposto, in base alle risultanze dei bilanci consuntivi annuali, un interesse nella misura non mai superiore però al 4 % delle somme versate.

L'interesse sovraindicato è attribuito anche alla parte di capitale di cui alla lettera c) dell'art. 4 e si devolverà al migliore conseguimento degli scopi dell'Ente.

Art. 8. — Tutte le quote sociali, quanto le azioni, non sono rimborsabili che in caso di cessazione dell'Istituto.

A Milano, la Società Umanitaria (Fondazione Loria) costruì in questi ultimi anni molte case popolari con un complessivo di 486 vani (1).

(1) Alberto Geisser. Il problema delle Abitazioni Popolari nei riguardi finanziari e sociali. Torino, S. Lattes e C. 1908, pag. 75.

Si ebbe che il costo medio per locale (comprese le botteghe) senza l'area e le spese di progetto e di direzione è stato di lire 1706: invece tutto compreso è stato di lire 1850.

L'affitto annuo medio delle abitazioni è di lire 5 per mq., e per locale da L. 95 a L. 100. Il reddito annuale netto è del 3,25 per cento.

*Napoli.* — Si sta costituendo un Istituto Autonomo con un contributo di L. 500,000 da parte del Comune ed una cessione di aree a condizioni di favore della Banca d'Italia.

*Parma.* — Fin dal 1904 il Comune approvò la costruzione ed esercizio in economia dei seguenti gruppi di Case popolari:

a) 36 casette per una sola famiglia, e 2 per due famiglie (Lire 150,000);

b) 2 caserme popolari di 116 camere (L. 105,000) e 44 casette per una sola famiglia (L. 114,000);

c) Una casa di 8 appartamenti (L. 36,000).

*Perugia.* — Nella seduta del 13 settembre 1907 il Consiglio Comunale approvò la costituzione di un Ente Autonomo.

*Padova.* — Esistono case costruite dal Comune e da un'Opera Pia denominata "Istituto per le Case operaie".

*Verona.* — Si stanno facendo studi per risolvere in modo pronto ed efficace il problema delle abitazioni popolari.

*Venezia.* — L'intervento del Comune di Venezia nella costruzione di case popolari si è esplicato in modo diverso dalle altre Città.

Nel 1891 l'Amministrazione Comunale istituì dei premi di incoraggiamento per ravvivare la speculazione privata. Le somme pagate dal Comune si possono riassumere nella seguente tabella:

Anni	Lire
1893	883,31
1894	2334,24
1895	3439,60
1896	3439,60
1897	5264,61
1898	5857,74
1899	6697,74
1900	6886,23
1901	9577,58
1902	10826,53
1903	12392,71
1904	13992,98
1905	17816,96

Totale L. 99409,84

Intanto la Cassa di Risparmio di Venezia addivene col Comune ad una convenzione speciale accordando al Comune l'80 % della massima quota di utile erogabile dalla Cassa stessa, per la durata di 35 anni (1893-1927) per la costruzione di case sane, economiche e popolari; da parte sua il Comune si obbligava ad ottenere per lo stesso scopo un prestito di lire 500,000.

Sorse così la *Commissione per le Case Sane, Economiche e Popolari*: essa ha autonomia amministrativa, ma non personalità giuridica: acquista immobili, costruisce ed affitta, ma non può alienarli, né contrarre prestiti, ed unico proprietario delle case e terreni rimane il Comune. Ecco i dati che riguardano il funzionamento di questa Commissione (1).

(1) Comune di Venezia. Case Sane, Economiche e Popolari, Venezia, 1906.

Superficie dell'area	Costo dell'area		Costo totale della costr.		Cubatura in m. c.	Numero	Costo medio per								
	Libre	Cent.	Libre	Cent.			Appartamento	Vano	Persona	m. c.					
<b>Casa costruite.</b>															
Casa I } S. Anna (Sestriere di)	300	300	3000	—	66743	36	4200	12	50	60	5312	1275	1062	15	18
Casa II } S. Anna (Castello)	300	300	3000	—	68484	66	4266	15	48	68	4366	1384	963	15	35
Casa III - S. Simone Profeta	330	330	5685	40	76933	19	4553	15	50	72	4749	1425	989	15	65
Casa IV a X - Chiovere a S. Giobbe	3140	1502	23164	20	207973	23	13110	52	140	255	3554	1320	725	14	09
Casa XI-VIII - S. Leonardo	5860	2927	58708	75	388921	87	23630	94	263	538	3513	1256	613	14	32
Casa XIX-XXIX - Ai Gesuiti	5530	2626	47656	33	362414	11	28377	115	333	683	2737	945	461	11	09
<b>Casa in costruzione.</b>															
Area Isola della Giudecca	12910	4407	69679	77	69679	77	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Casa XXX, XXXI e XXXII	763	12063	92	—	117549	70	8025	29	105	156	3637	1004	675	13	14
Casa XXXIII-XXXVI in Corte Colonne	2390	1111	11115	—	223378	04	15000	58	195	318	3660	1088	667	14	15
Casa XXXVII - al Malcanton	291	291	—	—	30000	—	2000	6	20	30	5000	1500	1000	15	00
<b>Area acquistate.</b>															
Area di S. Rocco	14030	6800	282000	—	282000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Area di S. Pietro di Castello	5300	2000	35000	—	35000	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	50681	22457	551055	37	1,929,072	93	103,181	396	1204	2180	—	—	—	—	—

## Versamenti della Cassa di Risparmio.

Anno	Introiti quota utili, 80 %	Anni	Pagamenti
1893	45043,33	—	
1894	31650,42	—	
1895	30319,68	—	
1896	25902,12	—	
1897	30321,59	—	
1898	40995,36	1898	14018,80
1899	46948,16	1899	16282,06
1900	53114,96	1900	16254,29
1901	42027,73	1901	25737,18
1902	52929,05	1902	33648,87
1903	54685,—	1903	33151,38
1904	54797,57	1904	33048,28
		Versate in più dalla Cassa	172,140,86
			336,734,39
	508,734,79		508,734,79

Roma. — Con R. Decreto 8 maggio 1904 venne eretto in Ente morale un Istituto Autonomo, il cui patrimonio originario era così costituito:

- L. 700,000 date dal Comune a fondo perduto;
- L. 100,000 elargite dalla Cassa di Risparmio di Roma;
- Mq. 20,000 d'area ceduti gratuitamente dal Comune;
- aree e fabbricati ceduti gratuitamente dalla Banca d'Italia e dal Banco di Napoli.

Il patrimonio venne poi accresciuto colla elargizione di lire 100,000 da parte della Provincia di Roma, e coll'assegno fatto dal Comune di un terzo del prodotto dell'imposta sulle aree fabbricabili, istituita in forza della legge 8 luglio 1904 n. 320 ed aumentata colla legge 11 luglio 1907.

Inoltre nella legge per Roma, 11 luglio 1907, è data autorizzazione alla Cassa Depositi e Prestiti di accordare mutui fino alla concorrenza di 10 milioni ad un Istituto per le case degli impiegati di Roma, e sono concessi 3 milioni, ripartiti in 11 annualità, all'Istituto delle case popolari di Roma, che il Comune passerà a detto Istituto, in conformità ad una convenzione conclusa fra esso ed il Governo.

Oltre a ciò la legge 14 luglio 1907 n. 553 che autorizza gli Istituti di Previdenza Ferroviari ad investire una parte dei loro capitali, fino al limite massimo di 30 milioni, dandoli a mutuo all'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato, al fine di acquistare o di costruire case economiche per uso dei ferrovieri, gioverà assai a Roma.

Torino. — Il municipio, ha preso l'iniziativa di costituire un Ente speciale, che senza alcun concetto di speculazione, ma col solo intento di fare opera di assistenza sociale, desse modo di potere costruire case igieniche ed economiche: detta istituzione, denominata Istituto per le Case Popolari, venne riconosciuta come Ente morale con R. Decreto 8 dicembre 1907. Il suo patrimonio è di lire 3,000,000 assegnatigli in parti eguali dal Municipio, dalla Cassa di Risparmio e dall'Istituto delle Opere Pie di S. Paolo.

Le costruzioni vennero già iniziate e si calcola che nei primi mesi del 1910 potranno essere affittate 2000 camere, ripartite in alloggi di una, due o tre camere, al prezzo medio di lire 100 annue.

Di regola gli alloggi sono concessi a persone che abbiano una entrata minore di 2000 lire annue, o a famiglie i cui componenti guadagnino in media lire 400 ciascuno.

In molte altre città le Amministrazioni comunali intervennero per la costruzione di case popolari, e fra esse citiamo le seguenti:

Murano, Castelfiorentino, Voghera, Livorno, Mestre, Alessandria, Catania, Treviso, Udine, Lodi, Forlì, Faenza, Carrara, Cagliari, Ancona, Sampierdarena, Ravenna, Rovigo, ecc, ecc.

Certamente molto più sviluppata è l'opera dei Comuni inglesi che impiegarono circa 6,000,000 di lire sterline nell'acquisto di quartieri infetti e circa 4 milioni di sterline per la costruzione di nuove case.

I Comuni inglesi attualmente hanno costruito:

- 30 Alberghi popolari,
  - 12,165 Caserme operaie con 27,523 appartamenti,
  - 2507 Case d'affitto con 6,068 appartamenti,
  - 2004 piccole case con 5747 camere,
  - 3830 Case isolate (Cottages) con 17,611 camere,
- e cioè un totale di 20,506 case con 51,949 alloggi.

In Inghilterra (1) il Conty Council di Londra ha costruito un insieme di case operaie: Southampton ha una casa per uomini, a 6 pences per notte (60 cent.) e si propone di fare un gruppo di 67 locali distribuiti in modo che ciascun inquilino potrà affittare uno, o due o tre locali: il prezzo medio sarà di 2 shillings (2,50) per settimana e per camera.

Liverpool ha costruito case con camere che si affittano ad un prezzo inferiore a 1 sh. 3 d. per camera ed alla settimana (lire 1,55).

(1) E. Rostand. L'action sociale per l'iniziativa privée. Paris, 1902, pag. 133 e seg.

In Germania le città di Worms, Ulm, Carlsruhe, Mannheim, Pforzheim hanno costruite case operaie: la città di Strasburgo votò nel 1809, 400,000 marchi per la costruzione di abitazioni popolari: la città di Mulhouse ha destinato una somma di 2 milioni a questo scopo.

Nel Belgio la città di Gand decise in febbraio 1899 di impiegare una parte dei suoi fondi provenienti dalla conversione dei suoi prestiti a costruire case operaie, destinate ad essere affittate al prezzo di costo, senza beneficio.

In Svizzera la città di Berna costruì nel 1889 e 1890-96 case operaie con 100 alloggi ed una spesa di 429,920 franchi; nel 1895 una nuova somma di 130,000 venne votata per la costruzione di 26 case operaie.

La città di Neuchâtel impiegò 160,000 lire per la costruzione di case operaie: la città di Ginevra decise nel 1890 di costruire 12 case con 466 locali.

In Svezia la città di Gothembourg fece costruire a sue spese fra il 1840 ed il 1850 una certa quantità di case operaie: ora esse vennero cedute ad una intrapresa particolare, la fondazione Dickson.

10. Società anonime cooperative. — Veniamo ora a parlare delle Società anonime cooperative.

L'azione di queste società è molto importante ed in Italia esse sono molto diffuse: molte si erano già costituite prima ancora che il Luzzatti con il suo discorso ed il suo progetto di legge avesse dato una spinta allo studio ed alla applicazione delle abitazioni popolari, ma molte altre alle prime si aggiunsero basandosi sui vantaggi offerti dalla legge 31 maggio 1903 e dalle leggi successive.

È inutile parlare di ciò che possono fare queste società anonime cooperative: parliamo invece come possono essere costituite.

Secondo la qualità dei soci le società anonime cooperative possono essere formate da soli operai, o da impiegati o da operai e da altre persone che con lo scopo di aiuto alla classe operaia accettano di far parte di queste cooperative senza però ritrarne utile alcuno: gli operai che costituiscono queste cooperative possono appartenere a qualsiasi industria od appartenere ad una sola industria od anche ad uno solo stabilimento.

Le case costrutte da queste cooperative possono essere od affittate o vendute: il sistema di vendita può assumere, come vedremo in seguito, varie forme.

Invece di trattare teoricamente la questione di queste cooperative, crediamo sia più utile ripetere degli statuti di società cooperative appartenenti alle varie classi da noi indicate, in modo che chi ne abbia interesse possa facilmente capire come esse funzionano. Una società anonima cooperativa che può dirsi generale è quella di Torino costituitasi pochi anni or sono. Eccone lo statuto.

#### Statuto della « Società Torinese per abitazioni popolari. »

Art. 1. — È costituita in Torino una Società anonima cooperativa a capitale illimitato con la denominazione « Società Torinese per abitazioni popolari. »

Art. 2. — La Società ha per oggetto la costruzione o l'acquisto di abitazioni popolari igieniche ed economiche, per poi affittarle o venderle (anche col sistema dell'ammortamento assicurativo) a persone delle classi meno abbienti.

Art. 3. — La durata della Società è fissata in anni 99 dalla data dell'atto costitutivo e può essere prorogata.

Art. 4. — La Sede della Società è in Torino, e i Soci col

fatto della loro ammissione a far parte della Società, si intende abbiano eletto il loro domicilio legale presso la sede della medesima per tutto ciò che riguarda i rapporti sociali e per tutti i conseguenti effetti di legge.

Art. 5. — Possono far parte della Società tutte le persone maggiorenni che siano ammesse dal Consiglio d'amministrazione.

La domanda dovrà essere presentata da due soci che attestino l'onorabilità del richiedente.

Contro la deliberazione del Consiglio d'amministrazione, che respinga la domanda di ammissione nella Società è ammesso reclamo al Collegio dei probiviri, il quale giudica inappellabilmente.

Art. 6. — Sono pure ammessi a far parte della Società i sodalizi e i corpi morali, che abbiano fra i loro scopi il miglioramento delle classi meno abbienti.

Essi dovranno designare una persona a loro rappresentante.

Art. 7. — La tassa di buon ingresso per ciascun socio è fissata in lire 2, da pagarsi all'atto della ammissione.

Art. 8. — Il socio oltre al pagamento della tassa di buon ingresso, si obbliga di sottoscrivere ad una o più azioni, da pagarsi nei modi e termini stabiliti dal presente statuto.

Art. 9. — Il socio ha diritto:

a) di votare nelle assemblee generali, purchè appartenga alla Società da almeno un mese ed abbia versato l'importo di almeno un'azione.

b) di partecipare agli utili della Società nella misura fissata dallo statuto;

c) di essere preferito, a parità di condizioni, nell'acquisto o nella locazione delle abitazioni popolari.

Quando il socio per le sue condizioni economiche o per altre ragioni, non possa o non voglia profittare per sé del vantaggio di cui alla lettera c, avrà diritto di presentare in sua vece altra persona, perchè venga a parità di condizioni, preferita nella vendita o nell'affitto della casa.

Il diritto di presentazione, di cui nel precedente capoverso, non vincola però in modo assoluto nella sua scelta, il Consiglio d'amministrazione, quando questo trovi altri concorrenti, a suo giudizio meritevoli di essere preferiti.

Art. 10. — Ogni socio ha il diritto ad un solo voto, qualunque sia il numero delle azioni da lui possedute.

I soci avranno diritto di farsi rappresentare all'assemblea solo da altri soci, ed in caso di legittimo impedimento, dichiarato nel mandato il quale potrà essere rilasciato con semplice lettera.

Nessun mandatario potrà riunire più di due voti compreso il proprio.

Art. 11. — I soci potranno recedere dalla Società dopo un anno dalla loro iscrizione nel registro sociale.

Recedendo essi non avranno diritto al rimborso della propria azione, ma solo la facoltà di cedere l'azione stessa ad altro socio o a persona che venga ammessa dal Consiglio di amministrazione a far parte della Società.

Art. 12. — Il Consiglio ha facoltà di escludere il socio:

a) che sia rimasto per 3 mesi in mora coi versamenti relativi alle azioni da lui sottoscritte o che abbia costretta la Società ad atti giudiziari per ottenere il pagamento delle obbligazioni da lui contratte colla medesima. In tale caso non avrà diritto a ritirare parte alcuna delle somme pagate, le quali rimarranno acquisite alla Società, e le azioni da lui sottoscritte verranno annullate;

b) che abbia commesso azioni dal Consiglio riconosciute disonorevoli o contrarie agli interessi della Società.

Anche in questo caso il socio escluso non avrà diritto al rimborso delle azioni pagate, ma gli rimarrà la facoltà di cederle, secondo le norme dell'art. 18.

Il socio escluso dal Consiglio potrà appellarsi al Comitato dei provvisori, i quali decideranno inappellabilmente.

Art. 13. — Se un'azione passa in proprietà di più persone, la Società non è tenuta di iscrivere e riconoscere il trasferimento finché non sia designato un unico titolare che sia accettato come socio dal Consiglio d'amministrazione, e che sarà dalla Società considerato come unico proprietario.

Qualora l'erede od il concessionario, in qualunque modo possessore delle azioni, non accettato come socio, o il socio escluso o recedente, non avesse a cedere entro un biennio le azioni pervenutegli, i relativi dividendi saranno soppressi.

Dopo un quinquennio le azioni di cui sopra che non fossero state cedute restano scadute, ed il loro importo andrà a beneficio della Società.

Il biennio od il quinquennio decorrono dalla data della morte o della cessione.

Art. 14. — Il patrimonio sociale è costituito:

a) dal capitale proveniente dalle azioni, il di cui numero è illimitato;

b) dal fondo di riserva;

c) da ogni altro provento o beneficio di qualunque altra natura.

Art. 15. — Le azioni sono dell'importo di L. 50.

Nessun socio potrà possedere più di 100 azioni.

Per quello che venisse a possedere oltre questo numero per successione o per aggiudicazione giudiziaria, avrà diritto di partecipare agli utili, ma dovrà nel termine di due anni cederle ad altri, salvo in caso contrario, le prescrizioni di cui al primo e secondo capoverso dell'art. 13.

Art. 16. — I versamenti sulle azioni dovranno essere effettuati dai soci a rate mensili non minore di L. 5.

Art. 17. — In caso di ritardo ingiustificato dei versamenti dovuti, il socio pagherà un decimo di ammenda sulla somma dovuta.

Ove il ritardo superi i tre mesi, l'importo già versato sarà interamente attribuito alla Società, senza che il socio abbia alcun diritto al rimborso di parte alcuna dello stesso; salvo sempre alla Società il diritto di agire in via giudiziaria per ottenere i dovuti pagamenti.

Art. 18. — Le azioni sono nominative, e non possono essere cedute se non ad un socio o ad una persona che venga dal Consiglio d'amministrazione accettata come socio: e soltanto dopo l'emissione del certificato che le rappresenta, e coll'autorizzazione del Consiglio trascritta sul certificato stesso.

Art. 19. — L'azione partecipa al dividendo soltanto quando essa sia stata interamente liberata.

Quando il pagamento integrale dell'azione sia stato fatto nel corso dell'esercizio annuo il dividendo subirà una proporzionale riduzione.

Art. 20. — I dividendi non esatti entro il quinquennio restano devoluti alla Società.

Art. 21. — La Società potrà emettere obbligazioni nei limiti e colle modalità stabilite dal Codice di Commercio.

Art. 22. — Potrà stabilirsi che i possessori di obbligazioni

possano convertirle in azioni, entrando a far parte della Società, colle norme stabilite per l'ammissione dei soci e previo pagamento della tassa di buon ingresso.

Art. 23. — Ai possessori delle obbligazioni è riservato il diritto di nominare un Comitato di vigilanza nei modi che verranno determinati dall'assemblea, che delibererà la emissione di obbligazione.

Art. 24. — L'esercizio amministrativo della Società si chiude col 31 dicembre d'ogni anno, ed il bilancio compilato a termini di legge dal Consiglio ed approvato dai sindaci, dovrà essere a disposizione dei soci almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Il bilancio dovrà indicare in modo preciso il patrimonio sociale realmente esistente, la somma dei versamenti effettuati e di quelli da esigersi a conto delle azioni, dando un prospetto esatto delle attività dell'azienda sociale.

Dovrà inoltre dimostrare con evidenza e lealtà gli utili realmente consegnati e le perdite sofferte.

Art. 25. — Sugli utili netti verrà prelevato, innanzi tutto, a titolo di dividendo, una somma corrispondente al 3 per cento netto sul valore nominale delle azioni; del rimanente degli utili sarà devoluto il 10 per cento di riserva; ed il resto ad aumento del patrimonio sociale.

Ove per uno o più esercizi le risultanze del bilancio non permettessero di dare un dividendo nella misura suaccennata del 3 per cento netto, nell'esercizio o negli esercizi successivi, prelevato sugli utili il dividendo corrispondente all'anno in corso, passato a riserva il fondo stabilito all'anno precedente, si destinerà il soprappiù a compensare gli azionisti della differenza tra il dividendo precedentemente percepito e la predetta misura del 3 per cento netto.

Art. 26. — Il fondo di riserva è costituito:

- a) colle tasse d'ammissione dei soci;
- b) col contributo sugli utili di cui all'articolo precedente;
- c) colle somme che saranno annualmente fissate dall'assemblea generale deliberando sul bilancio consuntivo della Società.

Art. 27. — Organi della Società sono:

- a) l'Assemblea generale dei soci;

b) il Consiglio d'amministrazione;

c) il Collegio dei sindaci;

d) il Collegio dei provviri;

e) la Commissione tecnica.

Art. 28. — Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie.

Esse rappresentano l'università dei soci, e le loro deliberazioni sono obbligatorie per tutti i soci anche assenti e dissenzienti.

Art. 29. — Le assemblee deliberano sugli oggetti che, o per legge o per il presente statuto sono ad esse tassativamente domandati, e su tutti quelli che il Consiglio d'amministrazione crederà di sottoporre al loro voto.

Art. 30. — L'assemblea ordinaria si tiene ogni anno, non più tardi del mese di marzo, allo scopo di:

a) discutere ed approvare il bilancio consuntivo dell'esercizio precedente, dopo sentito il rapporto dei sindaci;

b) procedere alla nomina delle cariche sociali;

c) discutere e deliberare sugli altri oggetti che si trovano all'ordine del giorno.

Art. 31. — Le assemblee generali straordinarie sono convocate nei casi stabiliti dalla legge e ogni qualvolta il Consiglio lo reputi necessario.

Sono inoltre convocate non più tardi di un mese, quando ne sia fatta domanda da almeno due sindaci, o da un decimo di soci.

Art. 32. — La convocazione delle assemblee si fa mediante avviso del presidente del Consiglio d'amministrazione contenente gli oggetti posti all'ordine del giorno da inserirsi almeno 15 giorni prima dell'adunanza, nel foglio designato dall'articolo 48.

Il Consiglio provvederà inoltre che tale avviso venga riprodotto nei giornali quotidiani di Torino.

Art. 33. — Le assemblee deliberano a maggioranza assoluta di voti.

Esse sono valide qualunque sia il numero dei soci intervenuti, anche nei casi previsti dell'articolo 158 Codice di Commercio o da quegli altri articoli che al medesimo si richiamano; ma in simile caso occorre che le proposte siano approvate da due terzi dei presenti. Le votazioni si fanno

di regola per alzata e seduta o per divisione; per appello nominale quando ciò sia chiesto da almeno venti soci; per scrutinio segreto quando ciò sia richiesto da 50 soci, o quando si tratti di elezione alle cariche sociali o comunque di questioni personali.

Gli amministratori non possono dar voto nell'approvazione dei bilanci e in quanto riflette la loro responsabilità.

Art. 34. — La presidenza provvisoria dell'assemblea è assunta dal presidente del Consiglio d'amministrazione; l'assemblea procede in seguito alla nomina del presidente che deve dirigerne le discussioni e tale nomina può anche avere luogo per acclamazione.

Il presidente dell'assemblea nomina il segretario ed entrambi cessano dall'ufficio con lo sciogliersi della riunione.

Art. 35. — Il Consiglio d'amministrazione è composto di 12 membri nominati dall'assemblea ordinaria dei soci.

I consiglieri durano in carica un triennio e sono rieleggibili.

Si rinnovano per un terzo ogni anno; nel primo e nel secondo anno la scadenza è determinata dalla sorte; in seguito dall'anzianità di nomina.

In caso di morte o di dimissioni di uno o più consiglieri, il Consiglio in unione ai sindaci può provvedere immediatamente alla surroga fino alla convocazione dell'assemblea generale ordinaria.

Art. 36. — Il Consiglio d'amministrazione nomina nel proprio seno, e colla presenza di almeno due terzi dei membri che lo compongono, un presidente, un vice-presidente, ed un segretario, che durano in carica un anno e sono rieleggibili.

Il segretario può anche essere scelto all'infuori del Consiglio; in tal caso non ha voto deliberativo.

Art. 37. — Il Consiglio d'amministrazione si raduna in via ordinaria una volta al mese, ed in via straordinaria ogni qualvolta il presidente lo creda necessario o almeno tre membri o due sindaci ne facciano domanda.

Esso è convocato dal presidente mediante avviso spedito personalmente ai singoli membri.

Le adunanze, sono valide coll'intervento di almeno 7 membri.

A parità di voti le proposte s'intendono respinte.

Art. 38. — Le facoltà del Consiglio d'amministrazione si estendono a tutto ciò che non sia per il presente statuto o per legge riservato espressamente all'assemblea generale o ad altri organi della Società.

In specie il Consiglio d'amministrazione:

a) delibera sull'ammissione ed esclusione dei soci;

b) provvede all'acquisto o alla costruzione degli immobili sociali, alla loro vendita o locazione, e a tutto ciò che ha attinenza con tali operazioni;

c) può transigere e fare compromessi, autorizza anche in modo generico il presidente a stare in giudizio come attore e come convenuto, appellare, ricorrere in cassazione, deferire, riferire ed accettare giuramenti, nominare procuratori speciali, eleggere domicili, riscuotere somme in capitali ed accessori, rilasciare quietanze, consentire a cancellazione di ipoteche e costituire garanzie ed iscrizione ipotecarie;

d) compila i bilanci e le relazioni da presentarsi all'approvazione dell'assemblea;

e) compila i regolamenti successivi per l'ordinamento e l'andamento della Società;

f) elegge i componenti della Commissione tecnica;

g) convoca le assemblee ordinarie e straordinarie;

h) nomina gl'impiegati;

i) provvede insomma al buon andamento della Società, esercitando tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione che sono necessari in vantaggio della medesima.

Art. 39. — Il presidente rappresenta la Società in giudizio e davanti a tutte le autorità amministrative, come pure di fronte ai terzi.

Tutte le obbligazioni ed atti implicanti diritti ed obblighi verso i soci o verso i terzi dovranno portare la sua firma unitamente a quella di un consigliere.

Il vice-presidente surroga il presidente in caso d'impegnamento; in mancanza di entrambi ne fa le veci il consigliere anziano.

Art. 40. — I membri del Consiglio che, per sei sedute consecutive non intervenissero alle adunanze del Consiglio, senza giustificare la loro assenza, saranno ritenuti dimissionari.

Art. 41. — I membri del Consiglio prestano l'opera loro gratuitamente, e non hanno diritto che al rimborso delle spese effettive sostenute in vantaggio della Società.

Essi sono esonerati dal prestare cauzione, e, per effetto della loro gestione, non assumono altra responsabilità all'infuori di quella stabilita dall'articolo 145 Codice di Commercio.

Art. 42. — I sindaci, in numero di tre effettivi e di due supplenti, sono nominati ogni anno dall'assemblea generale ordinaria e sono rieleggibili.

Essi vegliano all'osservanza dello statuto e dei regolamenti sociali ed esercitano le altre attribuzioni loro spettanti per legge.

Potrà l'assemblea generale determinare per loro una retribuzione.

I sindaci hanno diritto di assistere alle sedute del Consiglio d'amministrazione.

Art. 43. — Il Collegio dei probiviri è composto di tre membri effettivi e due supplenti nominati dall'assemblea ordinaria.

I probiviri durano in carica un triennio e sono rieleggibili; ad essi possono essere sottoposte tutte le controversie che sorgessero fra i soci e l'amministrazione per gli affari della Società.

Decidono inappellabilmente e senza formalità di procedura.

Prestano l'opera loro gratuitamente.

Art. 44. — La Commissione tecnica è composta di 5 membri, che durano in carica 3 anni.

Essa è nominata dal Consiglio d'amministrazione, ed elegge nel proprio seno un presidente e un segretario.

Essa esamina e studia i disegni, i progetti e i preventivi delle nuove costruzioni e procede al collaudo delle stesse.

Dà il proprio parere su tutte le questioni sulla quale il Consiglio d'amministrazione e gli altri organi della Società crederanno di consultarla.

I membri della Commissione tecnica prestano l'opera loro gratuitamente.

Art. 45. — Quando sia deliberato lo scioglimento della Società, l'assemblea generale procederà alla nomina di uno o più liquidatori a termini di legge.

Art. 46. — In caso di scioglimento e liquidazione della Società i soci non potranno conseguire più del valore nominale delle loro azioni integralmente liberate.

L'eccedenza verrà devoluta al Comune di Torino, perchè se ne serva a vantaggio delle classi lavoratrici, e possibilmente per favorire la costruzione di case popolari igieniche ed economiche.

Art. 47. — Nella votazione per la nomina alle cariche sociali, ove non sia raggiunta la maggioranza assoluta dei voti, procederassi a ballottaggio nelle forme consuete.

Conseguendosi nel ballottaggio parità di voti tra due candidati, si riterrà il più anziano di età.

Art. 48. — Lo statuto sociale e i regolamenti interni dovranno essere sempre tenuti a disposizione dei soci che ne facciano domanda.

Le pubblicazioni degli atti sociali dovranno essere fatte sul Bollettino degli annunci giudiziari della prefettura di Torino.

### Statuto della « Società cooperativa case ed alloggi » per impiegati.

Art. 1. — Auspice l'Associazione generale fra gli impiegati civili di Milano è costituita una Società anonima cooperativa colla denominazione: « Società cooperativa case ed alloggi. »

Art. 2. — Lo Società ha per iscopo di provvedere, col capitale sociale e col credito:

- a) alla compra di aree necessarie per la costruzione di case per i soci;
- b) alla costruzione di case economiche per uso dei soci;
- c) all'acquisto, per conto dei soci di case già costrutte;
- d) alla locazione di appartamenti sia in case di ragione sociale che assunte in affitto;
- e) alla costruzione e riparazione di case per conto dei soci;
- f) alla costruzione, all'acquisto, alla vendita ed alla locazione di case popolari in conformità e sotto il regime delle leggi che verranno promulgate, tenendo per esse una gestione distinta, un bilancio separato.

Art. 3. — La durata della Società è fissata in 99 anni dalla data dell'atto costitutivo ed è prorogabile.

Art. 4. — La sede della società è in Milano.

I soci nella domanda di ammissione devono, per ciò che concerne i loro rapporti colla Cooperativa, fare elezione di domicilio legale in Milano.

Art. 5. — Sono ammessi a far parte della Società tutti coloro che presentati da due soci, non abbiano interessi contrari alla istituzione.

Art. 6. — Ogni socio, col fatto solo di aver chiesto ed ottenuto tale qualità, si intende abbia incondizionatamente accettato il presente statuto.

I soci sono obbligati a rimettere al giudizio del Comitato dei provviri la risoluzione di qualsiasi vertenza venisse ad insorgere tra essi e la Società, e la risoluzione pure delle vertenze che insorgessero tra i soci in relazioni ad affari relativi alle costruzioni od al godimento delle case.

Art. 7. — Il Consiglio ha facoltà di escludere il socio:

a) che abbia costretta la Società ad atti giudiziari, per ottenere il pagamento delle obbligazioni da lui contratte colla medesima;

b) che abbia commesse azioni dal Consiglio riconosciute disonorevoli.

Contro le deliberazioni prese dal Consiglio il socio può appellarsi al Comitato dei provviri.

Art. 8. — È stabilita la tassa d'ammissione di lire 2, ridotte a lire 1 pei soci dell'Associazione fra gli impiegati civili in Milano.

L'importo delle tasse d'ammissione va in diminuzione delle spese di propaganda ed eventualmente al fondo di riserva ordinaria e deve essere pagato in una sol volta all'atto dell'ammissione.

Art. 9. — Il capitale sociale è costituito da un numero illimitato di azioni nominative.

Esse sono di tre serie:

Serie *A* di lire 50 liberate a tutto il 30 aprile 1892;

Serie *B* da lire 50 liberate dopo il 30 aprile 1892;

Serie *C* da lire 25.

Art. 10. — Nessun socio può acquistare nè possedere tante azioni superanti il valore nominale di L. 5000.

Per quelli che oltre detta somma gli fossero pervenute per successione o per aggiudicazione giudiziaria, il socio

avrà diritto alla compartecipazione dei risparmi, ma dovrà nel termine di un anno cederle ad altri.

Trascorso l'anno le azioni rimarranno infruttifere.

Art. 11. — Il socio può pagare le azioni sottoscritte in rate mensili consecutive non inferiori a lire 5 per ogni azione sottoscritta, a partire dal mese successivo a quello d'ammissione.

Qualunque sia il numero delle azioni sottoscritte, i versamenti man mano fatti, quando raggiungono l'importo di un'azione, concorrono agli utili a mente dell'articolo 15.

Art. 12. — In caso di mora a più di 4 mensilità, e riuscite infruttuose le pratiche che dovranno essere esperite all'uopo dal Consiglio, questo potrà passare al fondo di riserva straordinario le rate versate in conto delle azioni non ancora saldate.

Art. 13. — Le azioni non possono essere cedute nè date in pegno se non dopo emesso il certificato che le rappresenta e senza l'autorizzazione del Consiglio trascritta sul certificato medesimo.

In ogni caso però le azioni si ritengono costituite in pegno a favore della Società a garanzia delle eventuali obbligazioni del socio.

Art. 14. — Le azioni costituite in deposito per costruzione, che verranno così specificamente nominate sui certificati stessi, saranno a richiesta del socio rimborsate, computandole nelle ultime semestralità a saldo suo debito.

Verranno pure rimborsate entro un biennio dalla domanda:

a) le azioni serie *A* ai soci traslocati da Milano e dimissionari dall'impiego o messi in quiescenza ed agli eredi dei soci defunti;

b) le azioni *A* e *B* alle Società e Corpi morali in caso di loro scioglimento, ai soci esclusi ed agli eredi dei soci defunti.

È facoltativo al Consiglio di accordare in caso di straordinario bisogno del socio e quando le condizioni della Cooperativa lo permettano, il rimborso delle azioni di serie *C* anche all'atto della domanda.

Il rimborso seguirà in base al valore dell'ultimo bilancio.

Art. 15. — Gli avanzi netti risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea devono ripartirsi come segue:

il 15 per cento al fondo di riserva straordinario;  
 il 10 per cento da ripartirsi fra i membri del Consiglio d'amministrazione;

il 5 per cento a favore degli impiegati della Società, da erogarsi per una metà ad un fondo di previdenza.

Mancando impiegati stabili, questa quota si devolverà al fondo di riserva straordinario.

Il residuo (dopo dedotto l'interesse sulle azioni, che non potrà superare il 6 per cento sul valore reale) verrà restituito ai soci in proporzione delle somme pagate durante l'esercizio alla Società in conto terreni, costruzioni od affittii.

Gli interessi sulle azioni decorreranno dal trimestre successivo a quello nel quale le azioni vennero intieramente liberate.

I risparmi si prescrivono a favore della Società quando non vengano riscossi entro un anno dall'approvazione del bilancio e saranno devoluti, a scelta del Consiglio, al fondo propaganda od al fondo di riserva straordinario.

Art. 16. — Non partecipano al fondo di riserva che le azioni completamente versate.

La quota di contribuzione al fondo di riserva ordinario per ogni nuova azione sottoscritta viene determinata dal Consiglio in base alle risultanze del bilancio dell'anno precedente. Le azioni sottoscritte dal 1 Aprile al giorno dell'assemblea pagano pel fondo di riserva il contributo dell'anno precedente.

I pagamenti di tale quota per tutte le azioni sottoscritte devono precedere i versamenti in conto azioni e possono farsi in tre rate mensili consecutive.

Art. 17. — Il fondo di riserva ordinario è costituito:

a) col prelevamento annuo sui risparmi a sensi dell'art. 15;

b) colle tasse di ammissione pagate dai soci in conformità all'articolo 8;

c) colle somme versate dai sottoscrittori di nuove azioni per la compartecipazione di queste al fondo di riserva come all'articolo precedente;

d) colle tasse di trapasso di azioni nella misura determinata del Consiglio.

Il fondo di riserva straordinario è costituito:

a) dal prelevamento del 5 per cento sui risparmi dell'articolo 15;

b) dagli interessi prescritti come dall'articolo 15;

c) dagli interessi prescritti sulle azioni.

La prescrizione si effettua dopo cinque anni dalla approvazione del relativo bilancio:

a) dal 5 per cento già destinato alla riserva ordinaria di cui all'art. 15;

b) dalle quote di cui all'articolo 12.

Sulla riserva straordinaria non vengono conteggiati interessi ed i soci non vi avranno diritto se non in caso di scioglimento della Società.

La riserva straordinaria serve a coprire le eventuali perdite, ed a corrispondere un equo interesse al capitale quando gli avanzi del bilancio non bastassero a provvedervi.

Art. 18. — Le funzioni sociali sono esercitate:

a) dall'assemblea dei soci;

b) dal Consiglio d'amministrazione;

c) dal Collegio dei sindaci;

d) dal Comitato dei provviri.

Art. 19. — Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie.

Esse, quando siano costituite legalmente, rappresentano tutti i soci e deliberano validamente su tutti gli affari consentiti dal presente statuto.

Ogni socio ha un solo voto qualunque sia il numero delle azioni da lui possedute.

È ammessa la delegazione per lettera da un altro socio che non potrà però avere più d'una rappresentanza.

Art. 20. — L'assemblea ordinaria si tiene ogni anno non più tardi del mese di giugno. Essa:

a) discute ed approva il rendiconto ed il bilancio del precedente esercizio sociale, il quale comprende il periodo l'aprile d'ogni anno al 30 marzo dell'anno precedente;

b) procede alla nomina di coloro che devono rivestire cariche per l'anno sociale in corso;

c) tratta le proposte che furono inserite nell'ordine del giorno per deliberazione del Consiglio o per domanda presentata regolarmente prima della convocazione del Collegio dei sindaci o da 50 soci;

d) fissa il compenso ai sindaci per l'anno successivo.

Art. 21. — L'assemblea, si aduna in via straordinaria, ogni volta che a giudizio del Consiglio lo richiedano gli interessi della Società, ovvero allorquando ne sia presentata domanda motivata da 50 soci, o dal Collegio dei sindaci, nei quali casi il Consiglio ha l'obbligo d'indire l'adunanza entro 30 giorni dalla domanda.

Art. 22. — L'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno ed essere pubblicato non meno di 10 giorni prima di quello fissato per l'adunanza, nel giornale *La Cooperazione Italiana* di Milano, scelto quale organo ufficiale della medesima e in mancanza di esso, nel giornale *L'impiegato*, Bollettino dell'Associazione generale fra gli impiegati civili di Milano, e da ripetersi coi mezzi dal Consiglio ritenuti più opportuni.

Art. 23. — Mentre pubblica l'avviso di convocazione dell'assemblea ordinaria, il Consiglio deve depositare nella segreteria sociale il bilancio dell'anno precedente, insieme alla relazione dei sindaci, perchè i soci possano prenderne conoscenza.

Art. 24. — Le assemblee sono legali quando siano state osservate, per la convocazione, le formalità stabilite dall'art. 22 e qualunque sia il numero dei soci intervenuti.

Nel caso però di cui all'art. 21, occorre l'intervento almeno della metà più uno dei soci.

L'assemblea di seconda convocazione sarà valida qualunque sia il numero dei soci intervenuti.

Art. 25. — Quando in una tornata non fosse possibile esaurire l'ordine del giorno, l'assemblea può essere prorogata da chi la presiede sino al settimo giorno successivo, mediante dichiarazione da farsi all'adunanza e senza l'obbligo di altro avviso, semprechè si tratti dei soli oggetti indicati dall'ordine del giorno già pubblicato.

Art. 26. — L'assemblea è dichiarata aperta dal presidente del Consiglio o da chi ne fa le veci ed è anche dal medesimo presieduta, se l'assemblea, espressamente interpellata, non abbia designato a tale ufficio, anche a voto palese, altro fra i presenti.

Art. 27. — I membri del Consiglio d'amministrazione non possono dar voto nell'approvazione dei bilanci, nè in tutto quanto concerne la loro responsabilità.

Art. 28. — Nell'assemblea generale le votazioni si fanno per alzata di mano; ma trattandosi di persone, e quando lo domandino almeno 10 soci, debbesi procedere a scrutinio segreto.

Le votazioni dovranno anche farsi per appello nominale quando lo domandino almeno 10 soci.

Si ritengono approvate quelle proposte che ottengono la maggioranza relativa di voti.

Art. 29. — Il Consiglio d'amministrazione è composto di 7 membri, fra i quali possono venire ripartite le diverse mansioni ad essi spettanti.

Il Consiglio nomina nel proprio seno il presidente ed il vice-presidente.

Art. 30. — Il Consiglio d'amministrazione:

a) delibera sull'ammissione ed esclusione dei soci, e sul trapasso e rimborso delle azioni;

b) stanza le spese d'amministrazione;

c) nomina il segretario ed, ove del caso, il direttore tecnico, il quale ultimo deve essere rivestito della qualifica di ingegnere o architetto;

d) nomina la Commissione tecnica;

e) nomina, sospende o revoca gli impiegati della Società, ne fissa gli stipendi, gli obblighi e le attribuzioni;

f) compila i regolamenti necessari all'ordinamento dei servizi;

g) compila le relazioni e i bilanci annuali da presentarsi all'approvazione dell'assemblea, e propone il riparto di risparmi;

h) convoca le assemblee ordinarie e straordinarie;

i) stipula le convenzioni relative agli acquisti delle aree ed i capitolati di appalto per la costruzione delle case;

l) può emettere buoni fruttiferi, obbligazioni e ricorrere al credito, aprire conti correnti attivi e passivi;

m) presta la fidejussione della Società a favore dei soci che, per il pagamento delle case costruite dalla Cooperativa, ricorressero al credito presso la Cassa di risparmio di Milano o presso altri istituti;

n) provvede infine al buon andamento della Società, esercitando tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione consentiti dallo statuto e dalle vigenti leggi e non riservati tassativamente all'assemblea.

Art. 31. — Il presidente firma la corrispondenza, le obbligazioni e tutti gli atti che implicano diritti ed obblighi verso i soci e i terzi; rappresenta la Società in giudizio e fuori; presiede le adunanze del Consiglio e le assemblee dei soci, salvo che questi ultimi provvedano diversamente, come all'articolo 26.

Il vice-presidente surroga il presidente in caso di impedimento.

In mancanza d'entrambi, per gli atti sociali, è necessaria la firma collettiva di due consiglieri.

Art. 32. — Il segretario coadiuva il presidente ed il vice-presidente, ne controfirma gli atti del Consiglio e la corrispondenza e redige i verbali delle sedute del medesimo e delle assemblee dei soci.

Art. 33. — Perchè le adunanze del Consiglio d'amministrazione siano valide occorre la presente di almeno 4 membri.

Pei casi contemplati dalle lettere *i*, *l*, *m*, dell'art. 30 occorre la maggioranza di 5 membri.

Art. 34. — Gli amministratori che, senza giustificati motivi, non intervenissero per tre sedute consecutive alle adunanze del Consiglio, saranno considerati dimissionari.

Art. 35. — Le votazioni sono palesi o segrete. Questo secondo modo di votazione deve sempre adottarsi quando sia domandato anche da un solo consigliere, o quando trattisi di persone, o di affari riferentisi direttamente o indirettamente a chiunque copra una carica sociale, nel qual ultimo caso l'interessato, se presente, dovrà assentarsi prima della chiusura della discussione e non potrà prendere parte alla votazione.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei votanti.

A parità di voti prevale quello del presidente, nelle votazioni palesi; nelle segrete la proposta si ritiene respinta.

Art. 36. — I membri del Consiglio sono esonerati dall'obbligo di prestare cauzione, salvo la loro responsabilità ai sensi dell'art. 147 del Codice di commercio.

Art. 37. — I sindaci sono 5, 3 effettivi e 2 supplenti, eletti fra i soci.

Essi esercitano le mansioni loro domandate dal vigente Codice di commercio.

Art. 38. — I probiviri sono 3 e prestano l'opera loro gratuitamente.

Essi fungono come amichevoli compositori e quali arbitri inappellabili quando sorgono contestazioni fra i soci e l'Amministrazione e fra i soci per affari relativi agli scopi sociali.

Art. 39. — La Commissione tecnica è un corpo consultivo per le questioni su cui il Consiglio od il direttore tecnico credessero d'interpellarla.

È composta di 3 o 5 membri eletti dal Consiglio, d'anno in anno, i quali prestano l'opera loro gratuitamente.

Art. 40. — Le elezioni si fanno nell'assemblea ordinaria a maggioranza relativa di voti.

I candidati che ottengono il maggior numero di voti vengono proclamati eletti.

Nei casi di voti pari, resta nominato il maggiore d'età.

Art. 41. — Se un eletto, entro 3 giorni da quello in cui gli fu partecipata la nomina dichiara di non accettare la carica conferitagli, subentra chi ottenne dopo di lui maggior numero di voti.

Qualora i rinunciati siano più d'uno per ogni carica, devesi convocare un'assemblea straordinaria per la sostituzione.

Art. 42. — I consiglieri ed i sindaci devono essere soci, i probiviri possono essere scelti anche fra persone estranee alla Società.

Art. 43. — Non sono eleggibili, e scadono se eletti, i soci che prestano l'opera loro presso Amministrazioni aventi interessi in opposizione od incompatibili con quelli della Cooperativa.

Non sono eleggibili a sindaci, e scadono se eletti, i parenti e gli affini degli amministratori, sino al quarto grado di consanguineità o affinità.

I consiglieri e i probiviri durano in carica 2 anni; i sindaci 1.

Tutti sono rieleggibili.

Un anno dopo l'elezione generale 4 consiglieri scadono per sorteggio.

In ogni anno seguente si procede alla rinnovazione di quelli scadenti per anzianità.

Rendendosi vacante qualche posto fra i consiglieri od i probiviri, il Consiglio e i sindaci si riuniscono e nominano i supplenti.

Venendo a mancare qualcuno dei sindaci, subentrano i sindaci supplenti, in ordine di età, e, se ciò non basta a rendere completo il numero, i sindaci rimasti chiamano altre persone a sostituire i mancanti.

Art. 44. — Gli eletti in conseguenza del disposto all'articolo precedente, durano in carica sino alla prossima assemblea generale ordinaria.

Art. 45. — Ogni amministratore, dimettendosi, ha l'obbligo di esporre i motivi della sua determinazione, in una lettera diretta al Consiglio, il quale la comunica alla prossima assemblea. Anche dopo usciti di carica, gli amministratori rimangono responsabili per quanto riguarda il loro operato.

Art. 46. — Chi presiede l'assemblea in caso di elezione, nomina fra i soci 3 scrutatori, i quali ricevono le schede nelle urne e procedono allo spoglio.

Le urne devono rimanere aperte per tutta la durata dell'assemblea ed almeno per due ore da quella di convocazione.

Art. 47. — Tutti gli stabili sociali, sui quali non siano state pagate dai soci acquirenti almeno tante rate di capitale da formare complessivamente il valore dell'area occupata dalla casa ed annessi, sono intestati alla Società.

Art. 48. — Il pagamento delle case può effettuarsi o in una sola volta, o col sistema dell'ammortamento semplice od assicurativo mediante ratealità anticipate in un periodo di tempo non maggiore a 30 anni e sulla base delle tabelle predisposte dal Consiglio d'amministrazione.

Art. 49. — Le ratealità comprendono:

a) l'interesse sul debito del socio in via scalare, nella misura stabilita dal Consiglio d'amministrazione;

b) una quota parte di capitale valevole ad estinguere il debito del socio nel numero d'anni fissato.

Nel caso di ammortamento assicurativo la quota anzidetta è sostituita dal premio d'assicurazione.

Art. 50. — Per indennizzare la Società, nei casi di scioglimento dei contratti, dal deperimento eventualmente subito dallo stabile, se questo non fu peranco intestato al socio, o dalla perdita di parte del proprio credito nell'eventualità di una vendita forzata dello stabile se questo fu già intestato al socio stesso, il contraente deve prestare, all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, una garanzia beneviva dal Consiglio pari ad una somma corrispondente al quinto del prezzo di costruzione della casa e possedere almeno tante azioni liberate, pari a due semestralità del suo contratto.

Art. 51. — Il socio che non ha soddisfatto almeno il valore dell'area occupata dalla sua casa ed annessi, si considera semplicemente come creditore verso la Società delle quote di capitale anticipate, e come debitore verso la medesima tanto dell'eventuale deperimento dello Stabile, che delle altre ragioni creditorie che la Società ha verso di lui in dipendenza del contratto.

Il socio che ha pagato il valore dell'area può chiedere che venga stipulato l'istituto di regolare cessione, ed adoperata la voltura, ben inteso cautando la Società coll'ipoteca sullo stabile per residuo debito.

Art. 52. — Le imposte ed i premi di assicurazione sugli stabili devono essere soddisfatte dai soci stessi.

Se il pagamento dell'imposta è fatto direttamente dal socio, questi fino a che dura il suo debito verso la Società, è tenuto a presentare le bollette esattoriali e le ricevute della Società d'assicurazione per comprovare il seguito pagamento.

Qualora il pagamento stesso non avesse avuto luogo entro un mese della scadenza, potrà provvedervi la Società, salvo rivalersi verso il socio delle somme sborsate.

Art. 53. — È in facoltà del Consiglio d'amministrazione di accordare una proroga non superiore di un anno al pagamento delle ratealità.

Tale proroga porta l'interesse di mora nella ragione del 5 per cento annuo.

Non si possono accordare maggiori proroghe senza l'approvazione dell'assemblea.

Art. 54. — I contratti di cessione di stabile ai soci, si

sciogliono di pieno diritto dietro richiesta della Società quando il socio cessionario non adempia agli obblighi ed ai patti inerenti ai contratti stessi, e perda la qualità di socio in forza dell'articolo 7.

Art. 55. — Nei casi di risoluzione di contratti, previsti dal precedente articolo, se lo stabile è tuttora intestato alla Società, questa rimborsa le quote di capitale introitato, salvo trattenersi quanto le spetta del deperimento dello stabile, giusta le risultanze della perizia fatta a cura della Commissione tecnica.

Art. 56. — Le riparazioni d'ogni sorta, siano ordinarie che straordinarie, sono ad esclusivo carico del cessionario, salvo quelle che per legge spettassero al costruttore.

Qualora i cessionari non eseguissero dette riparazioni entro un termine stabilito verranno eseguite d'ufficio a loro spese.

Art. 57. — Qualunque lavoro di adattamento o modificazione, fosse anche di miglioria, degli stabili non ancora interamente pagati, non può essere eseguito senza il consenso del Consiglio di amministrazione.

Art. 58. — Il concessionario non può disporre dello stabile per uso diverso di quello di civile abitazione, nè affittarlo in tutto od in parte senza espressa autorizzazione del Consiglio, la quale potrà anche essere revocata.

Art. 59. — I soci fondatori, ossia tutti quelli iscritti sino dal giorno in cui venne esteso l'atto costitutivo della Società, ossia il 28 Dicembre 1887, hanno sempre la precedenza nell'acquisto degli stabili e nei contratti d'affitto nei locali.

Art. 60. — Qualora dai bilanci, che possono eseguirsi in ogni tempo risultasse la perdita di un quinto del capitale versato, il Consiglio d'amministrazione deve convocare l'assemblea generale straordinaria per interrogarla se intende reintegrare il capitale stesso, oppure limitarlo alla somma rimasta, ovvero sciogliere la Società.

Allorchè il capitale venisse ad essere ridotto ad un terzo, lo scioglimento ha luogo di diritto, a meno che i soci, convocati in assemblea generale, deliberano di integrarlo o limitarlo alla somma rimanente.

Art. 61. — Quando sia deliberato lo scioglimento della

Società, l'assemblea generale procede, seduta stante, alla nomina di uno o più liquidatori.

Essi entro un mese devono riconvocare i soci in assemblea straordinaria colle forme prescritte dall'art. 23 per comunicare la loro relazione e la conseguente retifica definitiva dello scioglimento della Società.

Art. 62. — Finchè la nomina dei liquidatori sia stata fatta ed accettata, gli amministratori rimangono depositari dei beni sociali e provvedono agli affari urgenti.

Art. 63. — Le attribuzioni dei liquidatori sono quelle indicate nel vigente Codice di commercio.

Art. 64. — Il patrimonio sociale, che rimane disponibile dopo il pagamento delle passività, viene diviso in parti uguali sulle azioni in ragione dei versamenti fatti.

Art. 65. — Tutte le disposizioni dell'articolo 60 e seguenti sono osservate anche in caso di scioglimento della Società per causa di forza maggiore, tranne quella recata dal secondo periodo dell'articolo 61.

Possono invece essere gli industriali che fanno una Società anonima cooperativa per i loro operai. Esempio di Statuto:

Art. 1. — È costituita un Società anonima cooperativa a capitale illimitato, ed a responsabilità limitata, colla denominazione « Società edificatrice di case operaie. »

Art. 2. — La Società ha per scopo esclusivo di provvedere col mezzo del capitale sociale e del credito, alla costruzione, all'acquisto od alla vendita da effettuarsi col sistema di ammortamento assicurativo, di piccole case popolari, secondo le norme che verranno stabilite con apposito regolamento, ed in conformità della legge che sta per essere approvata dal Parlamento.

È pure scopo della Società quello di fare prestiti, da estinguersi col sistema di ammortamento assicurativo, a sodalizi e corpi morali che abbiano per intento il miglioramento delle classi operaie, e che volessero costruire per loro conto, secondo piani approvati dalla Società.

Art. 3. — La durata della Società è fissata in anni 30 dalla data dell'atto costitutivo, ed è prorogabile.

Art. 4. — La sede della Società è in Spresiano, ed i soci, col fatto della loro ammissione a far parte della Società, si intende abbiano eletto il loro domicilio legale presso la sede, per tutto ciò che riguarda i rapporti sociali, e per tutti i conseguenti effetti di legge.

Art. 5. — Sono ammessi a far parte della Società tutti i soci della Società in accomandita « Bortolo Lazzaris e C. » ed i loro dipendenti che ne facciano domanda al Consiglio d'amministrazione, purchè maggiorenni, e che dichiarino di sottoporsi agli obblighi portati dallo statuto, dai regolamenti e dalle deliberazioni sociali.

La qualità di socio si perde col cessare di far parte del personale della ditta « Bortolo Lazzaris e C. »

Art. 6. — Sono pure ammesse a far parte della Società, quelle Società già istituite, o da istituirsi, tra il personale della ditta « B. Lazzaris e C. » ed esse dovranno designare una persona a loro rappresentante.

Art. 7. — Il socio si obbliga:

a) di fare i versamenti come all'art. 14;

b) di rispondere fino alla concorrenza delle azioni da lui sottoscritte per tutti gli obblighi assunti dalla Società.

Art. 8. — Il socio ha diritto:

a) di votare nelle assemblee generali, purchè appartenga alla Società da almeno un mese, ed abbia versato l'importo per lo meno di una azione.

b) di partecipare agli utili della Società.

Art. 9. — Ogni socio ha diritto ad un solo voto, qualunque sia il numero delle azioni da lui possedute.

I soci avranno diritto di farsi rappresentare all'assemblea solo da altri soci, ed in caso di legittimo impedimento dichiarato nel mandato che potrà essere rilasciato con semplice lettera.

Nessun mandatario potrà riunire più di due voti, compreso il proprio.

Art. 10. — I soci non potranno recedere dalla Società che dopo 3 anni dacchè vi appartengono.

Essi, volendo recedere, dovranno farne domanda al Consiglio d'amministrazione, che potrà anche respingerla.

Art. 11. — Il Consiglio ha facoltà di escludere il socio:

a) che per motivi non riconosciuti validi, sia rimasto

per 6 mesi in mora coi versamenti relativi alle azioni da lui sottoscritte, o che abbia costretta la società ad atti giudiziari per il pagamento delle obbligazioni da lui contratte colla medesima.

In tale caso non avrà il diritto di ripetere l'importo pagato.

b) che abbia commesse azioni, a giudizio del Consiglio, ritenute disonorevoli.

Art. 12. — Il capitale è costituito:

a) da un numero illimitato di azioni sottoscritte dai soci, del valore nominale di lire 25 ciascuna;

b) dal fondo di riserva formato dall'art. 22;

c) dal fondo di soccorso costituito come all'art. 24.

Art. 13. — Nessun socio potrà possedere più di 300 azioni.

Art. 14. — I versamenti sulle azioni si effettueranno dai soci per 3 decimi all'atto della sottoscrizione, e per 7 decimi a richiesta del Consiglio d'amministrazione, a rate, e col preavviso, in ogni caso, di un mese.

Art. 15. — In caso di ritardo ingiustificato dei versamenti richiesti, il socio pagherà un decimo di ammenda sulla somma dovuta.

Ove il ritardo fosse superiore ai 6 mesi, il Consiglio d'amministrazione potrà dichiarare decaduta la relativa azione e lucrarne i fatti versamenti a favore del fondo di soccorso, annullando od alienando l'azione stessa.

Art. 16. — Le azioni sono nominative e non possono essere date in pegno o cedute se non dopo emesso il certificato che le rappresenta e non senza l'autorizzazione del Consiglio trascritta sul certificato medesimo.

Art. 17. — Il rimborso delle azioni ai soci recedenti od esclusi, e alle società o corpi morali, in caso di loro scioglimento, avverrà in base ai due ultimi bilanci precedenti al fatto che diede origine al rimborso stesso, ed entro un anno dalla domanda.

Art. 18. — L'azione partecipa al dividendo dell'anno successivo a quello in cui fu pagata, e nelle misure indicate all'articolo 12, semprechè il socio non sia in mora coi successivi versamenti.

Art. 19. — I dividendi non esatti entro il quinquennio restano devoluti alla Società e passano al fondo di soccorso, di cui agli art. 24 e 25.

Art. 20. — L'esercizio amministrativo della Società si chiude col 31 dicembre di ogni anno, e il bilancio compilato a termini di legge dal Consiglio ed approvato dai sindaci, dovrà essere a disposizione dei soci almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'assemblea.

Art. 21. — Gli utili netti risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea (prelevato il 4 per cento annuo da corrispondere al capitale sociale) saranno ripartiti come segue:

a) il 40 per cento al fondo di riserva;

b) il 50 per cento al fondo di soccorso.

Art. 22. — Il fondo di riserva è costituito col prelevamento annuo sugli utili di cui all'articolo precedente.

Art. 23. — Allorché il fondo di riserva avrà raggiunto il quarto del capitale sociale, la somma eccedente potrà, con deliberazione dell'assemblea, essere passata al fondo di soccorso.

Art. 24. — Il fondo di soccorso è costituito:

a) colla percentuale sugli utili di cui al capoverso dell'art. 21;

b) coll'eventuale eccedenza del fondo di riserva, di cui all'articolo precedente;

c) con ogni altro provento straordinario.

Art. 25. — Il fondo di soccorso ha per iscopo di sovvenire gli acquirenti delle case i quali per cause indipendenti dalla loro volontà, si trovassero momentaneamente impossibilitati a far fronte ai pagamenti rateali.

Chi intende godere di tale fondo deve farne domanda scritta al Consiglio di amministrazione, il quale dopo assunte le opportune informazioni, concederà o meno la sovvenzione, stabilendo di caso in caso le relative modalità.

Quando il fondo di soccorso abbia raggiunto il decimo del capitale sociale, la somma eccedente potrà, con deliberazione dell'assemblea, venire erogata a diminuzione delle ratealità pagabili dagli acquirenti delle case, con quelle formalità che saranno all'uopo stabilite.

Come esempio di statuto di istituti autonomi (sussidiati dai municipi) per la costruzione di case popolari, riportiamo qui sotto lo Statuto dell'Istituto per le case popolari in Torino, statuto approvato con R. Decreto 8 dicembre 1907.

## CAPO I.

## Natura e fini dell'Istituto.

Art. 1. — È costituito per iniziativa della Città di Torino, dell'Istituto delle Opere pie di S. Paolo e della Cassa di Risparmio di Torino un ente morale avente per iscopo la costruzione e l'esercizio di case popolari in Torino sotto il titolo « Istituto per case popolari ». a norma della legge 31 maggio 1903 e nei modi stabiliti dal presente statuto e regolamento.

Art. 2. — L'opera dell'Istituto si esplicherà:

1° Nel costruire edifici per abitazioni popolari su terreni che gli verranno concessi o ceduti o che a tale uopo potrà acquistare;

2° Nel ridurre a case popolari fabbricati acquistati od altrimenti pervenutigli;

3° Assumere la gestione di case popolari di proprietà altrui, sotto l'osservanza del presente Statuto;

4° Nel concedere le case in locazione.

## CAPO II.

## Patrimonio dell'Ente.

Art. 3. — Il patrimonio dell'Ente è costituito:

1° Dal valore delle aree che gli verranno cedute gratuitamente dal Municipio o da altri Enti o privati;

2° Dal concorso di tre milioni a fondo perduto deliberato rispettivamente: uno dalla Città di Torino, uno dall'Istituto delle Opere pie di S. Paolo, uno dalla Cassa di Risparmio di Torino, nei modi e termini delle relative deliberazioni;

3° Da quegli altri concorsi, lasciti, donazioni e conferimenti che pervenissero all'Istituto da Enti o privati;

4° Dal fondo di riserva.

Art. 4. — Per il raggiungimento dei suoi fini l'Istituto potrà:

1° Contrarre mutui, aprire conti correnti, concedere ipoteca nei limiti e colla forma stabilita dalla legge 31 maggio 1903;

2° Accettare quote di L. 100 che frutteranno il 3,50 per cento e senza altra partecipazione agli utili;

3° Ed in genere fare tutte quelle altre operazioni che saranno ritenute opportune.

Art. 5. — Il fondo di riserva sarà costituito prelevando annualmente dai proventi dell'esercizio una somma corrispondente al 3,50 % del patrimonio dell'Istituto.

Art. 6. — In caso che l'Istituto cessi di funzionare e si renda necessaria la liquidazione, l'eventuale avanzo del patrimonio, soddisfatti gli obblighi assunti verso i terzi e detratte le quote di concorso, sarà devoluto alla Congregazione di Carità di Torino a norma del disposto dell'art. 22 della legge 31 maggio 1903, n. 254.

### CAPO III.

#### Amministrazione dell'Istituto.

Art. 7. — L'Istituto è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto:

Di un Presidente e di quattro Consiglieri nominati dal Consiglio comunale;

Di quattro Consiglieri nominati, due dall'Istituto delle Opere pie di S. Paolo e due della Cassa di Risparmio.

Di un Consigliere nominato, dalla Giunta municipale, fra gli impiegati civili delle pubbliche Amministrazioni di Torino;

Di due Consiglieri operai nominati dai membri operai dei Collegi dei probi-viri;

Di un Consigliere nominato dai conferenti quote di L. 100, quando però le quote versate abbiano superato il numero di mille.

Art. 8. — Il Consiglio elegge nel suo seno un Vice-Presidente ed un Segretario.

Art. 9. — Al Presidente od a chi ne fa le veci spetta la rappresentanza legale dell'Istituto, e la firma dei contratti e degli atti impegnativi dell'Istituto.

Art. 10. — I Consiglieri durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Le funzioni di Presidente e di Consigliere di Amministrazione sono gratuite.

Art. 11. — La rinnovazione del Consiglio si farà nel mese di aprile.

In caso di rinuncia o di scadenza di un Consigliere, si provvederà alla sua sostituzione con nuove nomine, e il nuovo eletto rimarrà in carica pel tempo in cui avrebbe durato il suo antecessore.

Art. 12. — Le votazioni per la nomina dei membri operai e per i rappresentanti delle quote di concorso verranno fatte a cura dell'Amministrazione municipale sotto la presidenza del Sindaco o di un Assessore a ciò delegato.

L'elenco nominativo dei sottoscrittori di quote di concorso verrà trasmesso ogni anno nel mese di gennaio al Municipio, e in base a questo saranno fatte le nomine.

Art. 13. — Il Consiglio s'intenderà costituito quando siano in carica almeno nove dei suoi membri.

Art. 14. — Le adunanze sono presiedute dal Presidente ed in sua mancanza dal Vice-Presidente o dal Consigliere anziano.

Per la validità delle deliberazioni occorre la presenza di almeno sette membri e la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti darà la prevalenza il voto del Presidente.

Art. 15. — Il Presidente convoca le adunanze e fa eseguire le deliberazioni del Consiglio.

I Consiglieri devono essere invitati con avvisi scritti almeno quarantotto ore prima, salvi i casi di urgenza.

Il Consiglio potrà essere radunato dietro richiesta scritta di quattro dei suoi membri.

Art. 16. — È compito del Consiglio di Amministrazione di deliberare:

a) La formazione di regolamenti per la gestione dell'Istituto e per la costruzione, locazione, manutenzione, uso e gestione delle case popolari.

b) La formazione del bilancio preventivo e l'approvazione del conto consuntivo, da sottoporre questo al preventivo esame dei revisori dei conti.

c) Gli acquisti, le permuta ed ogni altra contrattazione.

d) La costruzione delle case popolari, i relativi pro-

getti e capitolati, eventuale assunzione in amministrazione di altre case popolari già costruite, e la determinazione delle modalità e dei prezzi di affitto degli alloggi.

e) I mutui, le aperture di conti correnti, le operazioni di credito, la concessione di ipoteche, ed ogni contratto od operazione relativa.

f) L'accettazione di eredità, lasciti, donazioni ed obbligazioni qualsiasi.

g) La nomina ed il licenziamento degli impiegati.

h) Gli investimenti del fondo di riserva.

i) Ogni altro atto di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Art. 17. — La gestione patrimoniale e finanziaria dell'Istituto si inizia col 1° gennaio e si chiude col 31 dicembre di ogni anno.

Il relativo conto deve essere rimesso entro il gennaio ai revisori del conto, accompagnato da una relazione sull'andamento morale e finanziario dell'Istituto.

Art. 18. — La Giunta municipale nominerà, nel dicembre di ogni anno, i tre revisori ai quali deve essere sottoposto l'esame del conto e della gestione dell'Istituto.

Questi dovranno riferire nel termine di un mese dalla rimessione che loro ne verrà fatta.

Il Consiglio d'Amministrazione approverà il consuntivo, tenuto conto delle osservazioni dei revisori, non più tardi del 31 marzo, e lo trasmetterà tosto al Ministero di Agricoltura, Industria e Commercio, accompagnato dalla dimostrazione analitica dei profitti e delle perdite e della distribuzione degli utili netti della gestione.

Art. 19. — Ai membri del Consiglio d'Amministrazione sono applicabili le disposizioni dell'art. 81 del regolamento 10 marzo 1904, n. 108, sull'assunzione diretta dei pubblici servizi.

#### CAPO IV.

##### Gestione delle case popolari.

Art. 20. — Gli alloggi da darsi in locazione possono essere di una, due o tre camere. Potranno anche essere conceduti in locazione alloggi di quattro o cinque camere, a

famiglie composte rispettivamente di almeno otto o dieci persone.

Le camere a piano terreno potranno essere destinate ad uso di botteghe o magazzini a prezzi speciali, esclusi però gli esercizi per consumo sul luogo di vini e liquori.

Art. 21. — Gli alloggi saranno concessi in locazione esclusivamente a persone e famiglie appartenenti alle classi popolari o a modesti impiegati con famiglia.

Sono escluse dalla concessione le famiglie che avranno un'entrata superiore a L. 2000 annue, oppure a L. 400 in media per ciascun componente la famiglia nel limite fissato dalla legge.

Art. 22. — Le norme per la prenotazione delle domande di affitto, per la preferenza da farsi nelle concessioni degli affittamenti, e per i licenziamenti sono determinate nel regolamento.

Art. 23. — I prezzi di affitto sono determinati dal Consiglio di Amministrazione nella misura minima possibile, tenendo conto delle spese di costruzione e di esercizio.

Non potrà in nessun caso venir concesso l'uso gratuito dei locali.

Art. 24. Le locazioni non possono in nessun caso essere concesse per un termine maggiore di un triennio, ma potranno essere rinnovate.

Nessun inquilino potrà subaffittare in tutto ed in parte i locali affittatigli, nè potrà tener locanda o pensione.

Art. 25. — Ogni anno il Consiglio d'Amministrazione potrà concedere premi a quei locatari che meglio abbiano osservato le norme igieniche e di pulizia e che abbiano meglio conservato in buona condizione di manutenzione l'alloggio.

#### CAPO V.

##### Norme generali e transitorie.

Art. 26. — Nel primo quinquennio di esercizio il prezzo d'affitto degli alloggi, determinato dal Consiglio d'Amministrazione nei termini dell'articolo 22, sarà compreso tra un limite minimo di L. 5 ed un massimo di L. 9 per ogni ambiente affittato.

Art. 27. — Il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto potrà proporre modificazioni al presente Statuto, purché ottengano il voto favorevole dei due terzi dei componenti il Consiglio stesso.

Tali proposte di modificazioni dovranno essere sottoposte all'approvazione definitiva dei Consigli dei tre Enti promotori.

Al 31 dicembre 1907 (1), in Francia esistevano 293 società che avevano chiesta l'approvazione degli statuti; di esse vennero approvate 216.

Le 216 società sono ripartite fra 130 località dove hanno sede: ve ne sono 46 a Parigi, mentre le altre sono sparse per la Francia; di esse 7 sono a Lione, 6 a Calais, e 3 a Douai, Marseille, Lille, Nantes.

Le 216 società sono così suddivise:

Soc. Cooperative	123
„ Anonime	89
„ Civili	4

Considerando tutte le società che avevano fatta domanda, si ha la seguente suddivisione:

Soc. Cooperative	162
„ Anonime	123
„ Civile	7
„ in partecipazione	1

Per 117 società che avevano al 31 dicembre 1907 chiusi i loro bilanci, si hanno i seguenti dati, nei loro bilanci.

(1) Rapport du Conseil supérieur des habitations a bon marché pour l'année 1907.

	Anonime	Coop.	Totali
Capitale Sociale	11.154.351	7.188.336	18.342.687
Mutui	3.578.636	4.330.303	7.908.939
Terreni e costruzioni	13.648.533	6.672.185	20.320.718
Ammortam. pag. da mutuatari	597.657	—	—
Riserva legale	91.911	16.884	108.795
Riserve diverse	748.422	45.935	794.357
Spese da ammortizzare	67.879	39.305	107.184
Dividendo	da 0 a 4 %	da 0 a 4 %	da 0 a 4 %

Esistono però anche società fuori di legge, con un capitale di più di 20 milioni di lire.

In Inghilterra vi erano alla fine del 1905, 1939 società edilizie incorporate (mutuatari), con 554.104 soci: ora sono più di 2000 con 600.000 soci, che in un anno hanno anticipato sopra ipoteca circa 10.000.000 di sterline ed hanno un attivo di 66 milioni di sterline: vi erano inoltre 90 società non incorporate.

Per gli anni antecedenti si hanno i seguenti dati:

	Numero società	Numero soci	Attività sterline
1896	2564	599.857	44.974.574
1897	2514	578.705	44.683.644
1898	2425	561.206	43.993.252
1899	2325	551.210	45.752.251
1900	2239	544.903	46.775.143
1901	2167	537.064	47.845.915
1902	2125	539.672	49.155.929
1903	2062	517.049	31.250.058
1904	2014	553.709	52.852.148
1905	1939	555.104	54.343.184

Al 31 ottobre 1905 esistevano nel Belgio 197 società per le abitazioni o buon mercato, fra cui 179 anonime e 18 cooperative; 140 aventi per oggetto il credito e 57 la costruzione di case. Tali società vennero costituite:

8	prima dell' 8 agosto 1889.
2	dall'agosto 1889 al dicembre 1890.
15	nell'anno 1891
27	" 1892
23	" 1893
12	" 1894
10	" 1895
8	" 1896
19	" 1897
15	" 1898
12	" 1899
6	" 1900
12	" 1901
9	" 1902
8	" 1903
7	" 1904
4	" 1905

Risultò pure che 131 fra le società avevano compiuto fino al 31 dicembre 1905, operazioni per l'importo sotto indicato:

117	Società anonime di credito	Fr. 77.683.317,76
4	" " di costr.	" 4.577.351,66
9	" cooperative di credito	" 5.058.735,70
1	" " di costr.	" 40.873,96
131		Fr. 87.360.280,08

Per ciò che riguarda i sistemi di affitto o di vendita ne parleremo nella parte seconda di questo capitolo.

### B.) — Come possono essere affittate e vendute le case popolari.

1. Una questione molto importante e molto discussa, è come possono le case operaie essere usate dagli operai: se debbono cioè affittarle o comprarle.

Molti sono i fautori della vendita delle case agli operai tanto per rendere proprietario l'operaio, quanto per non avere tanto capitale immobilizzato.

Molti altri invece sono di parere di non vendere le case ma di affittarle a prezzi molto bassi.

Noi non discuteremo di ciò e ci accontenteremo invece di studiare i vari sistemi di affitto ed i vari sistemi di vendita.

2. **Alloggi gratuiti.** — La " *Société anonyme des manufactures des glaces et produits chimiques de St. Gobain, Chanuy et Cirey* " mette a disposizione del suo personale, degli alloggi che sono in parte gratuiti ed in parte a pagamento (1).

La gratuità è generalmente accordata per gli alloggi situati nel recinto medesimo delle officine e sono occupate da operai che per questioni di lavoro sono chiamati nello stabilimento ad ore variabili di giorno o di notte.

Questo esempio è seguito da molti altri industriali: come è naturale, esso può effettuarsi soltanto quando sono gli industriali che costruiscono delle case per alloggiare i loro operai.

3. **Affitto semplice.** — Le case possono es-

(1) « *Société Anonyme des Manufactures des glaces et produits chimiques de St. Gobain, Chanuy et Cirey* », Monografia speciale presentata all'Esposizione di Parigi, 1900.

sere date agli operai in affitto, come si usa generalmente; è necessario però fare un regolamento speciale. Diamo un esempio di regolamento di affitto fatto appunto per l'affitto di abitazione popolare (1).

### Modello di Regolamento di locazione.

#### Regolamento di Locazione

della casa posta a..... Via.....

I locatari della casa a ..... si impegnano ad osservare le condizioni di locazione seguenti;

1. Occupare personalmente i locali affittati.
2. Prendere i locali affittati nello stato in cui si trovano quando essi entrano nell'alloggio.
3. Ammobigliare i luoghi affittati e tenerli costantemente ammobigliati con mobili ed oggetti mobili in quantità e di valori sufficienti per garantire il pagamento dell'affitto e di tenerli in buono stato.
4. Non fare lavori importanti di diramazioni d'acqua o di gas, foramento dei muri o delle chiusure senza l'autorizzazione sentita dal proprietario dei luoghi affittati.
5. Non depositare oggetti nei cortili, scale, corridoi, pianerottoli, vestiboli, passaggi di cantine o qualsiasi altro luogo della casa non compreso nei locali affittati.
6. Non esporre biancheria alle finestre.
7. Non fare alcuna pulizia nelle scale o corridoi.
8. Non gettare nulla dalle finestre.
9. Non fare cosa che possa nuocere ai vicini.
10. Sottostare a tutte le imposte degl'inquilini.
11. Non subaffittare in parte o tutti i locali.

In caso di non osservanza di una o di parecchie clausole del presente regolamento, il locatario riceverà un primo avvertimento di conformarvisi.

Otto giorni dopo un secondo avvertimento rimasto in-

(1) Rapporto di G. Picot, al Congresso di Parigi del 1900 Atti del Congresso, pag. 49.

fruttuoso, il locatario riceverà la disdetta e dovrà abbandonare la casa nel tempo d'uso ed inoltre il proprietario si riserva il diritto di domandare la sua espulsione immediata.

Diamo infine per questo sistema di pagamento un modello di contratto; questo contratto è quello usato per i loro inquilini della *Caisse d'Epargne des Bouches-du-Rhône*, e della *Société des Habitations à bon marché de Marseille*.

### Modello di contratto ad affitto fisso.

Con il presente contratto fatto in doppio originale, fra il Signor ..... da una parte; ed il Signor ..... dall'altra.

#### È stato convenuto quanto segue:

Il Signor ..... dà in affitto al Signor ..... che dichiara destinarli a suo alloggio particolare i locali seguenti che fanno parte della Casa posta a ..... N. .... Via ..... che si compongono di .....

Il presente contratto è fatto per la durata di ..... dal ..... al ..... al prezzo convenuto ed accettato di ..... all'anno, pagabile trimestre anticipato, alle epoche del 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio e 1° ottobre di ciascun anno.

I. Il locatario prende i locali nello stato nel quale si trovano e che egli dichiara conoscere dopo di averli visitati in dettaglio.

II. Egli si impegna di sopportare tutte le riparazione che il proprietario giudicherà utile di fare nell'interesse dell'immobile e di tutte quelle relative alla manutenzione dei locali, delle canne dei camini, e delle condutture per la distribuzione delle acque, qualunque sia la sua durata e ciò senza indennità alcuna.

III. Egli non potrà fare lui stesso alcuna riparazione di qualunque natura e di qualunque importanza essa sia, senza l'autorizzazione scritta del proprietario e senza la sorve-

glianza del suo servizio dei lavori: ciò anche per qualsiasi dipendenza dell'immobile.

IV. Egli non si servirà delle acque della casa, che egli riconoscerà sufficienti, che per l'uso ordinario, e dovrà prendere una concessione speciale a sue spese, se il suo commercio o la sua industria necessita un consumo d'acqua più grande; egli non potrà, in alcun caso fare il bucato in casa.

V. Egli non potrà conservare nei locali affittati alcun animale sporco o nocivo. È proibito assolutamente di mettere la lingerie sui balconi. Egli si impegna a tenere i locali da buon padre di famiglia, evitando tutto ciò che potrebbe nuocere al buon nome della casa ed al benessere ed all'igiene di tutti.

VI. Egli è responsabile di tutti i danni provenienti da lui, dalle persone della sua famiglia e dalle persone al suo servizio, specialmente per l'otturamento dei tubi dei locali e della inondazione risultante da rubinetti per acqua lasciati inavvertitamente aperti.

La vigilia della partenza del locatario, il proprietario farà visitare lo stato nel quale si trova l'appartamento, ed in caso di guasti constatati potrà prendere quelle misure che sono di suo diritto.

VII. La pulizia delle canne da camino è a suo carico, e deve farla effettuare almeno una volta all'anno. Il proprietario si riserva tuttavia il diritto, quando egli crede, di farle pulire a sue spese, indipendentemente dal locatario.

VIII. Il locatario dichiara di garantire il proprietario contro le lagnanze che la sua professione potrà essere causa da parte degli altri inquilini, dei vicini, o qualsiasi altra persona. È inteso che il proprietario ha il diritto di affittare nella casa a qualsiasi industria anche se essa è affine a quella esercitata dal locatario.

È vietato al locatario qualsiasi canto, rumore ed industria di natura tale da disturbare la tranquillità della casa. In nessun caso, egli potrà fare in affitto delle camere ammobigliate.

IX. Egli non potrà cedere il suo contratto o subaffittare in parte o totalmente, nè esercitare nei locali una professione diversa da quella alla quale egli ha dichiarato di destinarli.

X. Egli non potrà apporre nessuna insegna, esterna od interna di qualunque natura essa sia, senza l'autorizzazione scritta dal proprietario al quale debbono essere date le necessarie spiegazioni, e che avrà la facoltà, in caso di imposizione o di cambiamento nel contenuto, di farle togliere in seguito ad avviso dato al locatario.

XI. Il proprietario non sarà responsabile della rottura dei vetri delle finestre delle scale che quando questa rottura è dovuta alla grandine ed al fulmine. Oltre a questi casi la rottura sarà a carico del locatario. Nel caso di responsabilità, il proprietario non sarà tenuto che della riparazione materiale delle finestre della scala, senza che egli possa essere responsabile degli infortuni accaduti a persone, nei danni causati alle case poste sotto le finestre delle scale.

XII. Il locatario dovrà lasciare alla fine del contratto, nello stato nel quale si trovano, le migliorie o lavori utili che egli avrà fatti nei locali affittati, senza potere esigere dai proprietari alcuna indennità.

Il proprietario potrà se lo preferisse, esigere che i detti locali siano rimessi nello stato primitivo.

XIII. Durante i sei mesi che precedono il termine del contratto, il locatario sarà obbligato, due ore al giorno, di lasciar visitare i locali.

XIV. Tutte le spese di registrazione e di bollo sono a carico del locatario. In caso d'infrangimento alle clausole del contratto il proprietario avrà il diritto di domandare l'espulsione immediata del locatario.

**4. Affitto decrescente.** — Per venire in aiuto in larga misura agli operai quando essi sono ricchi di famiglia, od hanno speciali condizioni di necessità, molti industriali usano fare una diminuzione nel prezzo di affitto; il prezzo di affitto non è perciò fisso, ma varia a seconda di norme speciali stabilite dall'industriale stesso.

La ditta Solvay sin dal 1889, usa fare la seguente diminuzione nei prezzi di affitto delle proprie case od anche delle case che la società affitta da proprietari per sub-affittare ai propri operai.

**25 per cento.**

Agli operai aventi	7 anni di servizio e	2 figli a loro carico		
» » »	6 » »	3 » » »		
» » »	5 » »	4 » » »		
» » »	2 » »	5 » » »		
» » »	1 » »	6 » » »		
» » »	entrati all'officina ed aventi	7 » » »		

**50 per cento.**

Agli operai aventi	14 anni di servizio e	2 » » »		
» » »	12 » »	3 » » »		
» » »	10 » »	4 » » »		
» » »	6 » »	5 » » »		
» » »	4 » »	6 » » »		
» » »	2 » »	7 » » »		

**75 per cento.**

Agli operai aventi	21 » »	2 » » »		
» » »	18 » »	3 » » »		
» » »	15 » »	4 » » »		
» » »	10 » »	5 » » »		
» » »	7 » »	6 » » »		
» » »	4 » »	7 » » »		

**100 per cento.**

Agli operai aventi	28 » »	2 » » »		
» » »	24 » »	3 » » »		
» » »	20 » »	4 » » »		
» » »	14 » »	5 » » »		
» » »	10 » »	6 » » »		
» » »	6 » »	7 » » »		
» » »	entranti nell'officina ed aventi	9 » » »		

Bisogna però fare questa restrizione, che un fanciullo che lavora, diminuisce di due il numero dei figli donanti diritto ai ribassi indicati.

Questi ribassi non sono calcolati al principio dell'anno, ma alla fine dell'anno; metà di questi ribassi sono versati in specie all'operaio e l'altra metà è versata per conto dell'operaio alla Caisse d'Épargne della Società.

L'operaio può venire in possesso di queste somme depositate dopo 5 anni.

I risultati di questi ribassi negli anni 1890-1899 furono i seguenti:

	1890	1891	1892	1893	1894
Numero degli operai	16	15	84	95	100
Somme restituite L.	508.00	463.20	3810.00	4866.40	5090.25
	1895	1896	1897	1898	1899
Numero degli operai	125	130	137	149	146
Somme restituite L.	7032.75	7521.85	8027.35	8532.15	9145.75

La Ditta Menier invece fa una diminuzione con premi di anzianità dopo dieci anni.

Riportiamo come modello di contratto di affitto a prezzo decrescente, quello usato dal Sig. Verberckmoë's per i suoi inquilini.

**Modello di contratto a prezzo decrescente.***Fra i sottoscritti:*

Signor ..... proprietario, abitante ..... da una parte; e Signor ..... abitante a ..... dall'altra parte;

*è stato convenuto quanto segue:*

Il signor..... affitta con i presenti, al signor..... che accetta, i locali qui appresso indicati, dipendenti da una casa posta a..... cioè:.....

Così come i detti locali si trovano senza alcuna eccezione nè riserva e senza più ampia designazione, e che il locatario dichiara di conoscere perfettamente per averli visitati.

Il presente contratto incomincerà..... ed il locatario ne prenderà il possesso, secondo l'uso, il..... del medesimo mese.

La sua durata, sarà a partire dal detto giorno ..... di tre, sei, nove, dodici anni consecutivi a rispettiva scelta delle parti, che dovranno avvertirsi reciprocamente e per iscritto sei mesi prima del termine di ciascun periodo.

La suddetta locazione è fatta per la somma di lire ..... di affitto annuo, che sarà ridotto a ciascun nuovo periodo di tre anni di una somma eguale all'interesse al 5 % del prezzo di affitto in corso, la quale somma il locatario si obbliga di pagare al proprietario, al suo domicilio, in quattro pagamenti eguali, ai quattro termini ordinari, e cioè 1° gennaio, 1° aprile, 1° luglio, e 1° ottobre di ciascun anno, per il primo termine che cade il..... ed il primo pagamento avrà luogo solamente alla fine del secondo termine, cioè il... e così di seguito sino alla fine del presente contratto, che s'è, inoltre fatto alle condizioni seguenti..... che il locatario si obbliga di eseguire rigorosamente, senza diminuzione del prezzo fissato.

Vengono in seguito 18 articoli che stabiliscono il regolamento di affitto che è simile a quello da noi già riportato.

**5. Imprestiti agli operai per la costruzione di case operaie.** — Molti industriali e molte so-

cietà prestano il denaro occorrente per la costruzione di case operaie a chi lo desidera e che ne dia le garanzie opportune.

Però questo sistema è necessario sia regolato con appositi regolamenti.

Noi qui sotto riportiamo appunto uno di questi regolamenti.

Questo tipo di regolamento per la costruzione di case per mezzo di prestiti fatti dagli industriali ai propri operai è quello usato dalla *Société Solvay et C.<sup>ie</sup>* a Dombasle dal 21 aprile 1892 (1).

**Regolamento**

*per l'imprestito di somme di danaro per la costruzione di case d'abitazione agli operai dalla Società Solvay et Comp.<sup>ie</sup>*

La Società Solvay et C.<sup>ie</sup>, allo scopo di venire in aiuto agli operai desiderosi di comperare e fare costruire una casa, è disposta a prestar loro la somma necessaria per le costruzioni o gli acquisti alle condizioni seguenti:

1.° L'operaio che vorrà farsi fare un prestito dalla Società dovrà, in generale, possedere il terreno o la quinta parte della somma necessaria all'acquisto della casa, più le spese degli atti del notaio, di bollo e di registrazione. La Società gli impresterà il sopraplù fino alla somma di L. 2500;

2.° Come garanzia di questo prestito, la Società Solvay et C.<sup>ie</sup> dovrà sempre possedere sull'immobile un privilegio od un'ipoteca che le permettano di essere pagata per la prima;

3.° L'interesse della somma prestata sarà calcolato in ragione del 2 per cento all'anno. Il rimborso del capitale si farà per annualità comprendente l'interesse e l'ammortizzamento. Il numero di annualità non potrà mai passare 12.

(1) *Monografia* presentata dalla ditta Solvay all'Esposizione Universale di Parigi, pagg. 36 e 37.

Esse si operano per ritenute della Società Solvay sul salario dell'operaio, fino a quando la legge non metterà ostacolo a questo modo di procedere;

4.° Tuttavia, l'operaio potrà fare a qualunque epoca dei versamenti anticipati che porteranno immediatamente interesse in ragione del 3 per cento e avvicineranno così il momento della liberazione definitiva;

5.° Gli operai che avranno usato del credito accordato resteranno liberi del loro lavoro, conformemente al regolamento generale dell'officina e, anche, la Società si riserva il diritto di privarsi del loro concorso; ma nel caso che l'operaio cessi per un motivo qualunque di far parte del personale, egli dovrà continuare a fare dei versamenti mensili per estinguere il suo debito e l'interesse delle somme rimanenti dovute sarà portato al 3 per cento a partire dal giorno della sua partenza;

6.° In caso di trasmissione della proprietà dell'immobile sia in seguito al decesso del beneficiario dell'imprestito, sia per vendita od altrimenti, ad altre persone che non sia la vedova od i figli del beneficiario o un operaio della Società Solvay, quest'ultima avrà il diritto di esigere il pagamento immediato del saldo dell'imprestito da essa fatto, e in difetto di pagamento, di eseguire la vendita dell'immobile;

Se essa permette la continuazione dei versamenti per annualità, l'interesse delle somme rimanenti dovute potrà essere portato sino al 5 per cento;

7.° Così, nel caso che, per una causa qualunque, il pagamento delle annualità non si faccia regolarmente, la Società Solvay e C.<sup>ia</sup> avrà tutta la libertà di apprezzamento per rientrare nel possesso del suo imprestito e essa potrà a sua scelta, accordare delle proroghe o domandare la vendita dell'immobile;

8.° L'operaio che userà delle disposizioni del presente regolamento dovrà giustificare che la sua casa è sempre assicurata sufficientemente contro l'incendio e surrogare la Società Solvay e C.<sup>ia</sup> in tutti i suoi diritti od indennità che le saranno date in caso di sinistro;

9.° Salvo permesso speciale, l'operaio al quale l'impre-

stito sarà accordato non potrà installare nel suo immobile, fino a quando non avrà estinto integralmente il suo debito, delle vendite di bevande;

10.° Il presente regolamento non crea alcun obbligo per la Società Solvay, che si riserva di esaminare le domande e di rifiutare un imprestito di danaro, anche se l'operaio che lo sollecita si trova nelle condizioni del paragrafo primo.

Al Creusot (Schneider et C.<sup>ie</sup>) vi sono case operaie costruite dagli operai in seguito ad imprestiti fatti loro dall'industriale.

Lo Schneider così ci scriveva in riguardo alle case operaie costruite al Creusot dagli operai:

« Gli operai diventano immediatamente proprietari del terreno ch'essi comperano, come della casa ch'essi costruiscono liberamente, e ciò anche quando tutto il denaro necessario per il terreno e la costruzione della casa è stato loro imprestato da noi.

« Questa situazione ci è parsa più netta di quello che risulta dall'affitto-vendita all'operaio di una casa costruita dalla Ditta. L'indipendenza dell'operaio è completa: egli costruisce la casa come meglio a lui piace: egli vi fa le riparazioni e le addizioni che a lui piacciono, in una parola, egli è immediatamente padrone in casa sua.

« Essendo subito proprietario, invece di avere la speranza molto lontana di divenirlo lentamente e gradualmente, l'operaio è più soddisfatto e l'esperienza sembra dimostrare che questa soddisfazione gli dà più coraggio per realizzare delle economie allo scopo di rimborsare, per acconti annuali, il suo debito verso di noi.

« Nessun tipo di casa è imposto, nessun regolamento esiste. Gli operai hanno costruito, nel quartiere che essi hanno scelto, la casa che essi hanno

voluto. Una volta che noi abbiamo permesso l'imprestito, gli operai sono liberi di agire come loro piace per edificare la loro casa: il loro solo obbligo è quello di rimborsare, con quote annue, l'imprestito che venne loro fatto.

« In realtà, una parte importante dei terreni che hanno servito a costruire i nuovi quartieri è stata venduta a prezzo ridotto agli operai.

« Volontariamente gli operai si sono ispirati ai tipi di case costruite dallo stabilimento, ma senza il dovere di riprodurle esattamente.

« All'origine, gli operai hanno volentieri costruite delle case aventi più alloggi. Ma dopo la tendenza è stata di ridurre il numero di questi alloggi.

« Oltre agli imprestiti fatti da noi, gli operai adoperano anche le loro risorse personali.

« Queste economie sono state fortemente incoraggiate dalla Caisse d'Épargne dell'officina che, sino a 1500 lire, assicura un interesse del 5 % sui versamenti fatti dagli operai ..

La ditta Krupp impresta anch'essa delle somme ai suoi operai per la costruzione di case operaie e così Krupp mise nel 1819 a tale scopo a disposizione degli operai la somma di 500.000 marchi.

Il sistema adottato dalla compagnia di Anzin per far diventare gli operai proprietari delle case, è stato molto semplice. Il Willoughby così descrive questo sistema (1).

« La compagnia comperò parecchi pezzi di terreno vicino alle miniere, che dopo aver tracciate le strade del villaggio, essa divise in tanti lotti da

(1) W. J. Willoughby. *Comunità industriali*. Biblioteca dell'Economista. Serie IV. Unione Tip. Ed. Torinese. Torino.

W. J. Willoughby. *Industrial Communities*. Bulletin of the Department of Labor. N. 3. Washington, 1899.

20 a 25 m.<sup>2</sup> di superficie. Mise poi questi lotti a disposizione dei suoi minatori a prezzo di costo, cioè a  $\frac{1}{5}$  o a  $\frac{1}{10}$  di quanto avrebbero pagato altrove nelle vicinanze. Ogni operaio poteva chiedere la concessione di un pezzo di terra, e, se la domanda era accettata, gli si anticipavano anche 1000 franchi per le spese di costruzione, il tutto ripagabile in 10 rate annue ..

Tutto questo venne fatto in base ad un regolamento del 1874: però nel 1893 questo regolamento venne cambiato e l'imprestito venne aumentato a lire 2500, onde impedire che gli operai avessero a fare imprestiti altrove ad interesse molto alto: nel tempo stesso il termine per il rimborso del prestito fu portato fino a quindici anni.

**6. Ammortamento semplice.** — Le case costruite dalle Società Anonime Cooperative per la costruzione di case economiche, possono essere vendute ai soci in vari modi.

Possano essere vendute a rate, su domanda del socio acquirente e pagabili perciò con ammortamento semplice: diamo come esempio parte dello statuto della « Società Edificatrice di Abitazioni economiche in Pesaro », nella parte che riguarda appunto questo modo speciale di vendita.

Art. 25. — Gli edifici sociali saranno costruiti a seconda dei progetti redatti dalla Commissione tecnica, approvati dal Consiglio d'amministrazione, e sanzionati dall'assemblea generale dei soci.

Art. 26. — Ogni volta che la Società avrà compiuto una o più case, ne renderà avvertito i soci con manifesto nell'ufficio della Società e nei principali luoghi pubblici, non che in uno dei giornali cittadini, luogicamente il tempo utile per la presentazione della domanda.

Art. 27. — Il Consiglio d'amministrazione assistito dalla Commissione tecnica, stabilisce il prezzo di ciascuna casa, e lo annuncia ai soci nel manifesto di cui all'art. 26

Art. 28. — Il socio richiedente dovrà presentare al Consiglio d'amministrazione la domanda d'acquisto, indicando l'epoca in cui intende divenire proprietario della casa, e cioè se in 20, 25 o 30 anni.

Art. 29. — Quella cui viene deliberato in locazione vendita una casa, pagherà all'atto dell'aggiudicazione una somma non minore di un cinquantesimo del prezzo alla medesima attribuito. Questa somma viene ritenuta quale garanzia dell'adempimento del contratto, e verrà computata nel pagamento dell'ultima rata.

Art. 30. — Il pagamento del prezzo della casa verrà effettuato, fino al totale soddisfacimento, in rate successive mensili, per capitale ed interessi, ed in proporzione del tempo indicato dal socio nella sua domanda come all'articolo 29.

Art. 31. — Fino a quando il socio acquirente non avrà pagate due terzi del prezzo della casa, sarà considerato, per gli effetti legali, come semplice conduttore. Sarà però sempre creditore verso la società della somma pagata in più della pignone, la quale verrà determinata all'atto dell'aggiudicazione.

Art. 32. — Le imposte, le sovraimposte e le altre tasse tutte saranno computate a carico del socio concessionario.

Art. 33. — La casa acquistata dovrà essere abitata dal socio concessionario e sua famiglia, e non potrà essere ceduta ad altri.

Art. 34. — La casa resterà ipotecata a favore della Società fino al completo pagamento del prezzo.

Art. 35. — Sarà ammessa una proroga nei pagamenti solamente per giustificazioni trovate valide dal Consiglio di amministrazione.

Tale proroga per un mese non porterà interessi; dal secondo al sesto mese il socio decade dal suo diritto, e deve abbandonare la casa.

Art. 36. — Il socio che non potesse continuare nell'impegno assunto per motivi riconosciuti giusti e validi dal Consiglio d'amministrazione, dovrà cedere la sua casa alla Società.

Art. 37. — Retroducendola alla Società riceverà la somma che avrà pagato per ammortamento del capitale, prelevate

però le tasse, le spese di aggiudicazione, il deperimento constatato, e quant'altro dovesse alla Società.

Art. 38. — La Società, nel mentre che preferirà la costruzione di piccole case di primo e pur anco di secondo tipo, da darsi in locazione e vendita complessivamente in base all'ammortamento dai 5 ai 20, ed anche per contanti ai soci; come pure potrà anche erigere fabbricati da darsi in semplice locazione sempre ai soci.

Art. 39. — Anche per queste forme speciali di fabbricati da venderli, o da affittarsi, si dovrà attenere nei contratti alle norme suaccennate per le altre case.

Art. 40. — Le modalità tutte dei contratti, sia per la vendita per ammortamento, sia per la vendita in contanti, sia per la locazione semplice, verranno stabilite dal Consiglio di amministrazione nel regolamento generale interno.

Lo stesso scopo dell'ammortamento può ottenersi anche per conto di un industriale invece che da una società speciale.

Questo viene fatto da molti industriali: noi come esempio per simili casi riportiamo il contratto di affitto delle case operaie della Ditta Fanien a Lilliers (1).

I sottoscritti:

Signor Fanien, fabbricante di calzature a Lillers (P. de C.)  
d'una parte;

E il signor ..... operaio calzolaio, dimorante anch'esso a Lilliers, dall'altra parte;

*hanno fatto le convenzioni seguenti:*

Il signor Fanien dà a titolo di affitto per dieci anni incominciando dal primo gennaio ..... fino al trentuno dicembre .....

Al signor ..... che accetta;

(1) *Monografia* presentata dalla ditta M. Fanien Fils aîné all'Esposizione Universale di Parigi 1889 - pag. 3 e segg.

*Designazione.*

Una casa situata in Rue de Béthune, appartenente a levante al signor ..... e ad agli altri lati all'affittante, facente parte di esso lotto di sei case appartenenti al detto affittante e portante il numero uno del detto lotto; tale come la costruzione si estende e si comporta con le sue dipendenze.

*Condizione di affitto.*

L'affitto è fatto alle condizioni seguenti che sono di rigore:

Art. 1. — Il prenditore godrà dei luoghi affittati da buon padre di famiglia, e li terrà durante la durata dell'affitto in buon stato di riparazioni locative.

Art. 2. — Entrando nell'alloggio, sarà fatto, se chi lo affitta lo reclama, una visita dei luoghi affittati: egli può reclamare questa visita entro i quindici giorni che seguono alla sua entrata nell'alloggio; egli però dopo questo tempo, sarà decaduto da ogni diritto e sarà calcolato aver ricevuto i luoghi in perfetto stato e li renderà tali all'uscita.

Art. 3. — Egli non potrà cambiare la distribuzione dei luoghi affittati nè fare dei fori nei muri maestri o nelle volte.

Art. 4. — Egli non potrà cedere il suo diritto al presente affitto nè sotto-affittare in tutto od in parte l'alloggio senza il consenso scritto del signor Fanien.

*Affitto.*

Questo affitto è inoltre fatto mediante il prezzo annuale di 104 lire che sarà pagato al signor Fanien per mezzo di ritenute settimanali che quest'ultimo farà sui salari dell'operaio che affitta, cioè in cinquantadue rate, cioè 2 lire alla settimana.

Nello stesso tempo il signor Fanien per facilitare all'operaio i mezzi per divenire proprietario con il risparmio vende sotto la condizione seguente:

Al detto signor ..... che accetta la costruzione e le sue dipendenze che a lui vengono affittate;

Il signor Fanien garantisce il libero uso dell'immobile venduto;

Questa vendita è fatta mediante il prezzo principale di 1800 lire, che il signor ..... si obbliga a pagare al venditore, mediante una ritenuta settimanale di lire 2,75 ed autorizza quest'ultimo a fare ritenute sul salario sino ad intera liberazione che avverrà in 520 settimane, cioè 10 anni.

Quando queste ritenute si eleveranno alla cifra di 1800 lire, rappresentante il prezzo della presente vendita, l'affitto concesso al signor ..... cesserà di pieno diritto e soltanto allora il signor ..... diverrà proprietario dell'immobile presentemente venduto.

In modo che questa vendita non riceverà la sua esecuzione e non sortirà il suo effetto, fino a quando il detto signor ..... avrà intieramente pagato il prezzo fissato, cioè che sarà constatato da una dichiarazione o una quitanza per saldo che darà il signor Fanien.

Alla fine di ciascun anno, sarà rimessa al detto sig. .... una ricevuta dell'ammontare totale della somma che avrà lasciata durante il corrente del detto anno al signor Fanien, il quale terrà conto degli interessi in ragione del 5 per cento annuo sull'ammontare integrale delle dette ricevute. Prima del pagamento integrale del suo prezzo il compratore non potrà demolire e cambiare la distribuzione delle dette costruzioni: egli non potrà cedere il suo diritto della proprietà di questo immobile.

In caso di decesso del signor ..... prima del pagamento integrale del prezzo, i suoi eredi ed aventi causa, saranno surrogati nei suoi diritti, sotto le medesime condizioni, carichi e ritenute come si è parlato più sopra, a meno che non desiderano sciogliere il contratto ed ottenere il rimborso delle somme versate.

Le spese di registrazione degli atti nel caso ove si dà luogo ad eseguire questa formalità saranno sopportate da colui che la renderà necessaria. Il signor Fanien paga le spese del contratto di vendita.

Per l'esecuzione del presente atto, i sottoscritti fanno elezione di domicilio a Lilliers nella loro dimora.

7. **Ammortamento assicurativo.** — Un altro sistema di ammortamento che venne applicato nelle case operaie è quello proposto dall'on. L. Luzzatti, cioè l'ammortamento assicurativo.

Ecco in che consiste: l'operaio paga oltre all'affitto della casa una somma in più che è calcolata come ammortamento del prezzo della casa: dopo un dato numero di anni l'operaio rimane proprietario della sua abitazione: fin qui questo sistema non differisce dall'ammortamento semplice: ma secondo il sistema proposto dal Luzzatti morendo l'operaio prima che siano passati gli anni necessari per l'ammortamento della casa, la famiglia diviene immediatamente proprietaria della casa senza più obbligo alcuno di pagare altre quote.

Questo sistema non è quindi che una combinazione dell'ammortamento semplice con una assicurazione sulla vita: esso ha uno scopo umanitario ed è quello di conservare alla famiglia dell'operaio la casa ove dolci ricordi la legano.

L'onere da pagarsi dall'operaio nel sistema dell'ammortamento assicurativo non è molto diverso da quello che dovrebbe pagare nel caso di ammortamento semplice.

La "Popolare-Vita", che molto si è interessata e molto si interessa della questione delle case operaie ad ammortamento assicurativo, dà il seguente confronto fra l'ammortamento assicurativo e l'ammortamento semplice di un capitale iniziale di L. 1000, supponendo un interesse del 4%:

Età anni	Differimento — Anni					
	20		25		30	
	Ammortamento semp.	assic.	Ammortamento semp.	assic.	Ammortamento semp.	assic.
25	73.58	80.33	64.01	72.02	57.83	67.65
30	73.58	80.90	64.01	72.78	57.83	68.79
35	73.58	82.80	64.01	74.87	57.83	71.26
40	73.58	85.17	64.01	77.62	57.83	74.49

Età anni	Differimento — Anni								
	20			25			30		
	Costo della casa lire			Costo della casa lire			Costo della casa lire		
	3000	4000	5000	3000	4000	5000	3000	4000	5000
25	210.99	321.32	401.65	216.06	288.08	360.10	202.95	270.60	338.25
30	242.70	323.60	404.50	218.34	291.12	363.90	206.37	275.16	343.95
35	248.40	331.20	414.00	224.61	299.48	374.35	213.78	285.00	356.30
40	555.51	340.68	425.85	232.86	310.48	386.10	223.47	297.96	372.45

Dai calcoli fatti per vari tipi di case operaie a villino si è trovato che una casa operaia composta di 4 locali può costare dalle 3000 alle 5000 lire.

Calcolando per case operaie che costino 3000, 4000 e 5000 lire, abbiamo nella precedente tabella i vari oneri che deve pagare annualmente il capo

di famiglia per essere proprietario nella casa secondo il sistema di ammortamento assicurativo.

Questo sistema di costruire le case e di venderle con pagamenti ad ammortamento assicurativo va grandemente sviluppandosi in Italia ed è a sperarsi che si diffonda continuamente onde possa arrecare tutti i beni che esso può procurare alla classe lavoratrice.

8. **Sorteggio delle case.** — Un altro sistema di vendere le case è quello di sorteggiarle.

Come esempio noi riportiamo parte dello Statuto della "Società Anonima Cooperativa per la Costruzione di case operaie in Spezia" (1).

Art. 20. — La proprietà delle case costrutte passa agli azionisti, mediante sorteggio. Ogni casa ultimata verrà divisa in tanti lotti quanti sono i quartieri della medesima, e questi verranno estratti a sorte, a favore di altrettanti azionisti.

Se dalle case costrutte risultassero botteghe, magazzini o mezzanini, che la convenienza non permettesse di assegnare agli azionisti mediante sorteggi, saranno ceduti mediante licitazione tra soci convocati in assemblea, oppure affittati dal Consiglio di amministrazione nel maggiore interesse della Società.

Gli azionisti entreranno nel godimento del quartiere loro toccato in sorte, ma la proprietà, per titolo di divisione, si intenderà in essi rispettivamente trasferita solo quando avranno compiuto il pagamento dell'importo del quartiere. Sino a quell'epoca saranno considerati come semplici conduttori. L'importo del quartiere (sotto deduzione dell'ammontare delle proprie azioni, dei dividendi accumulati e della quota loro spettante dal fondo di riserva) verrà pagato in rate mensili, fissate da apposita tabella, nello spazio di 5,

(1) Da uno Statuto che fa parte dell'Archivio di Previdenza annesso al Laboratorio di Economia Politica S. Cognetti de Martini della R. Università e del R. Politecnico di Torino.

10, 15, 20, 25 anni, a scelta. Potrà essere pagato pure in una sol volta.

Il sorteggiato che sia in arretrato nei versamenti di tre rate mensili e che non adempia agli obblighi tutti fissati dallo Statuto sociale, e del contratto di concessione, è senza altro decaduto dalla concessione del quartiere. In questo caso la Società gli rimborserà, però senza interesse, le quote di ammortizzazione pagate, meno le prime sei, prelevate però le spese giudiziarie se ve ne fossero e le spese e tasse pel nuovo contratto, nonchè l'importare dello eventuale deperimento dello stabile da valutarsi dalla Commissione incaricata della sorveglianza della casa.

Il rimborso delle quote di ammortizzo che la Società dovrà pagare non verrà effettuato che dopo sei mesi che il quartiere sarà stato nuovamente sorteggiato e senza interesse alcuno.

Il quartiere dovrà essere abitato dal socio sorteggiato o dai proprii figli che abbiano famiglia e non potrà essere ceduto nè subaffittato ad altra persona sino a che non sia per intero pagato.

Il sorteggiato che non potesse continuare nell'impegno assunto, per motivi riconosciuti inappellabilmente giusti dal Consiglio d'amministrazione potrà alienare il diritto competente sul quartiere toccatogli in sorte, potrà cioè cederlo ad un socio o ritornarlo alla Società. In questo ultimo caso al cedente saranno rimborsate le quote di ammortizzazione pagate, prelevate le spese e tasse pel nuovo contratto, nonchè l'importare dell'eventuale deperimento dello stabile, da valutarsi come nell'articolo precedente. Il rimborso delle quote d'ammortizzo non sarà obbligata la Società di effettuarlo se non dopo trascorsi sei mesi dal nuovo sorteggio. Per questa durata di tempo non sarà corrisposto al cedente nessun interesse.

Le case possono invece divenire proprietà del socio di una Società anonima cooperativa per mezzo del sorteggio. Così ad esempio nella "Società anonima cooperativa genovese per la costruzione di case operaie per gli operai di Genova," società fondata nel 1868, ciascun socio firma un'azione e

paga annualmente da 74 a 125 lire: le case sono sorteggiate: i favoriti pagano una quota annua di 300 a 420 lire finchè formano con i pagamenti fatti in precedenza la somma complessiva eguale al costo della casa (1).

(1) Per quanto riguarda i documenti da consultare, i modelli di contratto e tutto quanto è necessario per la costruzione, la vendita e l'affitto delle case popolari, vedere l'importante pubblicazione:

*Société Française des Habitations à bon marché. Documents à consulter, modèles et renseignements divers. Paris, 1901.*

## CAPITOLO IV.

### *Le abitazioni popolari dal punto di vista dell'igiene e della costruzione.*

1. È molto importante nella costruzione di una abitazione popolare avere delle norme precise da seguire onde ottenere a costruzione ultimata una abitazione convenientemente sana.

Nella costruzione di case economiche non è certamente possibile, data la natura stessa delle case, di mettere in pratica tutte le norme che proventi igienisti propongono, ma si può certamente fare in modo di applicarne il maggior numero possibile.

È molto importante quindi applicare queste norme igieniche, essendo appunto primo scopo nella costruzione di abitazioni popolari quello di fare alloggiare gli operai in abitazioni salubri.

2. **Posizione delle case.** — Una delle principali questioni da risolversi quando si deve costruire una casa economica è quella della posizione ove questa nuova casa deve sorgere.

Si possono dare due casi: o si può fare la scelta del terreno oppure questo terreno è già fissato.

Quando è libera la scelta del terreno è necessario assicurarsi che questo terreno corrisponda alle condizioni di salubrità e che cioè:

a) sia secco o suscettibile di essere reso secco,

b) sia composto di materie imputrescibili,  
c) sia posto ad una distanza conveniente da luoghi insalubri,

d) sia ad una altitudine conveniente,

e) sia esposto in modo da essere al coperto dei venti dominanti nella regione.

f) Il terreno deve essere secco, inquantochè l'umidità è origine di malattie: quando questo terreno non è secco, allora è necessario asciugare il suolo e disporre il terreno in modo che le acque pluviali scolino convenientemente.

g) La presenza di depositi di immondizie in un terreno è da evitarsi, inquantochè nulla è più favorevole a produrre delle febbri che un terreno che contenga delle materie organiche in decomposizione: ciò venne infatti provato in pratica quando si cercò la causa di un grande numero di decessi per febbre.

h) E naturale che la vicinanza di luoghi malsani è causa di malattie: così è conveniente non costruire case vicino a fabbriche ove si emanano vapori insalubri; la vicinanza delle miniere è in generale nociva alla salute, come pure quella di qualsiasi deposito di materie vegetali.

La vicinanza delle foreste, dei corsi d'acqua è invece salubre: in quest'ultimo caso però è necessario costruire il pavimento delle cantine al disopra del livello delle acque.

i) Anche l'altitudine influisce sulla salubrità di una casa, così si sa che in fondo ad una valle le case sono più umide: si è verificato in fatti a Ginevra, che la mortalità è minore nelle case costruite più in alto, in una stessa città, che non in quelle costruite in basso: oltre a ciò è necessario che il terreno sia disposto in modo da poter facilmente costruire i condotti delle fognature.

e) L'orientazione della casa deve poi essere in modo che i venti non abbiano a dominarvi e che il sole possa entrare da tutte le parti.

Tutto ciò è possibile ottenersi quando il costruttore ha libera scelta del terreno: quando questo è invece già fissato, allora è necessario che l'architetto faccia in modo da mettere in pratica il maggior numero possibile, e nel miglior modo, delle condizioni da noi indicate per una casa igienica.

3. Vie. — Siccome le abitazioni popolari vengono sempre aggruppate fra di loro in modo da costituire un tutto armonico, è necessario studiare attentamente anche la questione delle strade.

Il Demany consiglia che le strade abbiano possibilmente una direzione dal nord al sud, perchè questa disposizione dà libero accesso al sole del mattino come a quello della sera, e produce una circolazione efficace dell'aria.

Il dott. Jorissenne consiglia l'orientazione S-S-E a N-N-O, come buona per eccellenza e S-S-O a N-N-E, come quasi equivalente.

Le strade devono essere abbastanza larghe, ma non però eccessivamente: oltre a ciò non è necessario che esse siano pavimentate così costosamente come quelle delle città.

Una regola emessa dal dottor Strasmann, è che l'altezza delle case non superi la larghezza delle vie.

Il Cacheux, che è un vero apostolo per le costruzioni di case economiche, fece dapprima strade di otto metri, impedendo agli acquistatori dei terreni di costruire su una zona di due metri lungo le strade: ciò ebbe un esito infelice.

Egli propone che quando il comune si assume l'incarico di sciogliere le strade allora si possono assumere di 10 metri, ma se ciò non è possibile è necessario fare strade di 4 o 5 metri e riunirle con una strada principale.

4. **Materiali da costruzione.** — I materiali da costruzione per le case economiche sono vari. Molto usati sono i mattoni, ma molte volte si usano le pietre, il legno ed il ferro.

Così ad esempio l'architetto Stanislas Ferrand esposé all'Esposizione Universale di Parigi del 1867 una casa a buon mercato formata di una carcassa in ferro riempita con dei mattoni: questa casa era molto ampia, aveva il solo piano terreno, e costava 3000 lire: però questo prezzo è abbastanza alto per la ragione che la casa venne costruita nell'interno dell'Esposizione: quando invece il Ferrand costruì case identiche a Choisy le-Roi, allora ciascuna casa venne a costare circa 2000 lire (1).

Molti costruttori invece sostituiscono il legno al ferro, e si hanno così case in legno con i vuoti dei muri riempiti con mattoni: invece che con i mattoni, il riempimento può farsi con altro materiale, e cioè con placche in cemento avvitale sulle pareti di legno, come fece l'architetto Lascelles di Londra: con lo stesso sistema erano costruite in queste case i pavimenti, i soffitti, il tetto, ecc.

Molte case economiche, specialmente in Svezia e Norvegia, sono costruite in legno e sono smontabili: una di queste case venne esposta da Poitrineau all'Esposizione di Parigi del 1889.

Però se si vuole una casa robusta e ben costruita è necessario usare i materiali di costruzione ordinari o quelli che ad essi più si avvicinano: così invece dei soliti mattoni, a Lione, nella costruzione delle case operaie, vengono impiegati mattoni composti di scorie e calce.

Esaminiamo ora più specialmente i materiali da

(1) Emile Cacheux. *État des Habitations ouvrières à la fin du XIX siècle.* Paris, 1891, pag. 25.

impiegarsi nella costruzione delle varie parti di una casa economica,

Per le fondazioni ed il piano terreno i materiali da usarsi debbono essere duri, compatti e quanto più è possibile impermeabili: così non debbono usarsi i mattoni mal cotti, e tutti gli elementi idroscopi, come ad esempio certe pietre naturali, mattoni calcari, ecc.

Nelle fondazioni e nel piano terreno non deve nemmeno usarsi il gesso sia come ordito, sia come intonaco: così pure il gesso è da escludersi ove si può avere dell'umidità o dei vapori, e nei lavori di canalizzazione sotterranea od al livello del suolo.

I muri che sono esposti verso l'ovest debbono essere fatti con materiali di buonissima qualità impermeabili, si debbono ricoprire di un intonaco esterno, di spessore sufficiente, di calce o di cemento, o meglio ancora di lastre in ardesia, in terra cotta od altro materiale impermeabile.

Le coperture delle costruzioni destinate all'abitazione debbono essere di materiale duro, impermeabile e non soggetto a spaccarsi col gelo (1).

Riguardo alla permeabilità dei vari materiali da costruzione il Pedrini (2) dà le seguenti norme.

Per i coefficienti di permeabilità all'aria egli riporta quelli di Marker, di Schumann e di Lang.

Marker facendo delle esperienze sui muri dello spessore di m. 0,72 trovò le sottosegnate quantità d'aria che passavano, per ora e per metro quadrato,

(1) Emile Muller e dott. du Mesnel. *Les Habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité.* Rapporto presentato al Congresso internazionale delle case economiche. Parigi, 1889. Atti del Congresso, pag. 57.

(2) Ing. A. Pedrini. *La casa dell'avvenire.* Manuali Hoepli. Milano, 1902, pag. 95.

in muri costrutti coi materiali segnati nella tabella seguente, con la differenza di 1° cent. di temperatura fra l'interno e l'esterno.

Materiali	Volume d'aria in m <sup>3</sup>
Mattoni d'argilla crudi . . . . .	5.12
Mattoni d'argilla cotti . . . . .	2.83
Pietra calcare tenera . . . . .	2.32
Tufo calcare . . . . .	3.64
Grès . . . . .	1.69
Mattoni umidi . . . . .	1.38

Lo Schumann, ripetendo con più rigore le esperienze di Marker, ha trovato che attraverso un muro grosso 1 m. passavano per m.<sup>2</sup> e sotto la pressione di 0.1 mm. d'acqua, i seguenti volumi, variabili a seconda della diversa natura dei materiali.

Materiali	Volume d'aria in m <sup>3</sup>
Muri di mattoni cotti . . . . .	0.257
Muri di grès . . . . .	0.498
Muri d'argilla . . . . .	0.510
Muri di tufo calcare . . . . .	0.647
Muri di pietra calcare . . . . .	0.869

Il Lang da sua parte ha trovato che col sovraccarico costante di 0,108 Kg. per centimetro quadrato di campione provato, avente lo spessore di 3 centimetri, passano ogni ora le quantità d'aria seguenti :

Materiali	Litri d'aria
Tufo calcare . . . . .	28.728
Arenaria verde . . . . .	468
Pietra artificiale di scorie . . . . .	27.348
Mattoni ferrioli e usuali fatti a mano . . . . .	732
Mattoni albasì, pure fatti a mano . . . . .	312
Mattoni fatti a macchina . . . . .	474
Malta di calce ordinaria . . . . .	3.264
Calcestruzzo . . . . .	830
Cemento Portland indurito . . . . .	482
Gesso liquido . . . . .	146

Il Lang dà ancora questa tabella :

Materiale	Spazio occupato dai pori %	Litri d'aria passanti per m <sup>2</sup> al minuto	
		Materiale secco	Materiale umido
Mattoni poco cotti . . . . .	10.84	7.80	1.40
» molto cotti . . . . .	7.30	7.10	2.10
» a macchina. . . . .	30.20	478.80	233.20
Mattone pallido . . . . .	24.40	23.30	5.10
Tufo calcare . . . . .	32.70	19.30	7.80
Grès verde (Baviera) . . . . .	28.30	9.60	1.50
Grès verde (Svizzera) . . . . .	28.40	7.90	1.70
Calcestruzzo . . . . .	26.00	54.40	3.90
Cemento Portland . . . . .	17.80	8.20	0.00

Si ha ancora che per ogni grado di differenza di temperatura passa all'ora per ogni metro quadrato di aria :

Attraverso le pareti di arenaria . . . . .	m. <sup>3</sup> 0.089
» » di pietra calcare . . . . .	» 0.225
» » di mattoni . . . . .	» 0.146
» » di tufo . . . . .	» 0.238
» » di pietra argillosa . . . . .	» 0.223

Riguardo poi al modo di diminuire questa permeabilità dei muri all'aria si hanno le seguenti norme :

1. l'intonaco di malta comune lascia passare molta aria ;
2. l'intonaco di gesso lascia passare meno aria ;
3. l'intonaco liscio, a marmorino, rende il muro impermeabile all'aria ;
4. l'intonaco con tinte a base di calce diminuisce la permeabilità in minor grado che quelle con tinte estratte da terre ;
5. l'intonaco con colori a olio, a più riprese, è impermeabile all'aria ;

6. l'intonaco a colla diminuisce esso pure la permeabilità;

7. la malta di gesso, nell'interno dei fabbricati, è resa impermeabile con due strati di vernice ad olio;

8. le tappezzerie diminuiscono la permeabilità in grado maggiore degli intonachi con tinteggiature a base di calce;

9. le pitture ad olio, i rivestimenti concorrono quasi a sopprimere la permeabilità.

I muri sono anche permeabili all'acqua.

Il volume d'acqua assorbita per 100 è:

Mattoni a mano . . . . .	del 17,90 %
Mattoni a macchina . . . . .	» 24,90 %
Malta . . . . .	» 24,20 %
Cemento . . . . .	» 26,50 %
Tufo calcare . . . . .	» 32,20 %
Gesso . . . . .	» 50,90 %
Grès . . . . .	» 18,10 %

Il Pedrini riporta inoltre, dedotti da esperienze molto più recenti, i dati che noi riassumiamo nella seguente tabella:

Materiali	Per decimetro cubico grammi 60-335
Mattoni . . . . .	» 20
Pianelle . . . . .	» 15
Grès . . . . .	» 5-50
Grès ceramico . . . . .	» 140-325
Calcarei teneri e grossolani . . . . .	» 120-170
» duri . . . . .	» 10-90
Ardesie . . . . .	» 80-200
Pietre molari . . . . .	» 26-290
Tegole . . . . .	» 400-425
Gesso polverizzato e ridotto in blocchi . . . . .	» 200
Mosaico . . . . .	» 80-200
Cementi . . . . .	» 21-41
Legno di quercia . . . . .	» 50
» di abete . . . . .	»

Nei riguardi dei mattoni fu osservato:

a) che i mezzi mattoni assorbono di umidità il 15.5 % di più che i mattoni interi.

b) che i frammenti di mattoni assorbono il 47.3 % di più dei mezzi mattoni, ed il 66.1 % di più dei mattoni interi.

La permeabilità dei vari materiali di costruzione può farsi diminuire usando intonaci speciali, come quelli di Von Schenk, di Augustin di New-York, di Rey, ecc.

5. **Muri di fondazione.** — In regola generale, per ben costruire i muri di fondazione di una casa, è necessario cercare il terreno buono, cioè che abbia una elevata resistenza allo schiacciamento.

Una volta trovato il terreno buono con appositi assaggi, bisogna scegliere un buon materiale di costruzione per questi speciali ed importanti muri.

I materiali più comunemente usati sono le pietre naturali ed i mattoni. I materiali per i muri di fondazioni devono essere fra i più solidi, cattivi conduttori del calorico, nulla affatto igroscopici, non suscettibili di dar luogo a sviluppo di gas deleteri, e resistenti all'aria salsa nei paesi marittimi. Le pietre tenere, se di natura calcare, perchè più facilmente assorbono l'umidità, non devono essere impiegate nei muri di fondazione.

E poi una buona pratica la silicatazione del materiale per renderlo più resistente.

I mattoni fabbricati a mano debbono escludersi nei muri di fondazione, o se si adoperano è necessario renderli prima impermeabili all'acqua: oltre a ciò è necessario, allorquando i muri di fondazione arrivano al livello del suolo impedire all'umidità di propagarsi mettendo uno strato di materia isolante come bitume, piombo, ecc., al disopra del muro, ad una certa altezza dal suolo.

I mattoni fabbricati a macchina sono più adatti per i muri di fondazione, ma non per i muri in elevazione.

I muri di calcestruzzo sono ottimi nelle fondazioni.

I muri di fondazione sono di vari tipi a seconda della natura del terreno.

Se il terreno buono si trova a poca profondità dal suolo o quando le case sono di costruzione leggera allora si scavano le fondamenta e vi si mette un quadro in ferro che viene annegato in uno strato di calcestruzzo.

Si possono anche costruire i muri di fondazione con dei mattoni: in questo caso è necessario osservare le seguenti norme consigliate dal Pedrini:

a) La malta deve essere convenientemente liquida;

b) i mattoni debbono essere bagnati prima di porli in opera;

c) la malta non deve essere abbondante fra uno strato e l'altro dei mattoni;

d) la calce aerea, se viene adoperata, deve essere spenta nel giorno stesso in cui occorre l'impasto.

Quando il terreno buono trovasi a grande profondità dal suolo, allora è necessario scavare dei pozzi che vengono poi riempiti con del calcestruzzo.

6. **Piano terreno.** — Il piano terreno deve essere sopraelevato rispetto ai marciapiedi, in modo da lasciare spazio per dei lucernari destinati ad aereggiare le cantine ed a renderle sane: onde dare poi un aspetto architettonico alla facciata, è necessario che questi lucernari siano posti al disotto delle finestre del piano terreno e del piano superiore.

Questo rialzo deve essere di circa m. 0.40: l'altezza dal pavimento al soffitto sarà di circa m. 4.00.

Al piano terreno si deve trovare generalmente nella parte anteriore la sala di riunione e da pranzo e nella parte posteriore la cucina.

Onde poi rendere indipendenti questi locali, come pure i locali del piano superiore è utile che l'entrata dia accesso ad un atrio ove si debbono trovare la scala e le porte di comunicazione con la camera di ritrovo e la cucina.

Nella cucina si deve trovare un ampio camino con una mensola nella parte superiore.

Oltre a ciò è necessario vi sia un lavandino ed un rubinetto per l'acqua potabile ove ciò è possibile ottenersi.

Sotto la scala si mette ordinariamente un deposito delle provviste alimentari: questo sottoscala deve essere convenientemente ventilato, e per far ciò è necessario mettere un condotto sotto il pavimento e conducente l'aria fredda, ed un secondo condotto che raccordandosi con il camino della cucina aspiri l'aria cattiva.

Tutti gli angoli dei muri debbono essere arrotondati, per evitare l'accumularsi della polvere e rendere l'acustica regolare.

Se non si hanno cantine nella casa, e quando il pavimento del piano terreno è sopraelevato di m. 0.45, e se il suolo non è colmato di terra, delle correnti d'aria saranno attivate; i piccoli muri che sostengono il pavimento non debbono contenere gesso, i condotti dell'aria posti sotto il pavimento debbono potersi pulire e chiudere nell'inverno.

Se il suolo è riempito fino all'altezza del pavimento, allora ciò deve farsi con materiale sano non idroscopico, senza gesso e detriti qualsiasi.

Uno strato di m. 0.08 di cemento, riceveranno i

travicelli, il bitume o il palchetto posto sull'asfalto.

Il gesso deve essere eliminato nella posa dell'ammattonato del piano terreno.

Il suolo dei corridoi al piano terreno deve essere quasi sempre ricoperto con cemento, asfalto o calcestruzzo.

Riguardo all'umidità nei piani terreni, così scrivono L. A. Barré e P. Barré (1).

Un piano terreno, per essere sano, deve essere elevato di qualche gradino al disopra del suolo esterno e posto su cantine voltate.

Contro l'umidità del suolo, come mezzo d'isolamento, si guarnisce la parte inferiore di uno strato di bitume, di cemento o di asfalto nella sua estensione, in larghezza e lunghezza.

Una corrente d'aria circolando sotto il pavimento, lo mantiene permanentemente secco.

Si fa uso anche di placche asfaltate fatte di carta, di cartone o di feltro asfaltato o di canapa bitumata.

Si possono ottenere anche dalle superficie isolate indefinite posando queste placche a ricoprimento di 0.05 m. fra la fondazione di una costruzione e la muratura destinata ad elevarsi al disopra. Per la loro duttilità e flessibilità, queste placche non si rompono e non si screpolano, quando si ha la precauzione di spianare la muratura prima della loro posa, per mezzo di pietre lisce o di mattoni.

Si usano anche queste placche come preservativi contro l'umidità ai muri.

La canapa bitumata si impiega anche per copertura dei tetti.

(1) L. A. Barré et Paul Barré fils, *Memento de l'Architecte et de l'Entrepreneur*. — Paris, 1896.

L'ardesia si impiega come ostacolo all'umidità dei sottosuoli.

7. **Piani superiori.** — I piani superiori sono destinati a contenere le camere da letto se si considera una casa isolata: però se si considerano case a più alloggi allora nei piani superiori può benissimo essere disposto l'intero alloggio di una famiglia o di più famiglie. L'altezza di ciascuno dei piani superiori deve essere in media di m. 3.50: in generale si deve avere un'altezza totale massima della casa eguale alla larghezza della strada adiacente. Se noi consideriamo i regolamenti edilizi dei principali comuni italiani, troviamo le seguenti norme (1):

Comuni	Larghezza strada	Altezza fabbricati
Milano . . . . .	1	1.50-1
Napoli . . . . .	1	2.00
Torino . . . . .	1	1.50-1
Palermo . . . . .	1	1.50
Venezia . . . . .	1	—
Firenze . . . . .	1	2.00
Bologna . . . . .	1	3-2
Roma . . . . .	1	1.50

Riguardo ai piani superiori si ha:

Comuni	Altezza dei piani superiori
Milano . . . . . metri	3.00
Napoli . . . . . »	4.25
Torino . . . . . »	2.75-3.00
Palermo . . . . . »	—
Venezia . . . . . »	—
Firenze . . . . . »	4.00
Bologna . . . . . »	2.75-3
Roma . . . . . »	3.00

(1) Ing. A. Pedrini, *Op. cit.*, pag. 130.

Nelle case operaie non è conveniente fare mai più di un piano superiore: nelle case però poste vicino a grandi città, ove il terreno viene a costare molto, è necessario fare case a più piani, come vedremo in seguito.

8. **Sottotetto.** — Il sottotetto quando deve servire anche come camera da letto deve essere molto alto, avere cioè circa m. 3.50 di altezza nel mezzo e m. 1.00 circa al minimo ai lati.

Come locale d'abitazione è uno dei locali più igienici. Situato nella parte più alta della casa, racchiuso dai muri del minimo spessore, onde non gravitare nella parte murale sottostante, fa sentire alle persone che lo abitano i dannosi effetti delle temperature estreme.

I regolamenti edilizi delle principali città italiane stabiliscono la seguente altezza minima delle soffitte:

Milano. . . . .	metri	2,50
Torino. . . . .	»	2,00
Palermo . . . . .	»	2,50-2,00
Bologna . . . . .	»	2,00
Roma . . . . .	»	2,50

Quando i sottotetti non sono abitati, allora si può diminuire l'altezza.

Anche i sottotetti, siano essi abitati o no, debbono essere convenientemente ventilati: basta perciò praticare delle aperture in comunicazione con i condotti dei camini dei piani sottostanti.

9. **Tetto.** — I tetti per le case operaie sono di molti tipi e quindi riesce molto difficile dare norme generali, tanto più che la loro forma varia a seconda delle abitudini locali.

In generale essi sono fatti con tegole o con lamine di zinco, di ferro, o con cemento, con cartone bitumato, ecc.

Molti usano, come ad esempio la Ditta Krupp, coprire le case con tegole variopinte, in modo da dar loro un aspetto gaio, ciò che è aumentato anche dal cambiamento di pendenza del tetto in una medesima casa.

Il Pedrini dà le seguenti norme per la costruzione dei tetti.

Nei paesi caldi, come sarebbe nella parte meridionale della Sicilia, del Napoletano, ecc., convengono i tetti a minima pendenza non cadendo o di rado cadendo neve in quei paesi: nei paesi settentrionali, nei paesi alpini, dove cade in abbondanza la neve ed a lungo vi rimane, convengono i tetti a forte inclinazione.

I tetti all'italiana sono ancora, fra i vari tetti, da preferirsi, dato pure il loro costo, per la gran durata e per la loro impermeabilità all'acqua.

Fra il soffitto delle stanze ed il tetto si dovrà lasciare sempre uno strato d'aria in comunicazione coll'esterno, a mezzo di fori praticati nel fregio della cornice di coronamento, ciò quando non si faccia un sottotetto.

I tetti poi, a seconda del materiale impiegato si distinguono in molte specie.

10. **Abitazione popolare tipo.** — Tecnicamente, dice il Cacheux (1), un'abitazione operaia deve comporsi di una grande camera ove si terrà la famiglia, di un numero sufficiente di camere da letto per separare i due sessi, di una cucina, di latrina e dipendenze.

I signori Muller e dott. Mesnil (2) dicono che un

(1) E. Cacheux. *De la construction de maisons à plusieurs logements.* — Relazione al Congresso intern. delle case a buon mercato. — Parigi, 1900, Atti del Congresso pag. 165.

(2) E. Muller et Doct. Mesnil. — *Relaz. citata, pag. 65.*

alloggio si deve comporre di due o tre camere con cucina e latrina.

Il Janet al Congresso di Parigi del 1900 (1) diede le norme seguenti per le abitazioni popolari.

Il tipo di casa la più completa comprenderà:

Una cucina;

Una sala da pranzo;

Tre camere da letto;

Un granaio al disopra delle camere da letto;

Un deposito di legna;

Una cantina;

Una latrina.

Questo tipo, che rende necessario un affitto di circa 280 lire, sarà conveniente per una famiglia non avente che cinque o sei figli.

Affinchè essa possa rimanere salubre nel caso di famiglie con otto o dodici figli, è necessario che la sala da pranzo possa essere utilizzata come camera da letto e che il granaio sia, almeno in parte, suscettibile di essere trasformato in camera da letto.

È necessario che si abbiano almeno una o due abitazioni di questa importanza in ciascun gruppo di venti case.

Negli altri tipi, che saranno i più numerosi, si conserverà un numero sufficiente di camere, tre, per quanto è possibile (una per i genitori ed i figli minori, una per i figli maggiori, ed una per le figlie maggiori), non facendo la sala da pranzo ed utilizzando il granaio.

Un piccolo numero di alloggi, per piccole famiglie, non avranno che due camere.

(1) Charles Janet. — Discorso pronunciato nella quinta seduta del Congresso internazionale delle case a buon mercato in Parigi (1900), 25 luglio. Atti del Congresso, pag. 489.

Un numero ancora più piccolo di case, destinate ad operai celibi o vecchi, non avranno che una sola camera.

Tutte le abitazioni, anche le più modeste avranno:

Un piccolo magazzino;

Una cantina;

Una latrina con vaschetta.

Un locale largamente aperto sul giardino, specie di magazzino che serve per spaccare la legna, di piccola officina, di rimessa per gli utensili, piccolo spazio per il bucato, deve, a causa degli innumerevoli usi ai quali può servire, essere considerato come quasi indispensabile.

Una cantina è necessaria, non soltanto per conservare la legna, ma per immagazzinare i legumi e le provviste di ogni genere la cui presenza nelle camere sarebbe insalubre.

In quanto alla latrina, lo stato nella quale si trova sempre quando essa è comune a più alloggi, è sufficiente, senza portare altre ragioni, per provare che ciascuna abitazione deve avere la sua.

Come vedesi le idee esposte dagli autori da noi citati sono quasi identiche, in modo che si può adottare la composizione di una abitazione come venne fissata dal Janet: perciò ora noi passeremo a parlare in particolare di ciascuno dei locali che debbono formare una abitazione popolare modello.

Questi vari tipi vennero già in pratica adottati, e qui sotto riportiamo le indicazioni delle case che compongono il Quartier St. Jacques costruito dalla *Société Beauvaisine d'habitations à bon marché*.

Tipo	N.º delle case	Composizione			Prezzo di vendita	Affitto	
		Sotto-suolo	Pian terreno	Piani superiori		an-nuo	men-sile
A	2	Cantina	Sala da pranzo Cucina Magazzino Latrina	3 camere da letto e granaio al disopra	4.800	250	20,85
B	2	Cantina	Sala da pranzo Cucina Magazzino Latrina	2 camere da letto e granaio al disopra	4.800	250	20,85
C	6	Cantina	Sala da pranzo Cucina Magazzino Latrina	2 camere da letto e granaio al disopra	4.000	228	19,00
D	6	Cantina	Cucina 2 camere Magazzino Latrina	Granaio	3.600	210	17,50
E	6	Cantina	Cucina Camera Magazzino Latrina	1 camera e granaio da una parte	3.400	204	17,00
F	6	Cantina	Cucina Magazzino Latrina	2 camere a soffitta e granaio	3.200	180	15,00

11. **Cantina.** — Il Demany, che ha studiato profondamente la questione igienica delle case operaie, consiglia le seguenti norme da adattarsi nella costruzione delle cantine (1).

Le cantine debbono avere m. 2.20 di altezza al minimo, su volte in mattoni od in cemento e ferro. Il materiale calcareo deve essere scartato.

(1) Emile Demany. *Construction de maisons ouvrières* - Liège 1899, pag 14.

Onde evitare la penetrazione dell'umidità è necessario adottare le precauzioni che qui indichiamo. La cantina per il carbone deve essere separata dalla cantina per le provviste.

Il pavimento della cantina deve essere fatto in materiale duro e impermeabile.

La ventilazione deve essere limitata e commisurata in modo conveniente.

La esposizione della cantina deve essere possibilmente a tramontana; perchè a tale esposizione non si riscalda soverchiamente.

Il Pedrini consiglia il seguente sistema per la ventilazione (1).

L'aria asciutta viene richiamata dall'esterno per una bocca di presa (a) (fig. 1), a livello del terreno o cortile circostante la casa, appiedi di muro perimetrale. Quest'aria dovrà entrare per un foro praticato in parte dello spessore del muro e munito d'invertiata (b), scendere per una canna o condotto praticato nello spessore del muro stesso, sboccare per la bocca d'immissione (d) a livello del pavimento della cantina, se mai questa cantina fosse in una parte perimetrale della fabbrica: altrimenti si dovrà condurla con condotti orizzontali a sboccare a livello del pavimento della cantina nella parte centrale.

L'aria umida deve uscire per un camino di tiraggio praticato in uno dei muri maestri, che alla sua base potrà chiudersi con apposita valvola (S) e che porterà a smaltire l'aria umida sopra il tetto, facilitando il tiraggio con un focolare o lampada alla base del camino.

Quando si vogliono difendere i pavimenti dei sotterranei da travenazioni acquee, si costruisce

(1) Pedrini - Op. citata - pag. 74.

esternamente e parallelamente ai muri perimetrali un muretto su cui, ad una certa altezza, si imposta un archetto in mattoni che vada ad addossarsi

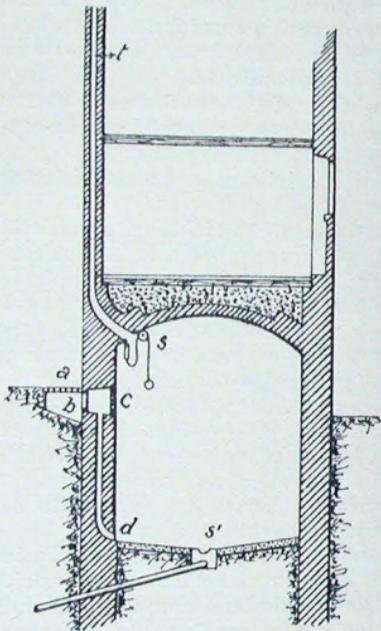


Fig. 1.

nella linea di chiave e ad unicorparsi contro il muro perimetrale.

Lo spazio vuoto intorno al muro perimetrale funzionerà da canale di scolo.

Il tutto deve essere murato in malta idraulica (fig. 2).

Talora si fa scolare l'acqua in un pozzetto esterno (fig. 3).

12. **Cucina.** — Secondo il rapporto dei sigg. Muller e du Mesnil (1) le cucine non debbono aver meno di 4 metri quadrati, e la loro minima larghezza deve essere di m. 1.50. Secondo il rapporto di Olaf Schmidt (2) la cucina non può avere meno di 6 metri quadrati, se l'appartamento si compone

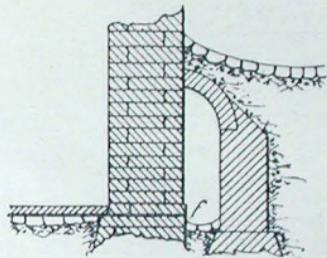


Fig. 2.

di tre camere: se esso si compone di due camere e specialmente quando si compone di una sola camera, è necessario che essa sia molto più grande perchè in questo caso, probabilmente, essa non servirà soltanto di cucina, ma anche da sala da pranzo e di riunione.

Nella cucina è necessario vi sia un fornello a due posti di ebollizione almeno: per proteggere

(1) Relazione citata - pag. 66.

(2) Olaf Schmidt. *De la construction de maisons à plusieurs logements*. Rapporto presentato al Congresso di Bruxelles del 1897 - Atti del Congresso pag. 181 - Bruxelles

poi i muri vicini ai fianchi del fornello, si rivestono di placche in ferro.

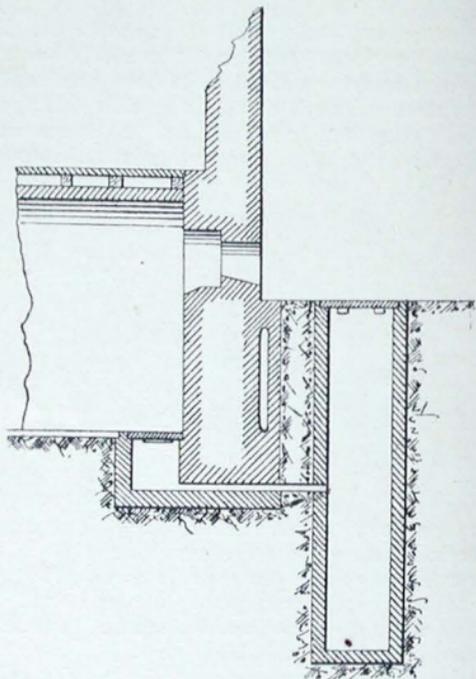


Fig. 3.

Ogni cucina deve avere il suo lavandino ed il suo sgocciolatojo: le pareti in prossimità del lavandino debbono essere rivestite di lastre di pie-

tra dura e ben levigata, di ardesia, di marmo, per la necessaria pulitura.

Il lavandino (fig. 4) si compone di un bacino o mastello con sottostante sifone in grès per lo scarico dell'acqua immonda.

Nelle cucine è raccomandabile di dipingere i muri soltanto sino all'altezza di m. 1.25 e di im-

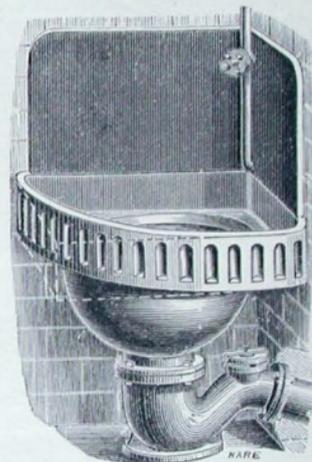


Fig. 4.

biancare alla calce la parte superiore ove si condensano i vapori.

La tappezzeria in carta non deve essere adoperata.

Le cucine delle case operaie si possono dividere in vari tipi e si hanno perciò cucine:

- a) con focolaio e cappa;
- b) con fornello fisso a carbone;
- c) con cucina economica.

Tutti questi tipi presentano i loro difetti ed i loro vantaggi, e ci porteremmo fuori del tema che noi trattiamo se volessimo studiarli in modo particolare (1).

Riguardo alla sua posizione, la cucina è ben disposta quando trovasi a tramontana od a levante, non è molto ben disposta quando trovasi a sera, e mal disposta quando trovasi a mezzodi.

Il pavimento delle cucine deve essere impermeabile all'umidità, e quindi essere costruito con asfalto e con una parziale parte in legno dove stanno le persone a lavorare.

Teoricamente la cucina deve servire anche come sala da pranzo: infatti una cucina separata ha l'inconveniente di esigere due fuochi e due lumi: si può rimediare a ciò mettendo sempre la cucina accanto alla sala ove sta ordinariamente la madre di famiglia e che serve da sala da pranzo: i due locali comunicano fra di loro per una porta che rimane ordinariamente aperta.

13. **Vestiboli.** — I vestiboli che non sono situati vicini ai muri esterni, debbono essere illuminati da finestre aperte al disopra di ciascuna delle porte che comunicano con questi vestiboli.

Queste finestre ruotano attorno ad un asse orizzontale, per servire anche alla ventilazione.

L'entrata principale deve comunicare con questi vestiboli, e così rendere indipendenti i vari locali: in questi vestiboli si deve trovare la porta di entrata, la scala e le porte di comunicazione con la cucina e la camera di riunione; ma come si è detto, parlando della cucina, la camera di riunione o da pranzo e la cucina debbono essere in comu-

(1) Vedere per ciò l'interessante volume del Pedrini - *Casa dell'Avvenire*, nei Manuali Hoepli - 1902, pag. 78 e seguenti.

nicazione diretta, onde è necessario che il vestibolo sia disposto in modo che oltre alla separazione completa dei due locali, permetta anche una comunicazione diretta.

Questo si ottenne in pratica in molte case già costruite, così ad esempio in quelle costruite da Krupp ad Essen, od in quelle progettate da Hebrausberger.

14. **Camera di ritrovo.** (*Chambre commune, Living room, Stube*). — La camera di ritrovo deve avere secondo il Cacheux (1) una superficie di 16 metri quadrati, cioè 4 metri di lunghezza e 4 metri di larghezza.

Questa camera deve essere posta vicino alla cucina in modo che la madre possa, pure attendendo ai suoi lavori in cucina, sorvegliare i bimbi che si trovano nella camera comune.

La luce e l'aria non debbono fare difetto, essendo in questa camera che la madre ed i figli minori passano la maggior parte della giornata.

15. **Sala da pranzo.** — Nelle case operaie generalmente non vi è una sala da pranzo dedicata soltanto a questo uso: l'operaio mangia o nella cucina quando questa è ampia e ben aereata o mangia nella camera di ritrovo.

Ad ogni modo nella camera da pranzo vi deve essere molta aria e molta luce ed il meno possibile di ornamenti alle pareti.

È necessario sorvegliare gli angoli dei muri, le fessure del pavimento, gli angoli dei mobili, il disotto dei mobili, che possono essere rifugio di avanzi di tavola.

(1) E. Cacheux. *La costruzione delle abitazioni operaie ed a buon mercato. Riforma sociale*, anno VII - 1897 - pag. 873 — Torino  
E. Cacheux. Rapporto al Congresso di Bruxelles del 1897 - Atti del Congresso, pag. 169. Bruxelles.

I mobili devono essere senza sculture perchè esse sono il deposito di polvere ed è difficile pulirli.

16. **Camere da letto.** — Una camera da letto non potrà avere meno di 16 metri cubi per persona (1). La minima larghezza di una camera sarà di 2.20 m., la minima altezza 2.60 m. nei piani superiori e di 2.80 m. al piano terreno.

Esse debbono essere munite di un camino, il cui condotto non dovrà mai essere inserito in un muro divisorio.

Non vi debbono essere delle canne comuni a due camini.

Le finestre delle camere da letto non debbono essere a più di m. 0.30 dal pavimento e dal soffitto ed avranno almeno un metro di larghezza.

Le camere da letto non debbono mai essere riscaldate da finestre a tabacchiera.

È specialmente da notarsi che non si debbono costruire camere da letto illuminate ed arieggiate su piccoli cortili, illuminate per mezzo di altre camere o poste in locali appoggiantesi a terrapieni.

17. **Scale.** — Le scale sono generalmente causa di insalubrità nelle abitazioni popolari.

In Inghilterra si è adottato il principio di considerare la scala come un prolungamento della strada e di mettere in ciascuna abitazione una scala apposita (quando si hanno piccole case operaie).

I gradini delle scale debbono avere una profondità orizzontale di 260 mm. (2) ed una alzata di 180 mm.

(1) Muller et du Mesnil, *Des habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité*. Congresso di Parigi del 1889 - Atti del Congresso, pag. 65 - Parigi 1889.

(2) Olaf Schmidt - Relazione citata - pag. 182.

Da un lato almeno si deve trovare un appoggio. Sono da escludersi assolutamente le scale a chio-ciola che sono difficili ad illuminare e incomode a salire.

I muri delle scale e dei corridoi si debbono coprire con cemento fino all'altezza di m. 1.25 o meglio ancora si debbono ricoprire con piastrelle verniciate che sono solide e si possono tenere pulite.

Le finestre delle scale debbono essere poste nei pianerottoli che uniscono le rampe successive.

Per la circolazione dell'aria, è necessario metterle in modo tale che si possa senza disturbo lasciarle aperte ed aprirle facilmente in caso d'incendio.

18. **Latrina.** — Ogni abitazione popolare deve avere la sua latrina; essa così può essere tenuta pulita molto più facilmente, servendo per una sola famiglia.

La latrina deve essere appartata il più possibile dalle stanze più di frequente abitate, lungi dai luoghi ventilati, dalle scale: deve essere abbondantemente illuminata e non in uno stanzino oscuro, l'ambiente illuminato essendo sempre quello che meglio si ventila (1).

Il Cacheux (2) non trova opportuno mettere le latrine in comunicazione con la camera da pranzo o di riunione: si può rimediare all'inconveniente del passaggio per la sala da pranzo per andare alla latrina, ponendo quest'ultima vicino all'entrata, nel vestibolo ed illuminandola direttamente per mezzo di una apertura speciale.

(1) Pedrini - Opera citata - pag. 330.

(2) E. Cacheux - *De la construction des maisons à plusieurs logements*. Rapporto presentato al Congresso internazionale delle case economiche, tenutosi a Bruxelles nel 1897 - Atti del Congresso, pag. 164.

In una casa nella quale occorranò piú latrine, queste debbono essere riunite su pochi punti della pianta d'ogni piano e le latrine di piú piani debbono corrispondersi verticalmente.

Lo studio poi delle varie parti di una latrina è molto importante in una casa operaia.

Rimandando il lettore che desidera maggiori particolari su questa questione al Manuale del Pedrini

"*La Casa dell'avvenire*", riportiamo i punti principali che possono interessare il costruttore di case economiche.

In una latrina possono considerarsi i vasi o *seditoie* ed il *tubo di caduta*.

Per la scelta dei vasi si deve tener presente che in essi la chiusura ai gas deve essere la piú perfetta e sarebbe preferibile la chiusura idraulica se essa non andasse soggetta a qualche inconveniente.

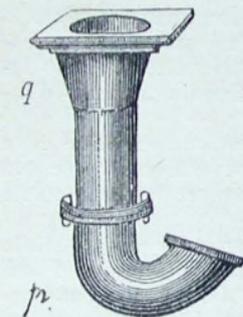


Fig. 5.

I vasi piú convenienti da usarsi sono quelli indicati nelle figg. 5, 6, 7, 8 e 9.

Il tipo piú semplice di vaso a chiusura idraulica è quello a sifone fisso, (*p*) (fig. 5), sifone con un tubo diritto per imbuto (*q*) attaccato ad una lastra superiore d'appoggio. A questo tubo a sifone fisso, molto conveniente per cessi pubblici, stazioni di strade ferrate, si rimprovera, volendolo adattare nelle case d'abitazione, la necessità d'un getto d'acqua a forte pressione per staccare le materie che possono restar aderenti al fondo del sifone, il che impedirebbe di dover usar dell'acqua

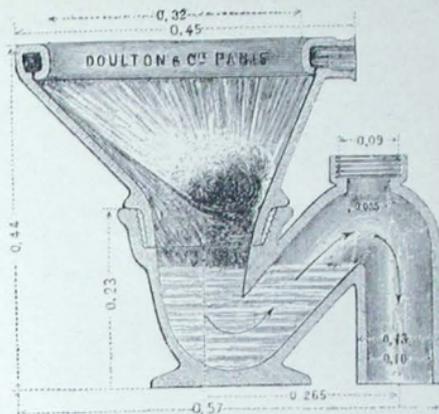


Fig. 6.

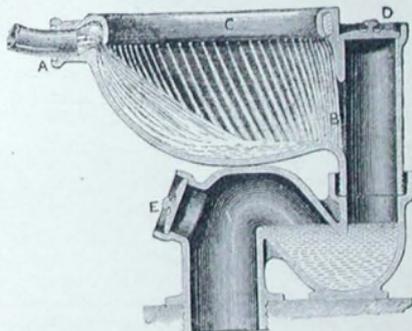


Fig. 7.

di condotta pubblica: ora ciò è da evitarsi, le esalazioni mefitiche potendosi introdurre nel tubo di

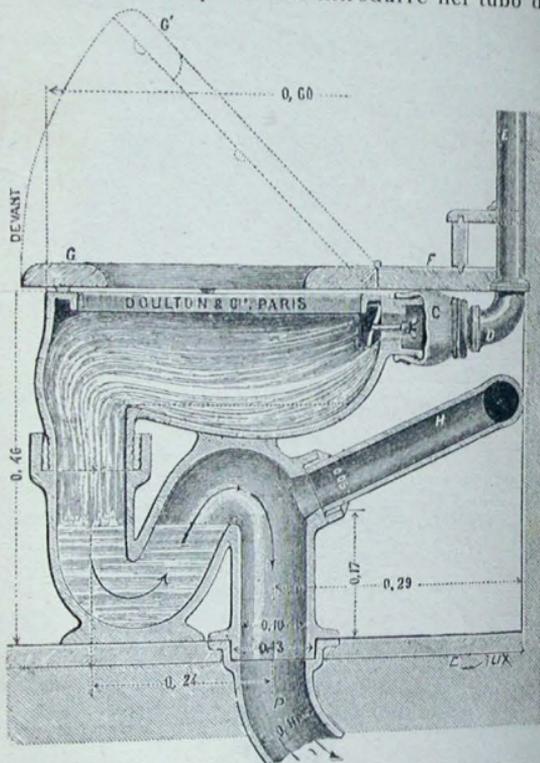


Fig. 8.

diramazione della condotta del vaso ed inquinare l'acqua.

Per evitare tale inconveniente e cioè una grande superficie del sifone lordata da pulire coll'acqua, si fabbricano dei vasi corti, poco profondi e nei quali si fa sgorgare l'acqua su tutta la periferia del vaso, per lavare tutta la sua superficie (fig. 6). A tal uopo l'orlo superiore del vaso è ripiegato in modo da formare un tubo con una fessura continua lungo la parete o con tanti buchi a piccola e regolare distanza. In questo caso, alla sommità

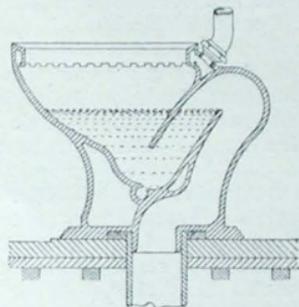


Fig. 9.

del sifone otturatore vi ha una bocchetta per ricevere un tubo di ventilazione od un turacciolo per esplorazione del sifone.

Però in questo vaso, onde avere un esito soddisfacente, occorre una quantità d'acqua non indifferente. Di più l'acqua nel fondo del sifone non viene facilmente rinnovata, ragion per cui le materie solide possono restar aderenti al fondo del sifone, se il getto dell'acqua non sia forte.

Per impedire l'aderenza delle feci al fondo del sifone si è fatto in altri vasi una forte scarica del-

l'acqua lateralmente, e si sono disposte le cose in modo che un velo d'acqua resti sempre al fondo del vaso (fig. 7). Nella figura 8 è offerto il tipo di un vaso a scarico totale. In *C* vi è il punto di scarico del serbatoio d'acqua; *D* rappresenta la curva di raccordo a 90° col tubo di scarico; *E* il tubo di scarico; *F* la spalliera della parte superiore del sedile, di legname; *G* sedile mobile di legno, con foro ovale.

Allorchè il sedile è levato o alzato, il vaso serve da orinatojo: quando è abbassato, il vaso serve da water-closet; *H* rappresenta il tubo di ventilazione del sifone a cui è unito con cemento o minio; *P* tubo in piombo fisso, in modo da offrire il meno di renitenza al passaggio delle materie.

Perchè le feci appena emesse vengano annegate in un volume considerevole d'acqua, valevole ad assorbirne le emanazioni nauseabonde, si costruiscono dei vasi a sifone con grande superficie d'acqua nel vaso e con minima quantità di parete scoperta: essi altro non sono che vasi con lo scarico di sotto, molto raccorciati.

**Closet a sifone.** — Fu giustamente osservato che un bacino di acqua che si vuol votare in modo rapido senza uso di valvola, non può vuotarsi che con un sifone che parta dal fondo, ad innescare od a far funzionare il quale sifone potrà bastare quella stessa acqua che viene a rinnovare quella adoperata, un'aspirazione, ecc. (fig. 9).

L'acqua di lavatura inonda le pareti ed alza il livello dell'acqua che sta nel vaso, il sifone s'innescata, vuota il vaso aspirando le materie contenute, mentre permette all'acqua, che continua a sgorgare, di lavare anche il fondo. Viene, nel contempo, coll'aspirazione, attirata nel tubo di scarico, l'aria della stanza invece di permetterne l'uscita e

l'acqua lasciata cadere nel tubo di scarico tiene pulita la tubazione.

Non basta la ventilazione naturale per la latrina, occorre ricorrere alla ventilazione artificiale.

Si terranno chiusi ermeticamente i finestrini del gabinetto, si metterà in comunicazione la seditoja con una canna ventilatrice in cui la chiamata dell'aria sia attivata da fiammella a gas che può anche illuminare il gabinetto quando si ponesse da una parte della parete, che divide la canna ventilatrice dal gabinetto, una vetrata fissa e ben stuccata.

La chiusura ermetica dei finestrini del gabinetto ha per iscopo che non sia richiamata dall'esterno dell'aria dovendo invece essere richiamata l'aria dallo stanzino che precede la ritirata e dalle stanze più vicine. Si utilizza anche la fessura dell'orlo del vaso per la quale si scarica l'acqua di sciacquatura; l'aria aspirata sale per il tubo dell'acqua e questo con una diramazione è posta in comunicazione con una canna verticale o camino nel quale si produce un tiraggio artificiale (1).

**19. Soffitti e pavimenti.** — Nei paesi ove i mattoni sono a buon mercato, essi si possono usare per costruire i soffitti.

In generale si usano per i soffitti del piano terreno delle travi in ferro riempiendo i vuoti sia con dei mattoni, sia con un ordito in gesso. Quando le volte in mattoni sono ben costruite, è sufficiente coprire la parte inferiore di uno strato di dipinto alla calce per avere un soffitto.

(1) Per maggiori cognizioni sulle costruzioni delle latrine nelle case operaie vedere:

L. A. Barré et Paul Barré. - *La maison salubre.* - Paris 1898 - pag. 126 e segg.

Quando i vuoti sono riempiti con un ordito, è necessario di rivestire la superficie inferiore di un intonaco, sia di gesso, sia di calce.

Il soffitto si finisce ingessando i travicelli in modo che essi siano ben a livello, e si chiudono le fessure del pavimento. Si può egualmente stendere nell'ordito o sulle volte in mattoni uno strato di gesso fisso e ricoprirlo con bitume od un ammattonato.

È preferibile, secondo il Cacheux, impiegare il pavimento in legno nelle camere da letto e nella camera comune. I buoni architetti impiegano dei palchetti in quercia, ma il Cacheux crede che si può benissimo usare l'abete senza seri inconvenienti.

I pavimenti dei piani superiori vanno fatti generalmente in legno. Il pavimento più economico si fa inchiodando le tavole del palchetto sulle travi la cui superficie superiore sia livellata.

Si inchioda una intavolatura sulla superficie inferiore delle travi e si fa il soffitto.

I soffitti di questo genere hanno l'inconveniente di essere sonori e di screpolarsi facilmente, di più, quando essi hanno durato un certo tempo, cadono per placche di una superficie abbastanza importante.

Qualche volta si lascia vedere il disotto delle travi: in questo caso, si ornano questi ultimi di qualche ornamentazione, e si pone tra le travi, sia una intavolatura con intonaco, sia delle placche in terracotta.

L'ultimo soffitto, sotto il tetto, è fatto molto leggero.

Qualche volta basta inchiodare sui travicelli una intavolatura e intonacarla con del gesso.

20. **Finestre.** — Le finestre di tutte le camere di soggiorno debbono essere costruite in modo da

lasciare aperta la parte superiore, mentre che si può lasciare chiusa la parte inferiore.

La migliore costruzione secondo lo Schmidt è di fare la parte superiore a *bascule* e la parte inferiore nel modo ordinario.

Nelle sale di riunione ove trovansi dei bambini è necessario che la parte inferiore non si possa aprire, impedendo così che i bambini possano cadere dalla finestra.

Abbiamo già visto come debbono essere le finestre nelle scale.

Le finestre debbono essere molto ampie onde favorire facilmente l'aerazione dei vari locali.

21. **Porte.** — Le porte debbono essere disposte in modo da permettere una facile comunicazione fra i diversi locali.

Debbono essere inoltre disposte in modo da cooperare con le finestre ad una opportuna ventilazione dei locali.

22. **Pareti.** — Le pareti debbono essere il meno possibile coperte di tappezzeria: è molto più conveniente per l'igiene, dipingere alla calce le pareti, in modo che si possano sempre tenere pulite.

23. **Acqua potabile.** — È essenziale fornire agli operai dell'acqua pura.

Generalmente i comuni si assumono l'incarico di fornire l'acqua a buon mercato o gratuitamente; molte volte però queste condutture d'acqua sono stabilite dai costruttori medesimi delle case siano essi privati, industriali o riuniti in società.

L'acqua fornita può venire da sorgenti poste a molta distanza dal comune, o può anche essere fornita da torrenti o da pozzi: in questi ultimi casi è necessario filtrare se è possibile quest'acqua onde renderla più pura.

Molto meno conveniente è l'uso di cisterne ove

si raccoglie l'acqua piovana: quando però quest'acqua sia convenientemente filtrata, allora diventa eccellente.

In molti comuni si usa l'acqua di mare: ora essa è generalmente malsana.

È molto conveniente però servirsi di una sorgente artificiale. Il Cacheux propone il seguente sistema:

Si sceglie al fondo di una valle una superficie di terreno di un centinaio di metri quadrati; lo si dispone in piano inclinato e lo si rende impermeabile: poi lo si circonda su tre lati di un muro. Il muro che segue la linea più bassa ha una sezione rettangolare, gli altri due, che formano con esso degli angoli retti hanno una sezione triangolare.

La superficie dei tre muri essendo orizzontale, si ottiene uno spazio che si riempie con dei materiali porosi, che si ricoprono di terra e si piantano in seguito delle piante di vegetali che amano l'acqua.

La fontana è fatta: non resta più che dirigere l'acqua che cade sui due versanti formanti la vallata e farla colare, dopo che essa è stata filtrata attraverso materiali porosi, nel posto più conveniente con l'aiuto di un tubo munito di rubinetto.

È necessario poi evitare il più possibile far uso di tubi di piombo quando si adopera acqua pluviale come bevanda.

**24. Canalizzazione delle acque di rifiuto e delle acque pluviali.** — Una questione abbastanza importante nelle abitazioni popolari è quella della canalizzazione delle acque di rifiuto e delle acque pluviali.

Quando le case sono poste su di una strada ove esiste una fogna, allora il problema si risolve fa-

cilmente, facendo terminare la canalizzazione in questa fogna. La traversata della casa richiede una cura speciale, ed è necessario che nella conduttura vi siano delle fessure attraverso le quali possano passare, e quindi spandersi nell'abitazione i gas mefitici.

I condotti delle acque di rifiuto si ingorgano molto facilmente, ed è quindi utile metterli all'aria libera, quando non si possano mettere con tutte le precauzioni necessarie.

Si può disporre nelle condotte di acqua di rifiuto che attraversano la casa, una catena munita di una piccola palla, e quando si desidera pulire i condotti si può far salire o discendere questa palla nel condotto.

Il miglior modo di evitare le ostruzioni consiste nell'impiego di getti d'acqua molto energici che sono prodotti da apparecchi automatici.

Quando una casa è isolata è molto difficile eliminare le acque di rifiuto; il Menier, nelle sue case operaie costrutte per gli operai del suo stabilimento fa riunire le acque di rifiuto in una vasca speciale destinata per le immondizie: ogni singola casa ha una di queste fosse: i grassi si raccolgono sui detriti e l'acqua è diretta nel giardino.

Sovente si ricorre ai smaltitoi: essi non offrono alcun inconveniente quando sono ermetici e si vuotano regolarmente.

In tutti i modi, quando si usano dei condotti per le acque di rifiuto, è necessario che questi condotti siano muniti di valvole idrauliche, onde impedire che gli odori delle fogne o dei smaltitoi possano salire nelle case.

**25. Fognatura.** — Il Cacheux, sia nelle sue numerose ed importanti pubblicazioni, sia in pratica,

costruendo a sue spese o sotto la sua direzione molte case popolari, ha sempre studiato accuratamente la questione della fognatura, che può dirsi una delle principali quando si tratta di abitazioni popolari.

Il servizio dello spurgo dei rifiuti delle latrine si può fare secondo i seguenti sistemi:

- a) sistema di far passare tutto in speciali condotti;
- b) sistema delle fosse mobili con apparecchi divisorii;
- c) sistema delle fosse fisse.

Il primo sistema è certamente il più perfezionato. Esso è necessario applicarlo nelle caserme operaie, perchè gli altri sistemi sono molto più complicati.

Quando invece si tratta di case isolate siano esse per una o due o quattro famiglie, è necessario studiare quale sistema si deve adottare anche riguardo all'igiene ed all'economia; riguardo all'igiene sarebbe conveniente usare il primo sistema, ma quando le case sono molto distanti fra di loro perchè attorniate da vasti giardini allora questo sistema diventa molto costoso e si deve quindi applicare uno dei due altri sistemi.

Per trattare esaurientemente questa questione bisognerebbe fare uno studio molto lungo e non accordantesi con le altre parti di questo manuale: rimandiamo perciò per questa questione ai manuali pubblicati dall'editore Hoepli, come ad esempio la " Casa dell'avvenire „ dell'ing. Pedrini e la " Fognatura domestica „ dell'ing. Cerutti (1).

(1) Ing. A. Cerutti. *La fognatura domestica*. - pag. VIII-121, con 200 incisioni - Ulrico Hoepli, Milano.

Ing. Pedrini. *La Casa dell'avvenire* - pag. XII-168 con 213 incisioni - Ulrico Hoepli, Milano.

**26. Riscaldamento e ventilazione.** — Una questione molto importante nelle case operaie è quella del riscaldamento e della ventilazione. Lo Schmidt dà queste norme essenziali.

Gli appartamenti di una o due camere debbono essere provvisti di una stufa a ventilazione; se vi sono tre camere, si pone una seconda stufa nella camera che è generalmente meno usata da camera da letto.

Le stufe debbono essere di una costruzione tale da permettere di riscaldare un recipiente pieno d'acqua, ma non però per fare la cucina.

Questa ultima utilizzazione delle stufe non è da adattarsi dal punto di vista igienico.

Per ciascuna stufa a ventilazione si pone un tubo di circa 130 cm.<sup>2</sup>, comunicante con l'atmosfera: con questo tubo si rinnova in media un volume d'aria di 60 metri cubi all'ora.

Nelle stufe per appartamenti comprendenti una sola camera, i condotti debbono essere di 260 cm.<sup>2</sup> di superficie perchè l'aria di queste abitazioni ha maggiormente bisogno di essere rinnovata.

Nei tubi vi debbono essere dei regolatori in modo da permettere la diminuzione dell'apertura senza chiuderla affatto, perchè in quest'ultimo caso l'utilità della ventilazione diventa irrisoria; è necessario però che l'inquinato possa in caso di gran freddo diminuire la quantità d'aria aspirata.

Ciascuna camera avente una stufa deve essere munita di un secondo tubo per l'aria viziata; si dà a questo tubo le stesse dimensioni che ai tubi che aspirano l'aria fredda, e vi si applicano dei regolatori vicino al pavimento ed al soffitto, questi ultimi dovendo servire nell'estate o quando le camere sono troppo riscaldate, o che siano piene di fumo delle lampade, ecc.

I tubi che servono per l'aria fredda possono essere messi sotto alle travi del piano terreno, in modo che si possono praticare due aperture alle due faccie opposte della casa: in questo modo non si sente più l'influenza del vento.

Le aperture di questi tubi devono essere chiuse con una rete in filo di ferro.

In tutte le cucine deve essere messo un tubo aspiratore di almeno 130 cm<sup>2</sup> di sezione provvisto di un regolatore per togliere l'odore ed il vapore della cucina.

Tutti i condotti perpendicolari debbono essere costruiti in mattoni, se non si usano tubi appositamente costruiti.

Con i mattoni, lo spessore del muro che separa i condotti per il fumo e per l'aria fresca deve essere di 230 mm., lo spessore del muro fra i condotti dell'aria fredda e quelli per aspirare l'aria viziata, come pure quelli del muro fra i condotti aspiratori ed i condotti per il fumo debbono essere di 150 mm. mentre che si possono separare con un muro avente lo spessore della metà di un mattone i condotti della medesima natura.

Con i tubi costruiti appositamente, lo spessore può essere diminuito secondo la resistenza del materiale che forma il tubo.

I grandi condotti comuni per l'aria fredda possono essere fatti di zinco o di un'altra materia densa.

Come è naturale è inutile parlare degli altri tipi di riscaldamento (a vapore, acqua calda, aria calda, ecc.) perchè essi difficilmente si usano nelle case economiche.

27. **Cortile.** — I cortili debbono essere areggiati il più possibile e non essere ingombrati da tettoie o da altre costruzioni. Se si vuole dividere

un cortile secondo il numero degli alloggi, è necessario fare delle griglie aperte che non impediscano la circolazione dell'aria.

Il pavimento dei cortili deve avere una inclinazione verso la fognatura: il pavimento in asfalto è a preferirsi soprattutto nei cortili non molto grandi.

28. **Giardini.** — L'utilità di mettere un giardino contiguo ad ogni casa è da tutti riconosciuta.

Questo giardino deve essere abbastanza ampio in modo che l'operaio ne possa trarre qualche utile per la sua famiglia.

Il giardino deve essere in diretta comunicazione coll'abitazione e se è possibile deve circondare tutta la casa.

Il Barone Angot des Rotours in una sua relazione sui giardini operai presentata al Congresso di Parigi del 1900 (1) concluse con questi ordini del giorno che vennero approvati dal Congresso:

I. — È desiderabile di facilitare all'operaio il possesso di un pezzo di terra attorno alla sua casa.

II. Anche quando il giardino non può essere vicino alla casa o quando l'operaio abita case collettive il giardino può rendere grandi servizi.

È conveniente reclamare che il regime di favore organizzato per le case operaie sia esteso ai giardini operai.

(1) Angot des Rotours. *Les jardins ouvriers*. Congresso di Parigi del 1900. Parigi.

## CAPITOLO V.

*La questione delle case popolari  
dal punto di vista tecnico.*

1. — Dopo di aver parlato dei vari locali che compongono una abitazione e come essi debbono essere distribuiti, è utile ora vedere come possono essere riunite queste abitazioni.

E questo un problema molto importante da risolversi quando si tratta di costruire case popolari: secondo le varie condizioni alle quali debbono soddisfare queste case e secondo anche il posto ove debbono sorgere si hanno parecchi tipi di case operaie.

2. **Casa isolata (Cottage).** — Un primo tipo che si presenta è quello della casa isolata contenente una sola abitazione (fig. 10): questo tipo di casa è il migliore di tutti.

Infatti dal lato morale si ha che la famiglia che la abita è completamente separata dalle altre famiglie e quindi sono evitati tutti i pericoli che offrono gli agglomeramenti di molte famiglie in una casa unica.

I locali che sono contenuti in queste case sono ben illuminati e ben ventilati avendo le aperture su tutte e quattro le pareti della casa; è utile poi

attorniare queste case di piccoli giardini in modo che siano completamente isolate dalla strada.

Però se queste case sono l'ideale per gli igienisti ed i moralisti, non sono però attuabili in pratica per il prezzo troppo elevato che la loro costruzione importa.

Esse si possono costruire in paesi ove il terreno non costa molto ed ove la mano d'opera è poco costosa.

Per questo appunto questo tipo non venne quasi mai adottato dalle società costruttrici, perchè costando troppo queste abitazioni debbono affittarsi

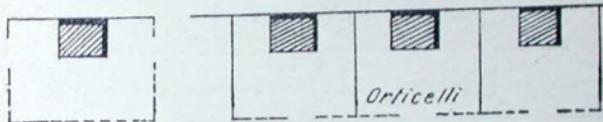


Fig. 10.

Fig. 11.

ad un prezzo elevato e quindi la rendita del capitale impiegato non può essere molto elevata.

Invece troviamo applicato questo tipo di case da molti industriali nelle case che costruiscono per i loro operai; ciò è possibile, perchè il terreno all'industriale costa poco avendolo comperato prima ancora che la costruzione di case ne avesse aumentato il prezzo e poi anche perchè l'industriale avendo interesse che i suoi operai abitino case comode e sane, non cerca, nelle case operaie di fare una speculazione.

Data la natura stessa delle abitazioni popolari che debbono essere economiche, questo tipo di casa benchè il più perfetto, non è molto applicato.

3. **Aggruppamento delle case isolate.** — Quando si debbono costruire delle case popolari

isolate in modo da formare una vera città operaia è necessario anche pensare al modo di aggrupparle (fig. 11). Un primo sistema è quello indicato nella figura 12.

Si dispongono cioè le case in modo che si corrispondano le case poste ai lati della strada, cioè

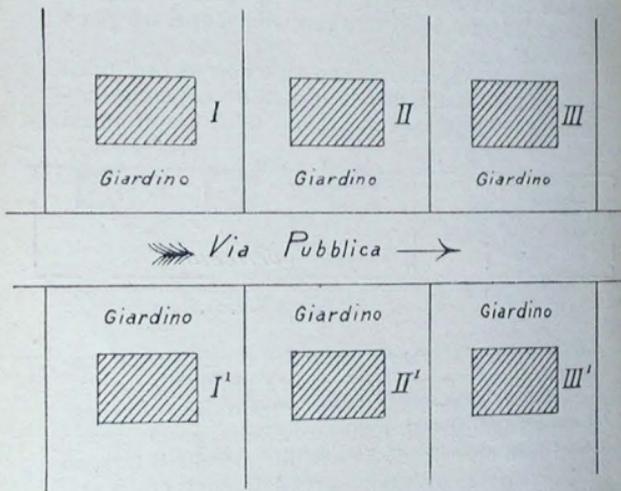


Fig. 12.

in modo, ad esempio, che l'asse della casa I corrisponda all'asse della casa I', l'asse della casa II a quello della casa II', quello della III a quello della III' e così di seguito.

Questo sistema di aggruppamento presenta però il difetto che gli abitanti di una casa non sono affatto indipendenti da quelli della casa opposta e che per di più, se le strade non sono molto

larghe, si ha una deficienza nella illuminazione e nella ventilazione.

È migliore invece il sistema di aggruppamento rappresentato nella figura 13 ove appunto questi difetti sono eliminati.

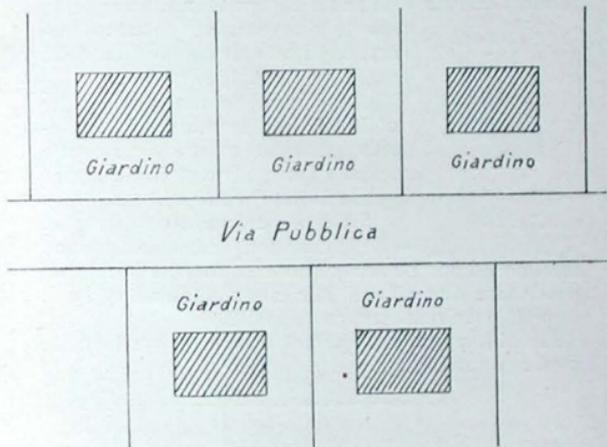


Fig. 13.

**4. Case doppie.** — Se per il prezzo troppo elevato non conviene costruire case isolate, allora è utile riunire insieme due di queste case isolate e formare una casa doppia (fig. 14).

Come è facile a comprendere queste case offrono un notevole risparmio su quelle isolate tanto per il terreno quanto per la costruzione.

Dal lato igienico esse sono abbastanza buone, avendo ogni abitazione luce ed aria da tre pareti della casa.

In quanto alla disposizione degli alloggi essi possono avere l'entrata in comune e tutto il resto indipendente, od avere oltre l'entrata anche la scala in comune.

Però sono da preferirsi quelle case che hanno anche l'entrata e la scala indipendenti, in questo caso le due entrate possono trovarsi su di una stessa facciata della casa o su facciate opposte.

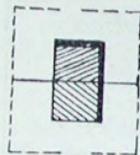


Fig. 14.

Queste case, come pure tutte quelle che noi esamineremo in seguito possono essere aggregate secondo i due sistemi indicati per le case isolate (*collage*).

#### 5. Case per quattro famiglie.

— Se le case doppie hanno un piano terreno ed un primo piano e sono così ampie da poter fare due alloggi per ciascun piano, si ha il tipo di case per quattro famiglie.

Le abitazioni di questo tipo si trovano nelle stesse condizioni di quelle doppie; si ha questo solo

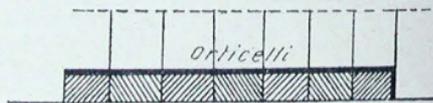


Fig. 15.

inconveniente, che le abitazioni poste al primo piano non sono in diretta comunicazione con il giardino.

6. Case disposte su di una fila. — Se invece di unire due case ne uniamo un numero maggiore, ma in modo però di avere una facciata comune si ha un altro tipo di case popolari (figure 15 e 16).

Le case poste in mezzo sono le meno igieniche

avendo le aperture su due sole pareti opposte; le due case di estremità si trovano invece in condizioni migliori.

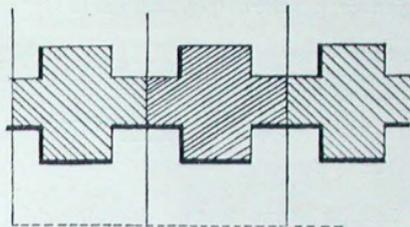


Fig. 16.

Questo tipo di case popolari è molto economico ed è perciò preferito da molti industriali e da molte società.

È poco da consigliarsi invece il tipo di case su una fila costruito a Mulhouse ove invece di avere

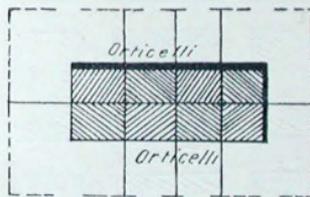


Fig. 17.

una serie di case isolate, si ha invece una serie di case doppie (fig. 17); in questo caso le abitazioni si trovano male illuminate e ventilate.

7. Case quadruple. — Se noi riuniamo quattro case isolate in modo di avere una sola casa avente

le 4 abitazioni ai quattro angoli, abbiamo il tipo delle case quaduple.

Questo tipo non è da consigliarsi dal punto di vista igienico, perchè in qualsiasi modo si disponga



Fig. 18.

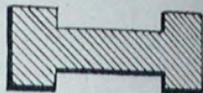


Fig. 19.

questa casa, si hanno sempre due abitazioni male disposte.

Alcune volte però si deve adottare questo tipo sia per il prezzo troppo caro del terreno sia anche per il prezzo troppo caro della costruzione della casa stessa.

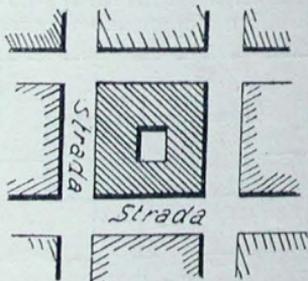


Fig. 20.

8. Caserme operaie. — Nelle case popolari contenenti molti alloggi (figure 18, 19 e 20), le cause principali di insalubrità si hanno nelle scale e nelle latrine, oltre ad una cattiva ventilazione dei vari locali.

Questo tipo di case a più alloggi (caserme operaie) benchè dal lato igienico sia da non consi-

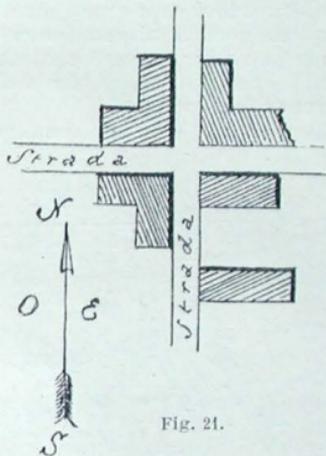


Fig. 21.

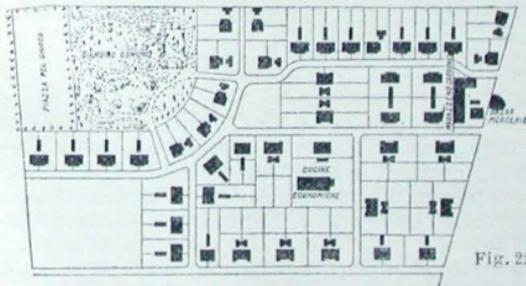


Fig. 22.

gliare è necessario però adottarlo quando si tratta di costruire case popolari nell'interno della città

o nei dintorni di essa; i terreni sono molto costosi e si è quindi obbligati a trarne il maggiore profitto possibile costruendovi case a più piani; le case isolate in queste condizioni verrebbero a costare troppo e non potrebbero essere certamente prese in affitto da operai e cesserebbe così lo scopo primo di queste case popolari.

### 9. Città operaie. — La massima parte delle

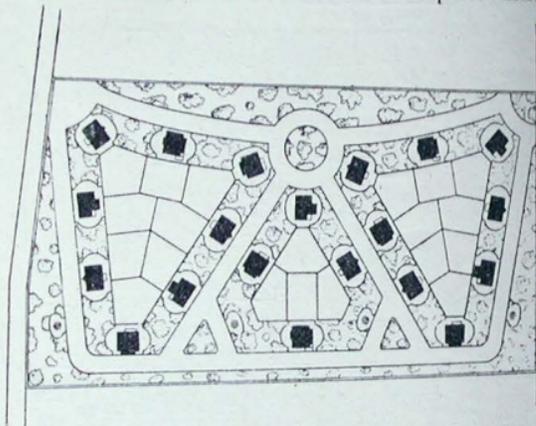


Fig. 23.

case operaie finora costruite, specialmente quelle costruite da industriali, costituiscono delle vere città operaie; è quindi utile quando si studia la costruzione di case popolari di prevedere il caso che esse si abbiano a sviluppare in modo da costituire vere colonie operaie.

Perciò nel loro aggruppamento si deve pensare alla disposizione delle varie strade, delle piazze e dei giardini che debbono essere in comune a tutti gli operai.

Nelle città operaie finora costruite, alcune volte le case sono disposte con una certa simmetria, altre volte invece esse, benchè non disposte in modo simmetrico, offrono però un insieme estetico e gradevole.

Quando nella seconda parte del nostro studio parleremo delle varie abitazioni popolari che ven-

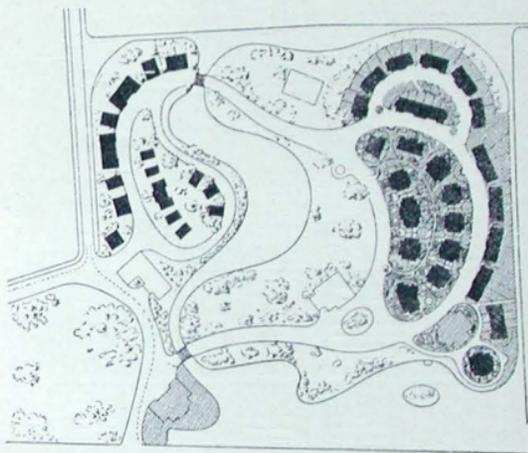


Fig. 24.

nero finora costruite, accenneremo a qualche città operaia importante: non ne abbiamo fatto un capitolo a parte perchè l'argomento che noi ci siamo proposti di trattare in questo nostro lavoro non ce lo consente.

Nelle figure 21 a 26 vennero riportati alcuni tipi di città.



di case popolari, riportiamo anche il tipo di città proposto dal Casali nel suo volume (fig. 26) (1).

Come spiegazione di detta figura indichiamo che:

A. rappresenta un teatro od una arena

A<sup>1</sup>. un asilo infantile

B. bagni popolari

C. chiesa

G. giardino pubblico

G<sup>1</sup>. campo sportivo

M. mercati cooperativi

O. ospedale, infermeria, ambulatorio

S. scuole con palestre coperte *p* e stadi *c*

V. società sportiva, ecc.

Si comprende facilmente che questo tipo di Città operaia è adattabile soltanto quando il terreno è piano o pianeggiante, e nulla s'opponesse, nè per strade o fognature esistenti, nè per obbligatori allacciamenti con altre comunicazioni.

(1) Ing. I. Casali. *Tipi originali di Casette popolari e Villini economici* - Ulrico Hoepli, 1909, Milano - pag. 15

## PARTE SECONDA

### LE ABITAZIONI POPOLARI

COME VENNERO COSTRUITE

---

---

## CAPITOLO I.

### *Le case isolate (Cottage).*

1. — Dopo di aver parlato come dovrebbero essere teoricamente costruite le abitazioni popolari, è necessario far conoscere come esse vennero in pratica costruite.

In questa parte pratica noi adotteremo la classificazione che abbiamo accennato nel capitolo precedente; non riporteremo tutti i tipi costruiti perchè sarebbe troppo lungo, invece parleremo dei principali tipi.

*Case isolate tipo Casali* (1). — L'ing. Icilio Casali, ufficiale superiore del genio al Ministero della Guerra, ha pubblicato una interessante serie di tipi di casette popolari originali e corrispondenti tecnicamente, igienicamente ed economicamente all'ideale di una casetta popolare: perciò crediamo interessante per il lettore riportarne qualche tipo importante.

*Tipo A* (figure 27 e 28). — La casetta è per una sola piccola famiglia. Il breve corridoio all'ingresso disimpegna ogni locale: dalla cucina si ac-

---

(1) Vedere l'interessante volume: Ing. Icilio Casali. *Tipi originali di Casette popolari e Villini economici.* - Ulrico Hoepli, Milano, 1909.

cede all'antilatrina e da questa al gabinetto; volendolo, però, si potrebbe anche dal corridoio

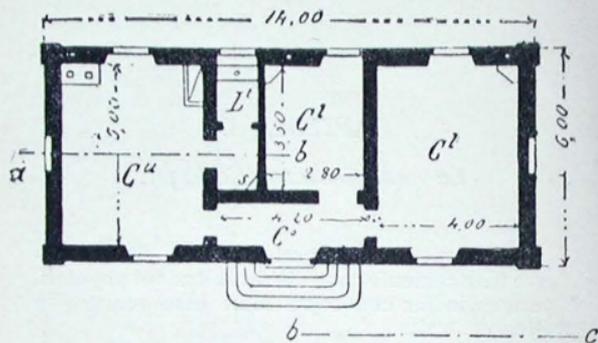


Fig. 27.

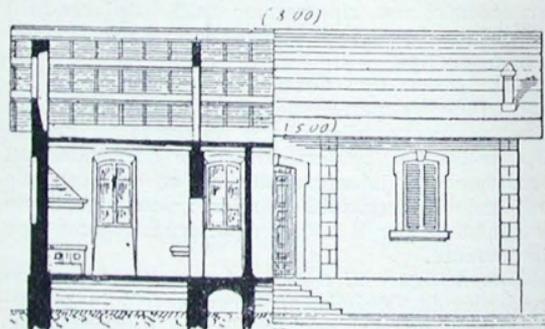


Fig. 28.

passare direttamente all'antilatrina aprendo apposita comunicazione. Vi è un sottotetto, non abi-

tabile, al quale si sale a mezzo della scaletta fissa, in ferro, s.

L'area coperta è di 84 mq., il volume è di 500 mc., il costo è di 3500 lire.

Tipo B (figure 29, 30 e 31). — Per una sola piccola famiglia; l'edificio ha un piccolo avancorpo

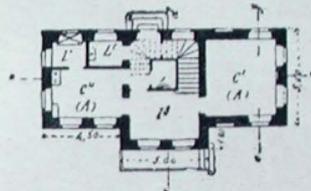


Fig. 29.

al centro del prospetto principale, ove avvi scaletta con ballatoio per accedere al piano terreno, leggermente rialzato.

La copertura del tetto è supposta di lamiera di ferro zincata.

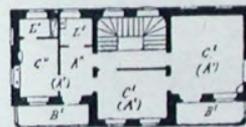


Fig. 30.

L'area occupata è di 90 mq.: il volume di 900 mc.: il costo è di lire 11.200 circa, supponendone la costruzione con un certo lusso.

Tipo C (figura 32). — Comprende l'alloggio di tre camere, per una unica famiglia: il sottotetto però, al quale si accede da una scaletta fissa, può servire in parte anche da abitazione.

L'area occupata è di 108 mq.: il volume di 650 mc. ed il costo di lire 5500 circa.

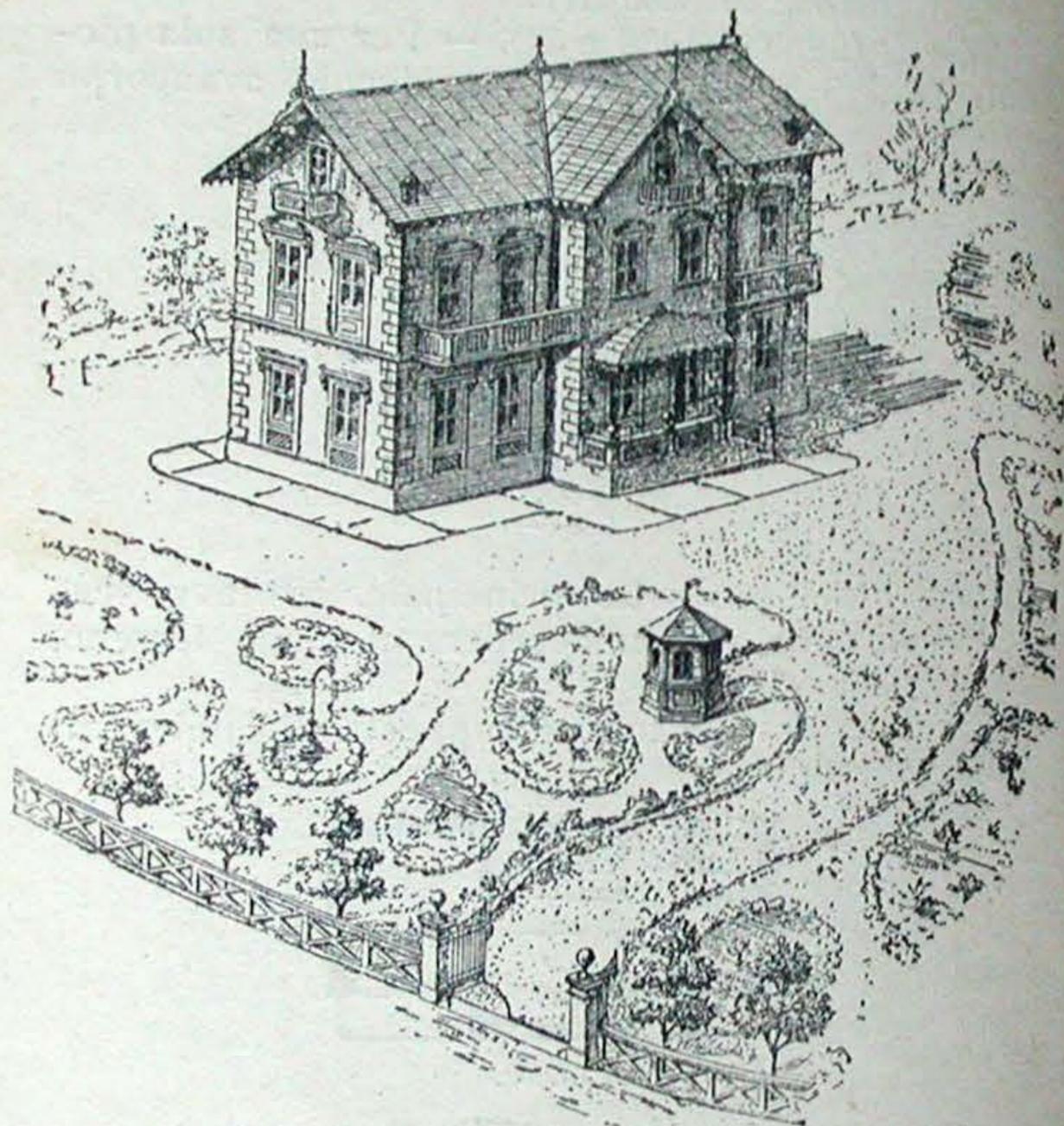


Fig. 31.

Tipo D (figure 33 e 34). — La casetta, per una sola famiglia, è a corridoio centrale, di fronte all'ingresso, che disimpegna tre camere da letto e la cucina.

Al sottotetto, che può essere abitabile, si sale per mezzo d'apposita scala, la quale si svolge in parte in cucina, in parte nella antilatrina e gabinetto.

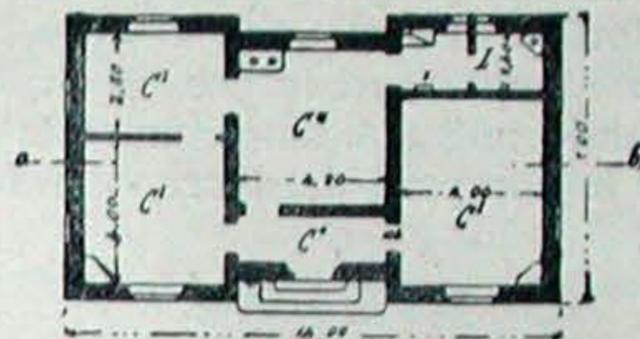


Fig. 32.

L'area coperta è di 114 mq., il volume di 800 mc. ed il costo di lire 6000.

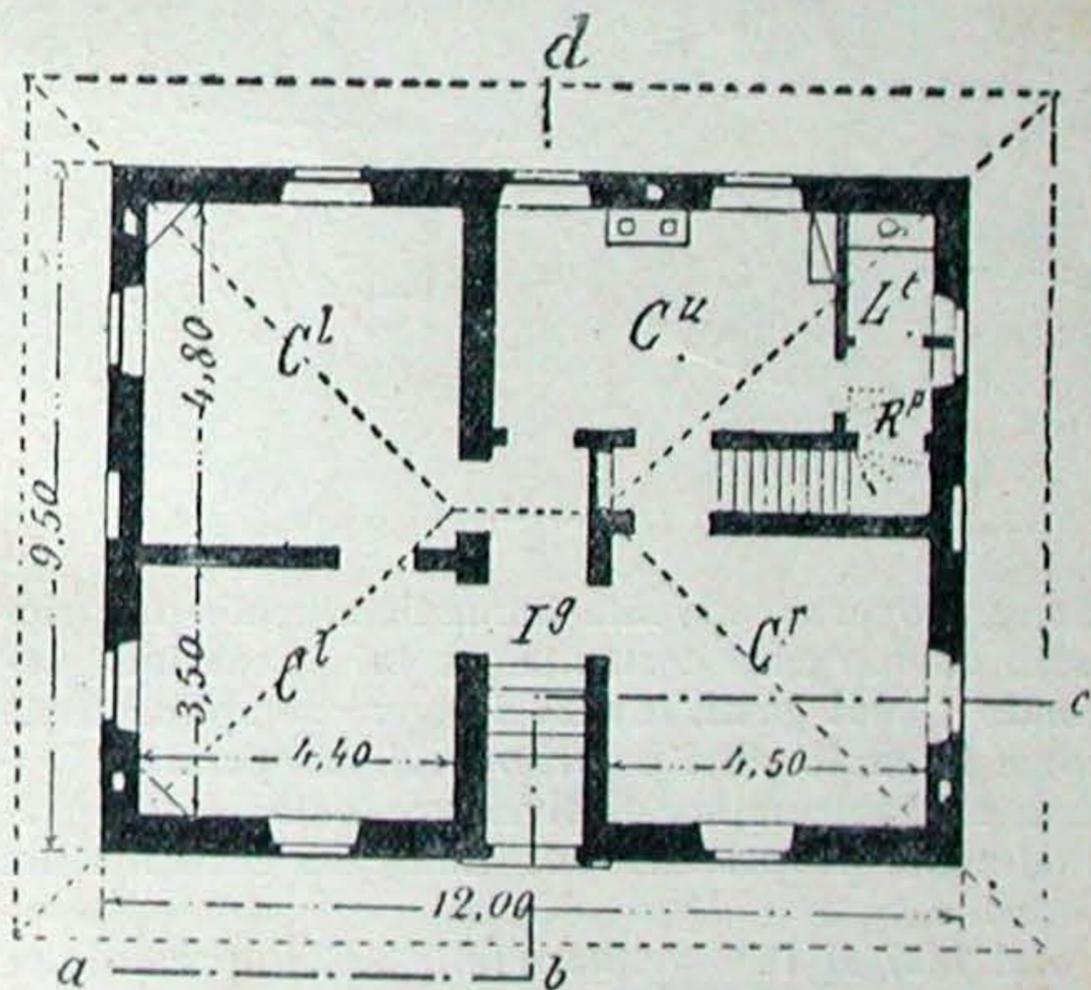


Fig. 33.

2. **Schneider al Creusot.** — Lo Schneider così ci scrive:

Noi abbiamo da molto tempo favorito per il nostro personale la proprietà della casa, vendendo a prezzi ridotti i terreni che ci appartengono e facendo anche importanti prestiti di denaro.

Anche quando noi abbiamo imprestato tutto il capitale per la compera del terreno e la costru-



Fig. 34.

zione, l'operaio diventa immediatamente proprietario di una casa costruita da lui medesimo secondo i suoi gusti, invece di avere semplicemente come in molti altri centri operai, la speranza lontana e problematica di diventare lentamente e gradualmente proprietario di una casa costruita dal padrone.

Dal 1837 al 1898 vennero fatti 3662 prestiti per una somma di 4,479,619 lire, delle quali vennero

rimborsati con acconti mensili 4,058,477 lire. Restava adunque al 1 gennaio 1899 una somma da rimborsarsi di L. 321,142.

La ditta Schneider non ha imposto alcun tipo di costruzione; gli operai e gli impiegati hanno costruito la loro casa nel quartiere che hanno scelto e con quel tipo che a loro più piaceva.

Infatti il tipo che prevalse è quello della casa per una famiglia, isolata dalle altre, ed a un solo alloggio di due a 5 ambienti, con giardino ed adiacenze.

La ditta possiede come sua proprietà 1,334 case per affittarle a quegli operai che non possono comperarsele.

Queste case vengono affittate al prezzo di L. 1,25 a L. 8 al mese.

Queste case sono di due tipi speciali, per operai con famiglia e per operai soli: esse sono sempre isolate ed hanno un solo alloggio.

La ditta non volle costruire grandi caserme per gli operai celibi, ma ha preferito costruire anche per questi ultimi case isolate con un solo alloggio.

Esaminiamo questi due tipi:

*1. tipo.* — Casa per operai con famiglia (fig. 35).

— Queste case, come tutte le case che appartengono alla casa Schneider hanno il solo piano terreno; ed è questo un inconveniente per queste case per ciò che riguarda le camere da letto, quantunque il pavimento sia sopraelevato di m. 0,50 dal suolo.

Questa casa si compone di una cucina di m. 6,00 per m. 4,80 e di due camere da letto di m. 3,00 per m. 4,20; in queste camere possono stare comodamente due letti; la grande superficie della cucina è fatta per usufruirla come sala da pranzo e di lavoro, e molte volte anche, in caso di bisogno,

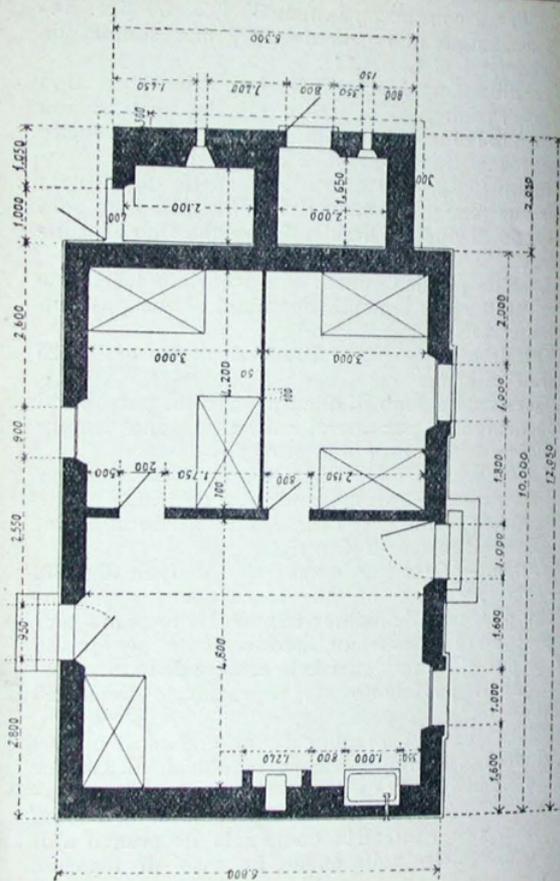


Fig. 35.

si può mettere un letto; però ciò non è molto conveniente e sarebbe meglio, in caso di numerosa famiglia, dividere in due la cucina e fare così una terza camera da letto isolata; ciò non riuscirebbe molto difficile data la disposizione del focolare e del lavatoio nella cucina; l'altezza del soffitto delle camere come della cucina è di metri 3,00.

Annessa ad ogni casa vi è una scuderia ed una cantina, ma esse non hanno comunicazione alcuna con l'interno dell'alloggio; ciò è molto utile dal lato igienico.

Queste case però hanno l'inconveniente di non avere annessa una latrina che sia in diretta comunicazione con l'alloggio. La porta di entrata dà direttamente nella cucina, rendendo così pure indipendenti le altre sale.

La superficie di queste abitazioni è la seguente:

Superficie interna dell'alloggio . . .	M. <sup>2</sup> 54,60
» della cantina e della scuderia »	7,31
» occupato dai muri . . . . .	» 19,54
» del giardino . . . . .	» 638,55

Superficie totale . . . M.<sup>2</sup> 720,00

Il prezzo di affitto di una casa di questo tipo è di lire 8 al mese.

*Il Tipo. Casa per minatori.* — Le abitazioni per minatori sono anch'esse molto comode ed eleganti (fig. 36). Esse constano di una grande cucina di m. 5,00 per m. 5,10 e di una camera da letto di m. 5,00 per m. 2,70; annessa vi è la latrina di m. 0,80 per m. 1,50 ed una cantina di m. 2,40 per m. 1,50. La latrina non ha comunicazione diretta coll'interno dell'alloggio e trovasi ancora dopo la cantina e ciò per impedire che possa infettare l'aria

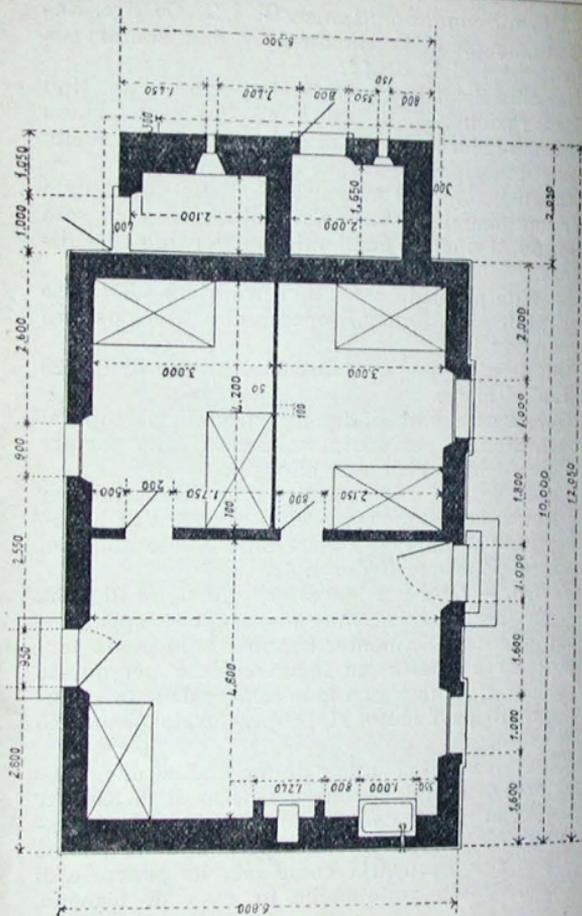


Fig. 35.

si può mettere un letto; però ciò non è molto conveniente e sarebbe meglio, in caso di numerosa famiglia, dividere in due la cucina e fare così una terza camera da letto isolata; ciò non riuscirebbe molto difficile data la disposizione del focolare e del lavatoio nella cucina; l'altezza del soffitto delle camere come della cucina è di metri 3,00.

Annessa ad ogni casa vi è una scuderia ed una cantina, ma esse non hanno comunicazione alcuna con l'interno dell'alloggio; ciò è molto utile dal lato igienico.

Queste case però hanno l'inconveniente di non avere annessa una latrina che sia in diretta comunicazione con l'alloggio. La porta di entrata dà direttamente nella cucina, rendendo così pure indipendenti le altre sale.

La superficie di queste abitazioni è la seguente:

Superficie interna dell'alloggio . . .	M. <sup>2</sup> 54,60
» della cantina e della scuderia »	7,31
» occupato dai muri . . . . .	19,54
» del giardino . . . . .	638,55

Superficie totale . . M.<sup>2</sup> 720,00

Il prezzo di affitto di una casa di questo tipo è di lire 8 al mese.

*Il Tipo. Casa per minatori.* — Le abitazioni per minatori sono anch'esse molto comode ed eleganti (fig. 36). Esse constano di una grande cucina di m. 5,00 per m. 5,10 e di una camera da letto di m. 5,00 per m. 2,70; annessa vi è la latrina di m. 0,80 per m. 1,50 ed una cantina di m. 2,40 per m. 1,50. La latrina non ha comunicazione diretta coll'interno dell'alloggio e trovasi ancora dopo la cantina e ciò per impedire che possa infettare l'aria

dell'abitazione; però se ciò è utile dal lato igienico, non è molto pratico, non essendovi una comunicazione coperta come vi è ad esempio in molte altre case.

Anche queste abitazioni hanno il pavimento so-

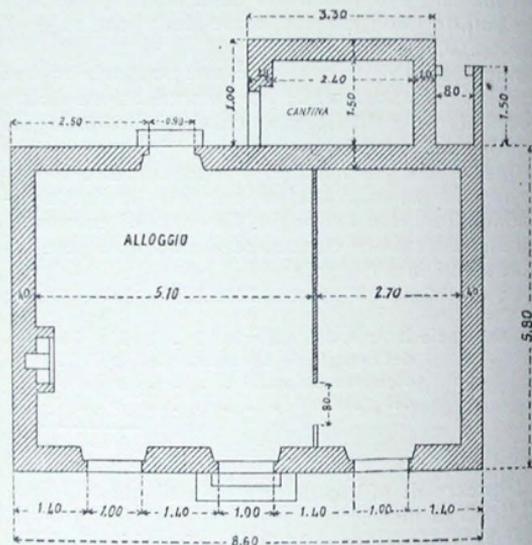


Fig. 36.

praelevato di m. 0,50 dal suolo, ed il soffitto ad una altezza di m. 3,00 dal pavimento.

Queste abitazioni sono molto adatte per operai soli od ammogliati senza figli; esse sono finora in numero di 110 e formano nel loro insieme una vera città operaia.

La superficie di questa abitazione è:

Superficie interna dell'alloggio	M. <sup>2</sup>	40,00
» della cantina	»	4,20
» della latrina	»	1,20
» occupata dai muri	»	12,25
» del giardino	»	266,90

Superficie totale . . M.<sup>2</sup> 324,55

Il prezzo totale di una abitazione di questo tipo è di L. 1893,00 così diviso:

Prezzo per la costruzione	Lire	1517,00
» delle latrine	»	43,00
» per la costruzione delle strade	»	13,00
» delle condutture d'acqua, ecc.	»	12,20
Valore del terreno	»	250,65
Spese generali e di sorveglianza	»	56,15

Prezzo totale . . Lire 1893,00

3. **Fanien** (figg. 37 e 38). — I signori Fanien padre e figli hanno costruito a Lillers (Pas-de-Calais) 160 case per i loro operai.

Secondo la loro posizione nella città, il prezzo di affitto di queste case varia fra lire 1,75, 2 lire e 2 lire e 50 alla settimana, cioè 91 lire, 104 lire e 130 lire all'anno.

Le case costruite dalla ditta Fanien non lasciano nulla a desiderare sotto il rapporto dell'igiene. Esse sono costruite su ampie strade, circondate generalmente da giardini, da terreni coltivati o da prati, l'aria così vi circola liberamente.

L'uso nel paese è di lavare il piano terreno con grande quantità d'acqua tutte le settimane, l'acqua essendo abbondante nel paese. A Lillers fu scavato il primo pozzo artesiano conosciuto.

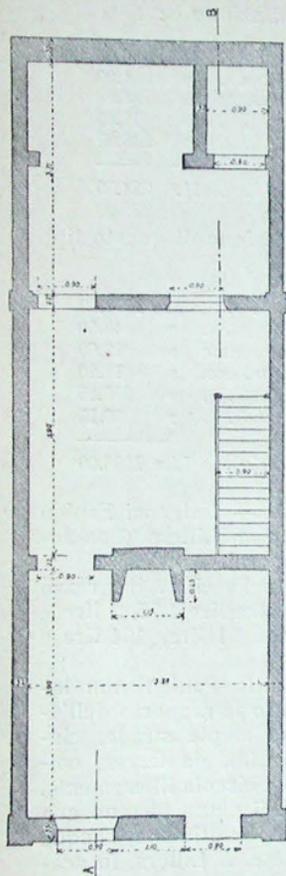


Fig. 37.

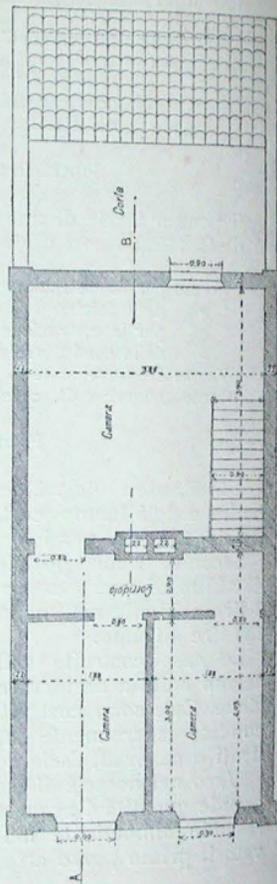


Fig. 38.

Il prezzo di ciascuna casa varia dalle lire 2000 alle lire 2500 senza calcolare il terreno; così nel 1886 Fanien costruì 20 case che costarono ciascuna lire 1965 senza il terreno, nel 1886 altre 20 case simili costarono soltanto lire 1786 senza il terreno.

Calcolando il terreno, ogni casa viene a costare in media lire 2,200 ed è affittata a lire 2,50 alla settimana; le imposte e le riparazioni sono a carico della ditta.

Ogni casa (fig. 37 e 38) si compone di un piano terreno e di un primo piano; nel recinto stesso della casa vi è un piccolo cortile con la latrina e un deposito di legna.

Al piano terreno, vi è una cucina di m. 3,90 per m. 3,88 ed una sala di lavoro aventi le stesse dimensioni; in questa sala trovasi la scala che dà accesso al piano superiore: questa scala, posta in questa sala, non è certamente molto ben disposta e guasta un po' l'aspetto della sala quantunque sia chiusa da una tramezza di legno; questa scala dà superiormente in un corridoio che è in comunicazione con tre camere da letto; questo piccolo corridoio è molto utile e rende completamente indipendenti queste tre camere da letto.

Nella camera più grande vi è ancora l'inconveniente constatato nella sala da lavoro per la presenza della scala che dà accesso al solaio.

Questo solaio è molto ampio ed ha un'altezza al centro di m. 3,00 ed ai lati di m. 0,60.

La latrina è separata dalla casa e per accedervi è necessario attraversare il piccolo cortile che ha una larghezza di m. 3,71 ed una lunghezza di m. 3,88.

Queste case non hanno cantina, ma si può adoperare per questo uso il sottoscala che trovasi



camere sono ampie e ricevono luce ed aria da finestre di m. 0,80 di larghezza e m. 1,46 d'altezza.

Al primo piano si trovano due camere da letto, una grande soffitta (m. 2,90 per m. 6,20) e la latrina; tutti questi ambienti del piano superiore sono indipendenti l'uno dall'altro per mezzo di un corridoio largo m. 0,70.

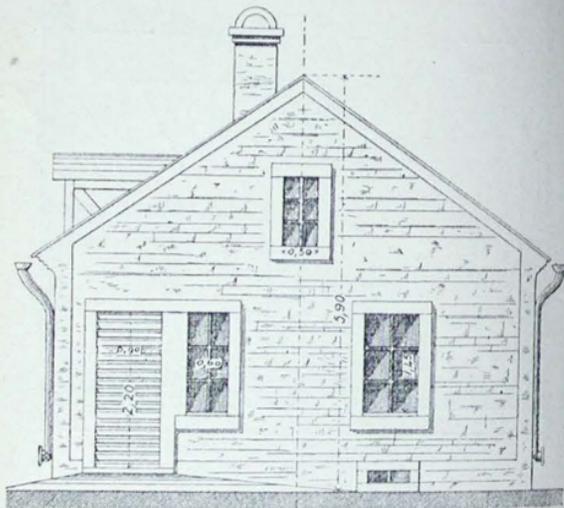


Fig. 41.

Una seconda latrina si trova al piano terreno, vicino alla cucina; ora la disposizione di questa latrina non è molto felice, e sarebbe stato sufficiente lasciare soltanto la latrina al piano superiore.

In queste case, non essendovi al piano terreno,

corridoio alcuno, l'entrata dà accesso direttamente nella cucina, ove si trova anche la scala per salire al piano superiore e quella per discendere alla cantina (m. 2,75 per m. 4,75), che trovasi parte sotto alla cucina e parte sotto la camera di lavoro.

La scala per il piano superiore non è molto ben disposta, dovendosi passare sotto di essa per comunicare con la camera di riunione e quella di abitazione: il pavimento del piano terreno è sollevato di m. 0,40 dal livello del suolo.

Le camere al primo piano hanno l'inconveniente di avere il soffitto inclinato e, per di più molto basso; la luce a questi ambienti vien data da finestre che naturalmente non possono essere molto grandi (0,50 per 1,00).

Ogni casa ha un piccolo giardino di 300 m.<sup>2</sup> di superficie; le case sono disposte su di una sola fila ed in modo che gli abitanti di una casa non possono vedere gli abitanti della casa vicina.

Il costo di una di queste case è di circa 2000 lire.

5 **Société Immobilière de Paris.** — Già fin dal 1867 questa società aveva esposto all'Esposizione di Parigi un modello di casa per famiglia al prezzo di 2400 lire. La casa aveva una lunghezza di m. 7 ed una larghezza di m. 3,90.

Essa comprendeva un piano terreno rialzato con una cucina ed una spaziosa camera da pranzo, ed un primo piano con una grande ed una piccola camera da letto: oltre a ciò si trovava al piano terreno un piccolo atrio, nel quale vi era la scala e la latrina; sotto questo atrio era posto la latrina: questo tipo venne ideato dall'architetto Stanislas Ferrand.

6 **Société de Mines de Lens** (figg. 42, 43, 44 e 45). — Il gruppo di case operaie della Società delle Miniere di Lens, conosciute sotto il nome di Cité Saint Edouard, contiene 171 case del tipo rappresentato nelle figure 42, 43, 44 e 45.

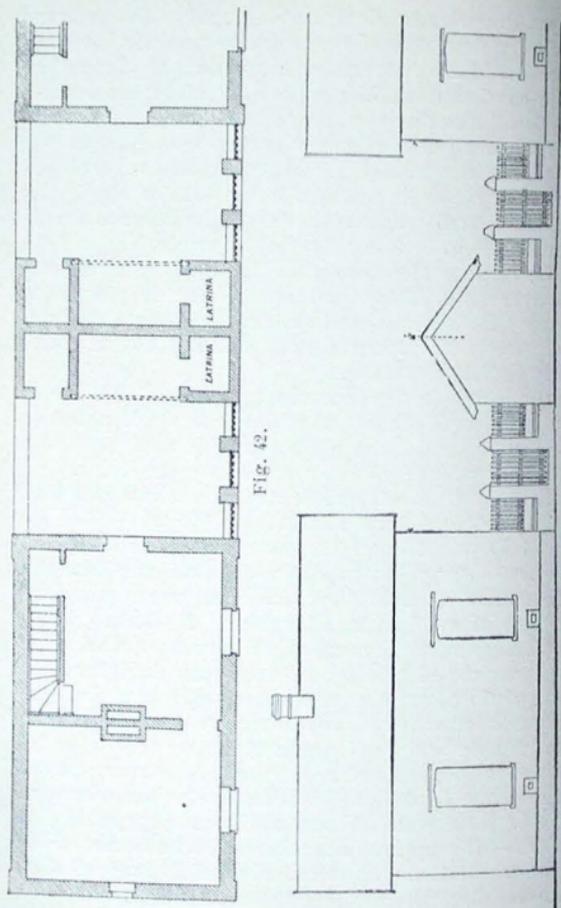


Fig. 42.

Fig. 43.

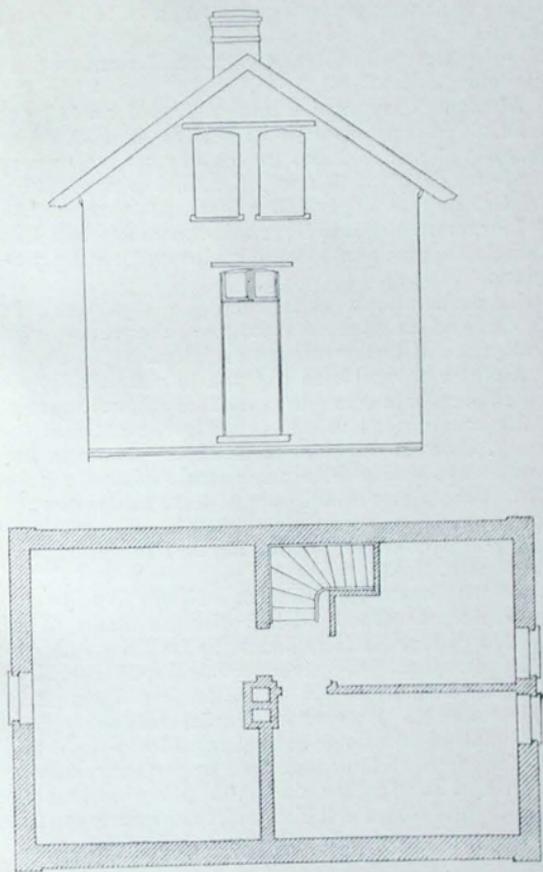


Fig. 44 e 45.

Le case sono costruite con mattoni ed hanno un piano terreno ed un sotto tetto; esse sono isolate le une dalle altre, e ciascuna ha annesso un piccolo giardino.

Al piano terreno vi è una cucina di m. 4,00 per m. 4,20 ed una camera di ritrovo di m. 2,80 per m. 6,40; al primo piano invece vi sono tre camere da letto, delle quali una di m. 3,80 per m. 6,40, e le altre di m. 4,20 per 2,00 e di m. 3,00 per m. 2,00.

Le camere al piano terreno sono molto ben illuminate, mentre non lo sono molto quelle del primo piano.

La scala è posta nella cucina e superiormente fa capo ad un piccolo corridoio che rende così indipendenti le tre camere da letto.

Annessa ad ogni casa vi è una latrina, una tettoia ed un piccolo magazzino; questi locali sono separati dalla casa e posti in una apposita costruzione.

**7. Colonia operaia di Krupp.** — È molto importante lo studio delle case operaie costruite dalla ditta Krupp per i suoi operai; esse sono di vari tipi: ora daremo un cenno generale sulle case isolate (*cottage*), ed in seguito daremo la descrizione degli altri tipi.

Le città operaie fondate da Alfredo Krupp sono generalmente situate ad una distanza media di un quarto di lega dalla fabbrica, in luoghi sani.

La più estesa delle città operaie è quella di Kroneberg; è anche la più attraente, la più sana e la più tranquilla (1); essa ha 8 mila abitanti.

A qualche minuto da Kroneberg si trova la colonia di Schederdorf, la seconda per importanza; essa ha 4 mila abitanti; altre due città più piccole sono quelle di Westend e di Nordorf; tutte queste quattro città sono poste nelle vicinanze della fabbrica.

(1) N. C. G. Müller. *L'usine Krupp*. Lausanne 1898, pag. 143.

La città di Baumhof (Dreilinden) è ad un quarto di lega più lontano.

Il capitale investito, le entrate, le spese annue delle Officine di ferro ed acciaio della ditta Krupp per la costruzione di case operaie, fino al Luglio 1891 ci vengono date dalla seguente tabella (1):

	Essen	Fuori di Essen	Totale
Alloggi . . . . .	3659 (a)	523 (b)	4182 (c)
<i>Capitale investito:</i>			
Costruzioni . . . . .	2.628,103,34	366,924,69	2.995,027,94
Terreno . . . . .	288,842,51	47,751,13	336,595,94
Totale . . . . .	2.916,945,85	414,675,73	3.331,621,36
Ricavo totale dei fitti . . . . .	115,352,65	15,956,71	131,309,36
<i>Spese:</i>			
Riparazioni . . . . .	26,817,06	2,663,46	29,480,52
Illuminazione, acqua, ecc.	16,100,70	719,95	16,820,65
Tasse ed assicurazione . . . . .	11,424,00	1,881,15	12,305,15
Totale . . . . .	54,342,06	5,264,56	59,606,62
Entrata netta . . . . .	61,010,59	10,692,15	71,702,74
Percentuale dell'entrata netta al capitale . . . . .	2,09	2,59	2,15

a) non compresi 43 dati gratuitamente.

b) " " 131 " "

c) " " 174 " "

(1) W. F. Willoughby. *Comunità industriali. Biblioteca dell'Economista*. Serie IV, Vol. 4, parte I, pag. 233, Torino.

Nelle figure 46, 47 e 48 è rappresentata una di queste case isolate per una famiglia.

La disposizione dei locali in queste case è molto lodevole per l'indipendenza assoluta che hanno i vari ambienti.

Al piano terreno vi è una cucina di m. 3,15 per m. 3,90, una camera da letto di m. 3,50 per 3,90 ed una camera di riunione di m. 3,90 per m. 4,225.

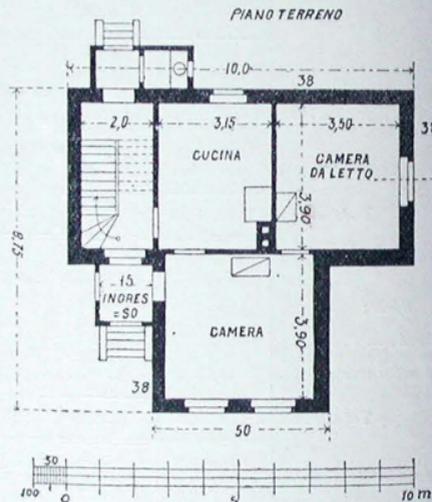


Fig. 46.

Il pavimento di queste camere è sollevato di m. 0,90 circa dal suolo, in modo che nelle due entrate vi è una piccola scala di 5 gradini.

Una entrata principale dà accesso ad uno spazioso atrio ove si trova una porta di comunicazione

con la sala di ritrovo ed una porta per dare accesso alla scala ed alla cucina: sono così questi tre locali indipendenti fra loro; al piano terreno trovasi anche la latrina alla quale si comunica da un secondo atrio che mette in comunicazione l'alloggio con il giardino: la latrina ha soltanto comunicazione con questo atrio e ciò è molto utile dal lato igienico.

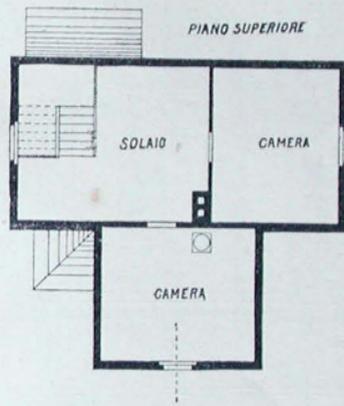


Fig. 47.

Al primo piano si trova una soffitta da usarsi come magazzino, e due camere da letto.

L'aspetto esterno di queste case è molto elegante e l'aggruppamento di queste case è fatto in modo da far risaltare maggiormente l'eleganza di queste palazzine.

Tutti questi ambienti sono ben illuminati e ben arieggiati da ampie finestre; il riscaldamento è

assicurato da stufe che si trovano tanto al piano terreno quanto al primo piano.

Oltre al tipo da noi descritto esistono altri tipi di case isolate per una sola famiglia nelle varie

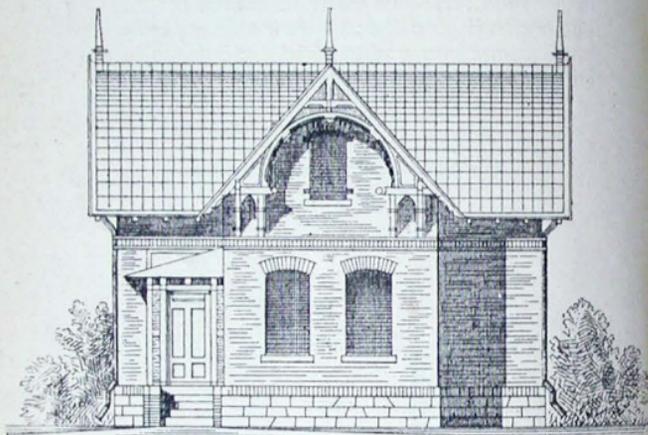


Fig. 48.

colonie operaie di Krupp, noi però abbiamo scelto soltanto il tipo migliore, lasciando parecchi altri tipi alquanto a desiderare per la distribuzione dei vari ambienti.

#### 8. Quartiere operaio di Kuchen (Wurtemberg) (1)

(1) Ed. Hallberger. *Beschreibung des Arbeiterquartiers und der damit zusammenhängenden Institutionen von Staub und Comp. in Kuchen*. Stuttgart.

(figg. 49, 50 e 51). — Queste case vennero costruite dalla Ditta Staub e C. e fanno parte di una vera città operaia ove si trovano bagni, scuole, biblioteche, sala di lettura, asili, lavatoi, ecc.

Le case di Kuchen sono a due piani, il piano terreno ed il primo piano: il piano terreno è co-

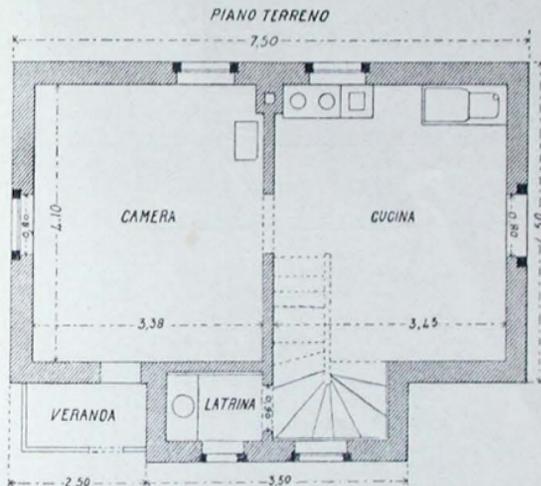


Fig. 49.

strutto in pietra, mentre il primo piano è costruito in legno e mattoni.

Al piano terreno si trova la cucina, una camera di ritrovo, la latrina ed una veranda; al piano superiore si trovano invece due camere da letto: di esse quella che è posta sopra la cucina è più pic-

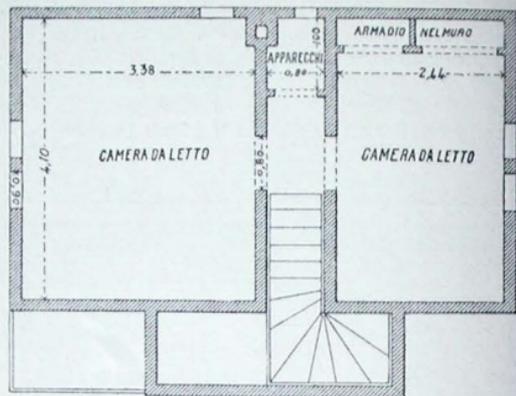


Fig. 50.

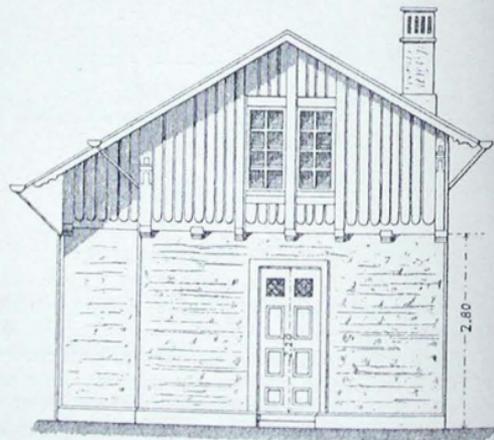


Fig. 51.

cola dell'altra perchè la scala non è posta nel mezzo della casa.

Nel piano superiore le due camere sono indipendenti l'una dall'altra per mezzo di un corridoio largo m. 0,80 che le divide, ed al quale fa capo la scala.

La latrina è separata tanto dalla cucina che dalla camera di ritrovo e ciò è un bene; però esiste l'inconveniente di dover passare al disotto della scala per accedervi.

Un inconveniente è anche quello che la porta di entrata dà direttamente nella cucina: si è così costretti di passare dalla cucina per salire nei piani superiori.

I locali sono molto spaziosi avendo le seguenti dimensioni.

Cucina . . . . .	m. 3.45 per m. 4.10
Sala di ritrovo . . . . .	» 3.28 » » 4.10
Camera da letto . . . . .	» 2.44 » » 3.60
Camera da letto . . . . .	» 2.38 » » 4.10

L'altezza dei locali del piano terreno è di m. 2,80: al piano superiore i locali non hanno un soffitto piano, ma inclinato, essendo il tetto molto inclinato.

Le case sono disposte in modo che la sala di ritrovo e la camera da letto sovrastante sono verso il Sud o l'Est e ciò con molto vantaggio per la salubrità di queste camere che sono quelle ordinarmente abitate.

Ogni casa ha la sua cantina, che è fatta a volte e convenientemente ventilata.

Ogni casa ha da un lato un piccolo giardino.

9. **Gemeinnützigen Baugesellschaft a Mannheim** — Nelle figure 52, 53, 54 e 55 è rappresentato il tipo di case costruite dalla Gemeinnützigen Bau-

gesellschaft di Mannheim: nelle figure è rappresentata una casa per una sola famiglia, ma come si vede facilmente, due di queste case possono essere facilmente raggruppate e formare così una casa doppia.

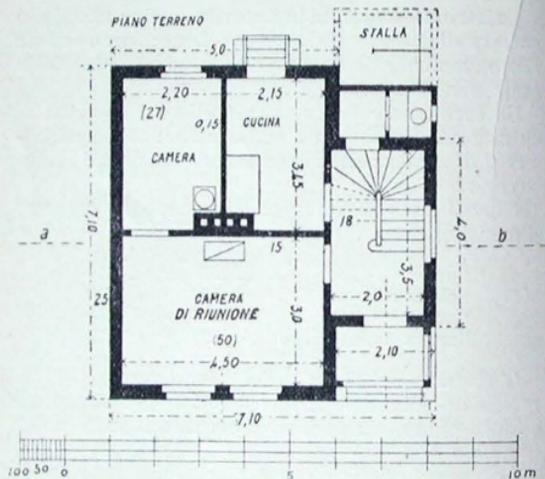
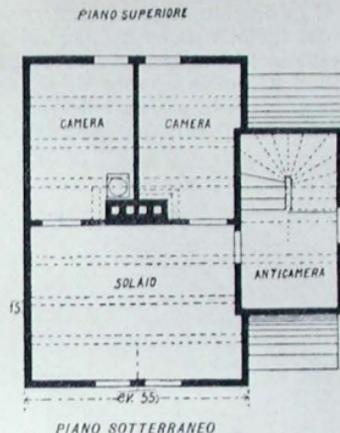


Fig. 52.

Il tipo di queste case si avvicina molto al tipo di casa ora descritto della Ditta Krupp di Essen.

Al piano terreno si trova anche qui una cucina, una camera di ritrovo ed una camera da letto: la scala che dà accesso al primo piano ha una larghezza di m. 1,00 e vi si può accedere direttamente dalla porta di entrata.



PIANO SOTTERRANEO

Fig. 53.

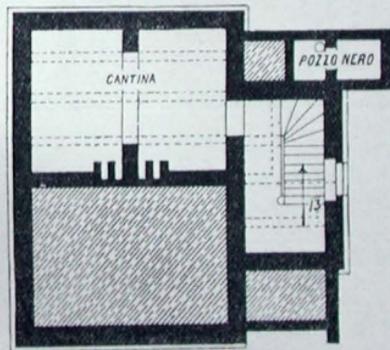
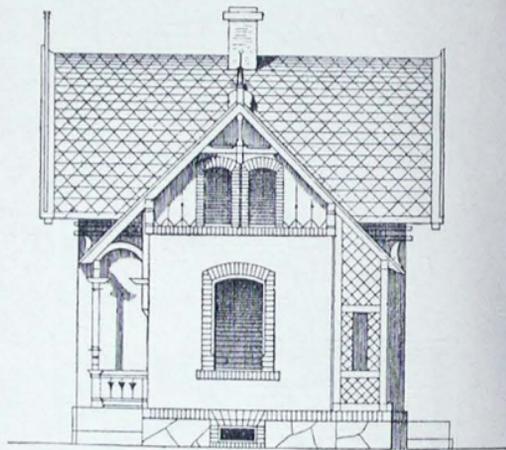


Fig. 54.

Essendo il pavimento di queste camere sollevato di m. 0,70 dal suolo, vi sono tre gradini per entrare dall'esterno in uno spazioso atrio aperto; da questo atrio si va poi in un secondo atrio chiuso, ove si trovano le porte di comunicazione con la cucina e la camera di ritrovo e la scala: dalla cu-



FRONTE

Fig. 55.

cina poi si può andare direttamente nel giardino: la latrina è disposta simmetricamente al primo atrio, ed è separata completamente dalle camere abitate, essendo soltanto in comunicazione con il secondo atrio.

Al primo piano si trova un pianerottolo che comunica con una soffitta: da questa ultima si può

andare in due camere da letto: tutte le camere sono riscaldate da apposite stufe.

Anche queste case hanno esternamente un aspetto molto elegante.

Ogni casa ha poi la sua cantina ed il suo giardino.

Il solo inconveniente che offrono queste case come pure quelle della Ditta Krupp è quello che le camere al piano superiore hanno il soffitto inclinato.

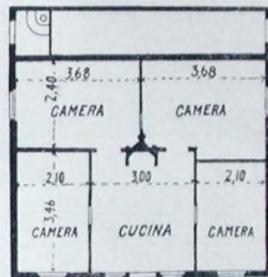


Fig. 56.

10. Società delle città operaie di Bolbec. — Questa società venne fondata da Giulio Siegfried. Egli costruì delle case aventi il solo piano terreno, e dei gruppi di due case ad un piano.

Noi qui riportiamo il disegno di una casa avente il solo piano terreno (figg. 56 e 57): esse hanno il difetto principale di avere necessariamente le camere da letto al piano terreno: ciò è in parte eliminato facendo questo piano terreno rialzato, ma ciò non è sufficiente dal lato igienico.

Ciascuna casa ha una cucina che è posta in comunicazione diretta coll'entrata e 4 camere che

sono in comunicazione con la cucina: ad ogni casa è poi annessa una cantina, un granaio ed un piccolo giardino.

Il riscaldamento dell'abitazione è ottenuto per mezzo di un solo camino.

La latrina è posta all'esterno della casa. Le acque di rifiuto sono condotte via per mezzo di speciali fognature. L'acqua potabile è fornita sia da pozzi, sia da sorgenti.

L'affitto di una camera è di lire 2,50 al mese: l'uso della cantina, del granaio e del giardino è gratuito.

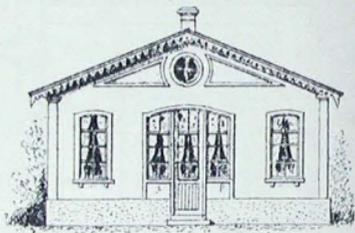


Fig. 57.

La società ricava un utile netto del 4% sul capitale impiegato nella costruzione di queste case.

11. Casa isolata tipo inglese. — Nelle figure 58 e 59 sono rappresentate le piante di una casa operaia tipo inglese.

Questa casa si compone di un piano terreno e di un primo piano.

Al piano terreno si trova la cucina ed una camera di riunione: si trova inoltre la latrina ed un piccolo gabinetto.

Tutti gli ambienti sono indipendenti fra di loro: infatti la porta d'entrata da accesso ad un atrio

ove si trova la scala e la porta d'entrata della camera di ritrovo: al piano superiore si trovano tre camere da letto indipendenti fra li loro.

La latrina non è in diretta comunicazione con la cucina, ma per accedervi è necessario uscire dall'abitazione.

Un piccolo giardino è annesso a ciascuna casa.

Questo modello di *cottage* venne ideato da H. Roberts architetto della *Society for improving the dwellings of the labouring classes*.

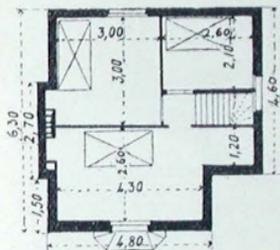


Fig. 58.

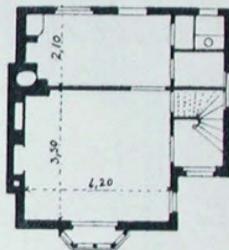


Fig. 59.

12. Casa isolata tipo svizzero. — Nelle figure 60 e 61 vennero riprodotte la pianta e la facciata di una casa isolata costruita a Zurigo.

Al piano terreno, che è sopraelevato, si trova, entrando, la cucina, e poi una camera di riunione molto ampia (m. 4,00 per 4,44).

La scala è posta in un corridoio che comunica con la sala di riunione; nel piano superiore si trovano due camere da letto (m. 4,00 per m. 2,25) ed una grande soffitta: sotto la camera al piano terreno si trova la cantina: la scala che conduce a questa cantina parte dalla cucina.

Vicino alla cucina si trova la latrina, con la porta però posta nel sottoscala.

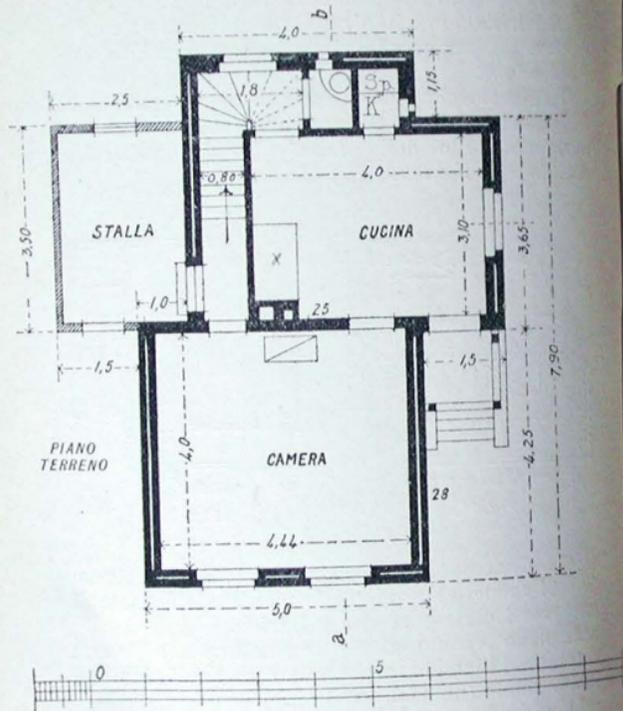


Fig. 60.

Un atrio, al quale si accede per mezzo di 4 gradini serve di entrata principale.

Questo tipo di casa ha l'inconveniente di avere i locali dipendenti l'uno dall'altro, e di obbligare ad esempio chi voglia recarsi nella camera da letto di passare dalla cucina, dalla sala di riunione e dalla soffitta; così pure vi è l'inconveniente di avere la latrina posta nell'interno dell'alloggio ed in diretta comunicazione con esso.

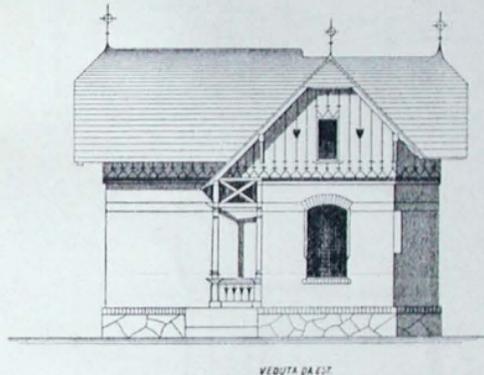


Fig. 61.

I muri fino all'altezza del primo piano sono doppi ed i tetti sono molto inclinati, come è uso fare nelle piccole case svizzere: la forte inclinazione di questo tetto porta come conseguenza che le camere da letto non hanno il soffitto orizzontale.

Il costo di una casa di questo tipo è di 4500 lire circa.

13. Case della Howland Mills Corporations (New Bedford) (figg. 62, 63 e 64). — Le case co-

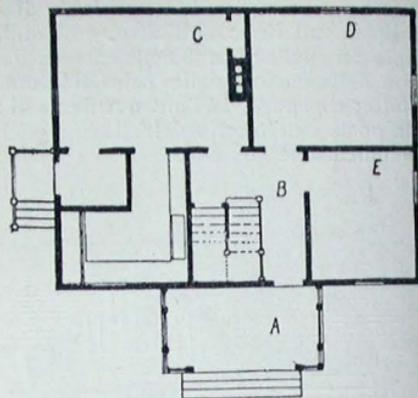


Fig. 62.

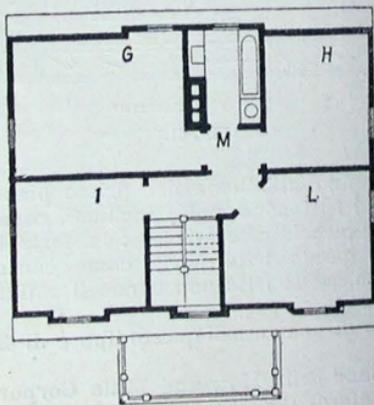


Fig. 63.

struite dalla Howland Mills Corporation sono importanti per il loro aspetto singolare.

Esse sono a due piani, primo piano e piano terreno.

In A vi è l'entrata che sporge dal corpo principale della costruzione: da questa entrata si passa



Fig. 64.

in un vestibolo B nel quale si trovano le porte di comunicazione con gli altri locali e la scala: in C vi è la cucina avente una superficie di m. 3,30 per m. 5,00; in D vi è la camera di riunione di m. 3,30 per m. 6,00 ad infine in E una camera da letto di m. 2,70 per m. 3,00.

Al primo piano vi sono in *G, H, I, L* quattro camere da letto ampie e ben illuminate e ventilate: in *M* si trova la sala da bagno.

Il primo piano ha un'altezza di m. 2,20 ed il piano terreno m. 2,60; il soffitto del primo piano è nella sua parte centrale piano, mentre ai lati è inclinato.

Queste case vennero costruite nel 1888 e costarono L. 10,000 ciascuna: le case di questo tipo appartenenti alla Corporazione sono in numero di 50.

Nella fig. 62 è rappresentato il piano terreno e nella fig. 63 il primo piano.

14. **Villamantic Linen Company** (Villamantic) Connecticut (figure 65, 66 e 67). — Le case costruite da questa Società hanno una superficie di 10,500 metri quadrati.

Ogni casa è a due piani e contiene sei locali importanti.

Al piano terreno (fig. 65) in *A* vi è una entrata, che è simile a quella considerata della Howland Hills Corporation e dà anch'essa in un vestibolo ove si trovano le porte di comunicazione con gli altri locali e la scala.

La cucina (*B*) ha una lunghezza di m. 3,50 per una larghezza di m. 4,80: questa cucina è in comunicazione da una parte con una seconda entrata che mette in comunicazione la casa con il giardino e dalle altre parti con la camera di riunione (*C*) e con una tettoia *F* ove si trova una latrina: vicino alla cucina vi è una dispensa *E* anch'essa ben illuminata.

La camera di riunione ha una superficie di m. 4,00 per m. 4,00 ed è illuminata da tre ampie finestre: così pure l'altro locale al piano terreno (*D*), che serve da camera da letto, ha le stesse dimensioni del locale *C*.

Al primo piano (fig. 66) vi sono tre ampie ca-

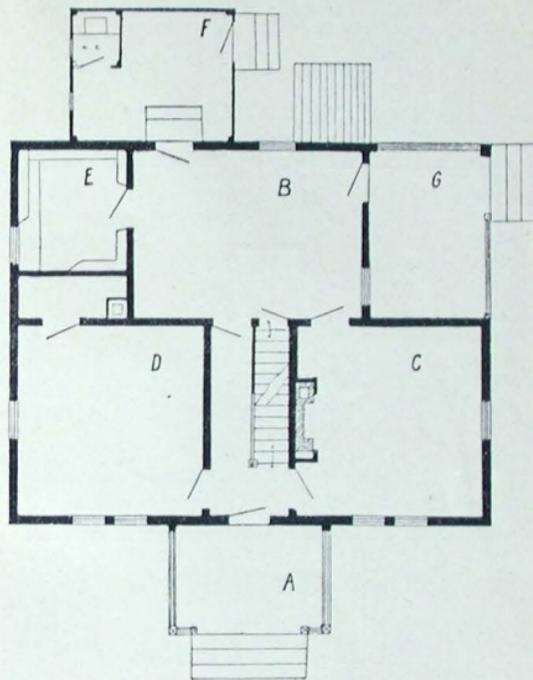


Fig. 65.

mere da letto aventi: *A'* m. 4,00 per m. 3,50, *B'* m. 4,00 per m. 5,50, e *C'* m. 4,00 per m. 4,00:

queste camere sono indipendenti fra loro perchè separate da uno spazioso corridoio.

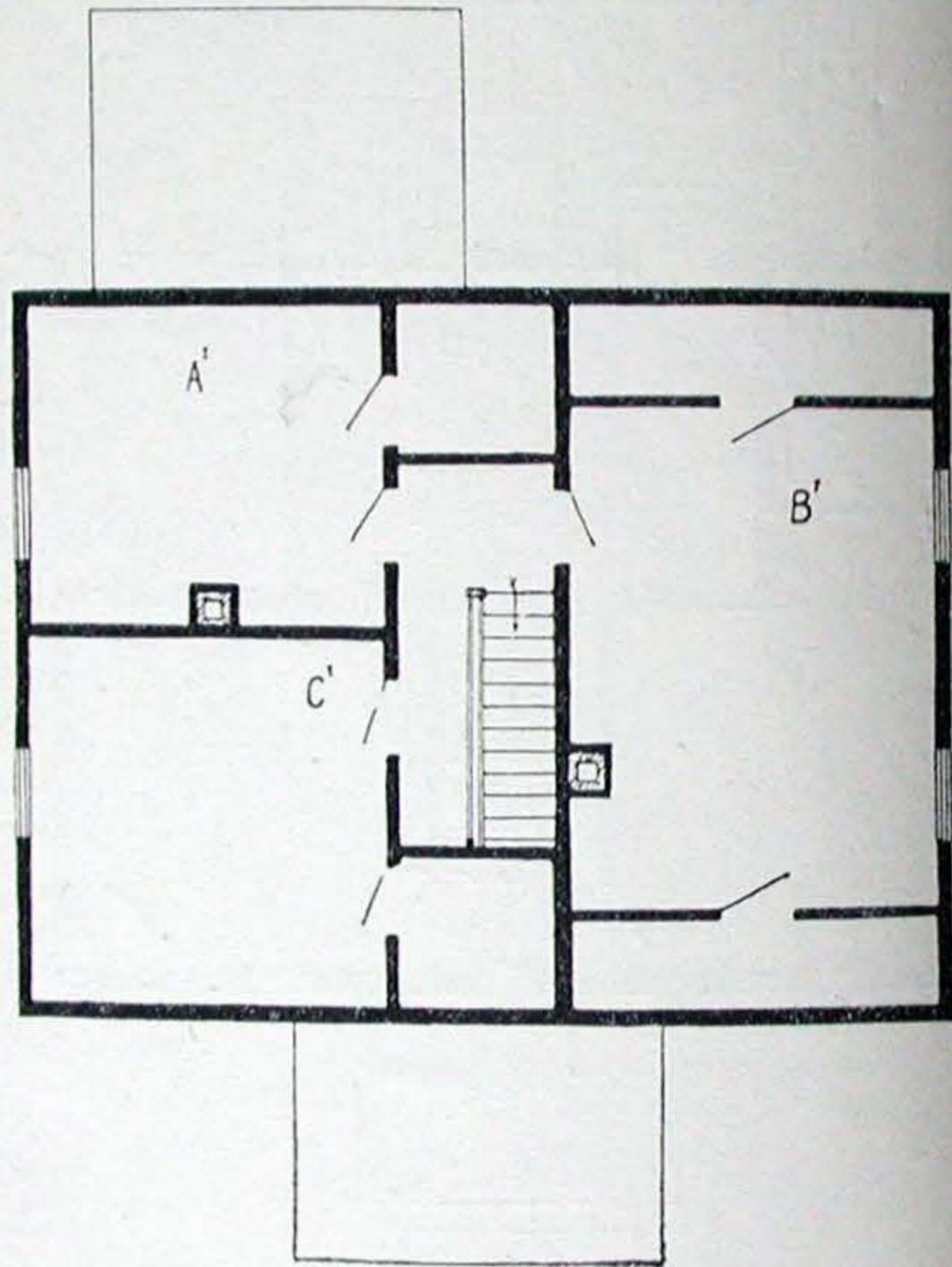


Fig. 66.

La compagnia incominciò a costruire queste case nel 1865: si calcola che il costo totale di tutte le case sia stato di lire 300.000.

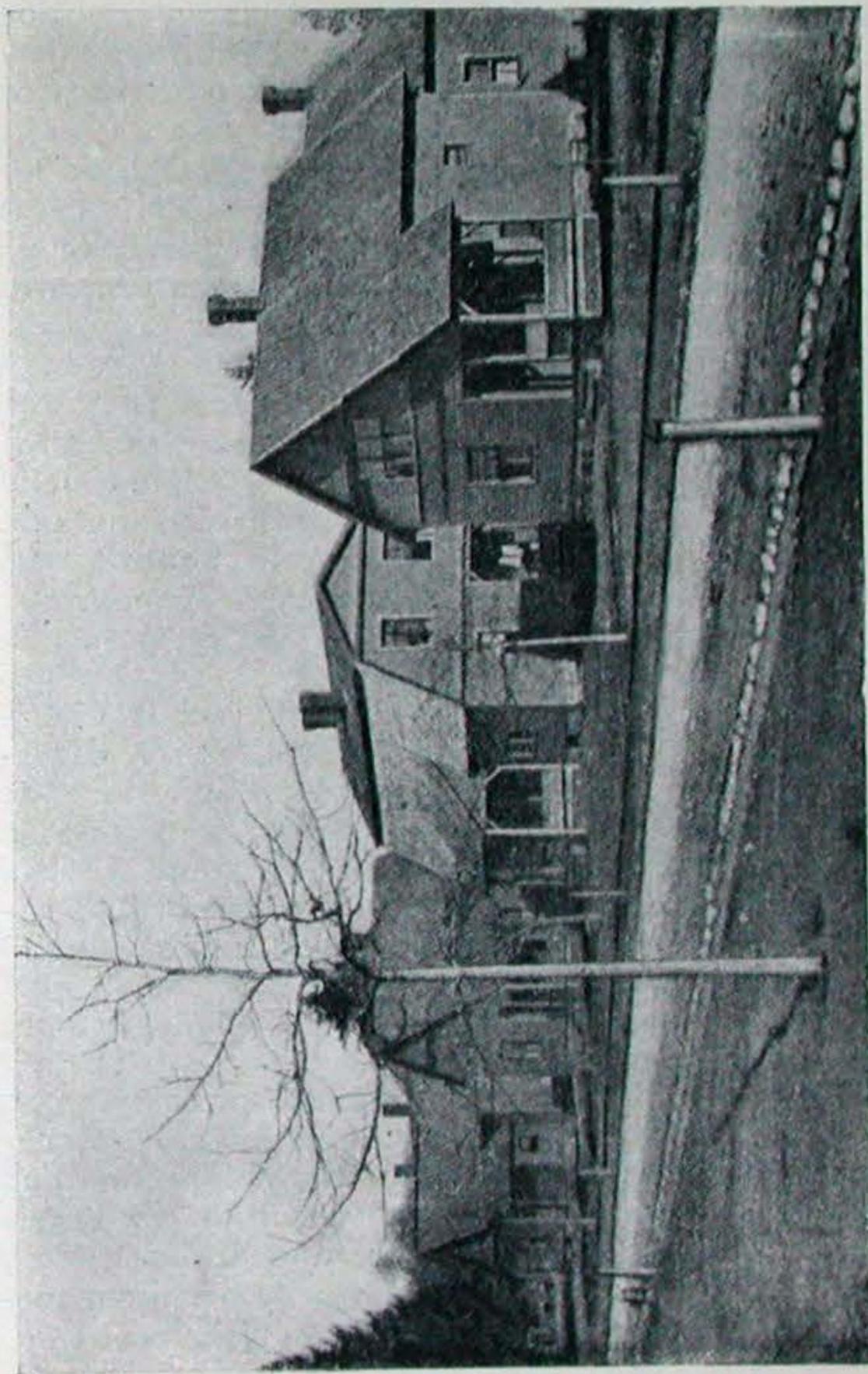


Fig. 67.

15. **S. D. Warren and Company Cumberland Mills-Maine.** — Le case costruite da questa Società sono a due piani: al piano terreno si trovano: la cucina, una sala di ritrovo e la camera da pranzo ed una spaziosa entrata.

I primi due locali sono divisi dagli altri da un corridoio che occupa tutta la larghezza della casa: così mentre sono resi indipendenti tutti i locali, si è messa vicina alla cucina la sala da pranzo e vicino all'entrata la sala di ritrovo.

Al primo piano vi sono 4 camere da letto, indipendenti fra di loro: la lunghezza totale di una casa è di m. 7,20 e la larghezza totale di m. 9,00.

16. **Progetti di Herausgeber.** — Diamo nelle figg. 68, 69 e 70 un progetto di casa isolata per una sola famiglia, proposto da Herausgeber: queste case, come quelle della *Gemein. Bauges. di Mannheim* si possono accoppiare e possono così formare una casa doppia per due famiglie.

Questo progetto se è encomiabile per la distribuzione dei locali al piano terreno, non è suggeribile per ciò che riguarda il piano superiore: le camere da letto al piano terreno non sono da consigliarsi anche se questo piano terreno si trova un po' sollevato dal suolo: oltre a ciò la disposizione della camera al piano superiore non è molto felice, pur riconoscendo che l'autore fece in quel modo onde evitare che il soffitto della camera fosse inclinato.

Esaminiamo minutamente questo progetto.

Al piano terreno si trova: una cucina, una camera da letto ed una sala da riunione: nel suo insieme questa disposizione ricorda un po' quella da noi esaminata della ditta Krupp di Essen; solo che in questo caso il terreno viene occupato meglio con vantaggio nell'ampiezza dei locali.

La porta di entrata mette in comunicazione con un atrio ove si trovano, le porte di comunicazione, con la cucina e la camera di ritrovo, e le scale che servono per il piano superiore e per la cantina.

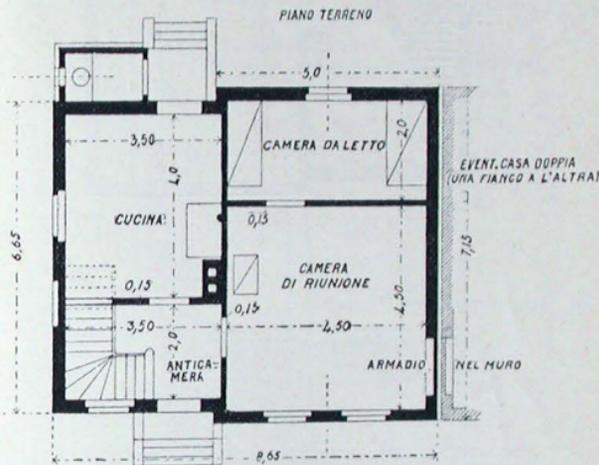


Fig. 68.

La latrina è separata da tutti i locali e vi si accede da un secondo atrio che mette in comunicazione la cucina con il giardino.

Tutti questi locali sono ben illuminati ed arieggiati.

Al piano superiore si trova una soffitta ed in mezzo a questa una camera da letto di m. 4,50 per m. 2,70.

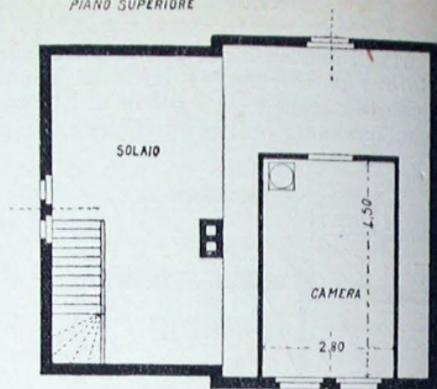


Fig. 69.

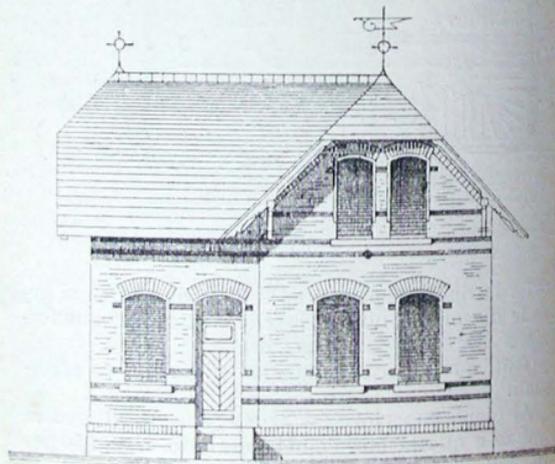


Fig. 70. FRONTE

Le finestre sono messe in tre lati della casa e si possono così unire due di queste case dal quarto lato, ed ottenere una casa doppia: questo progetto venne appunto studiato per poter costruire case isolate o case doppie a seconda del prezzo di costruzione.

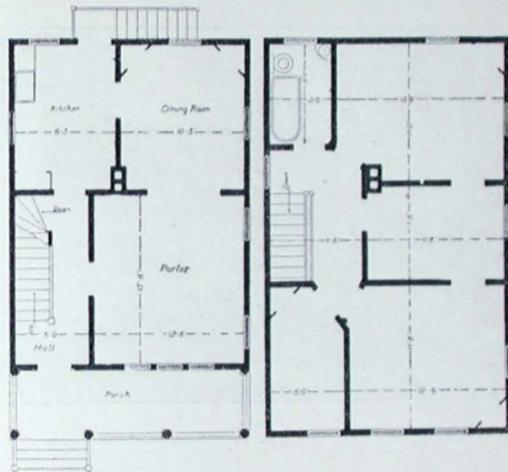


Fig. 71.

Fig. 72.

Il Herausgeber ha proposto altri tipi di case operaie, dei quali diamo un cenno.

Un tipo consiste, come il primo, in un piano terreno, ed in un piano superiore.

Tutti questi ambienti sono indipendenti, ma però non si hanno più come nel primo caso due atrii, ma un unico atrio che dà accesso alla latrina, alla scala, alla cucina ed alla camera di ritrovo.

Al primo piano si trova una camera da letto ed una soffitta.

Un terzo tipo venne proposto dall'Herausgeber che è poco dissimile dai primi due, e che presenta sempre lo stesso inconveniente della unica camera superiore, e delle camere da letto al primo piano.



Fig. 73.

Tutte le case progettate hanno la cantina ed il giardino annesso (1).

17. Case isolate della J. B. and J. M. Cornell Company di New-York. — Le case rappresentate nelle figure 71, 72 e 73 vennero costruite

(1) Per la parte tecnica è utile il ricordare che è importante il volume pubblicato in questi ultimi anni dal LUCAS, e del quale ci siamo in parte serviti.

dalla casa J. B. and J. M. Cornell, Coldspring, New-York, per i proprii impiegati e vengono affittate ad un prezzo tale da rendere il 5 % per gli industriali.

Al piano terreno si trova un'ampia cucina, una sala di riunione ed una sala da pranzo; al primo piano invece si trovano 4 camere da letto ed un gabinetto da bagno con W. C.

Ad ogni casetta è annesso un piccolo giardino ed un orto.

## CAPITOLO II.

*Case doppie.*

1. Villaggio Crespi. — Questo villaggio, che si può citare a modello, sorge sulle rive dell'Adda, e precisamente a Capriate.

Il villaggio Crespi (fig. 74) consta di parecchie grandi case operaie, costruite col vecchio sistema, ma pure fornite di locali ampi, elevati, sani sotto ogni riguardo: e di una quantità di palazzine circondate da ortaglie e da giardini, divisi da cancelletti di ferro, i quali segnano il riparto spettante ad ogni famiglia.

In mezzo al paese sorge la chiesa, copia perfetta di uno dei capolavori del Brabante e l'asilo con le scuole.

L'asilo consta di due grandi aule, di due aule minori a piano terreno rialzato, dell'alloggio per gli insegnanti al piano superiore.

Annesso alle aule e insieme diviso mediante un largo corridoio vi ha un salone di ricreazione: le latrine, fornite d'acqua abbondante, sono ai lati del corridoio.

Nei sotterranei del fabbricato vi è la sala da studio del corpo di musica dello stabilimento, ed una cucina economica per le refezioni del mezzogiorno.

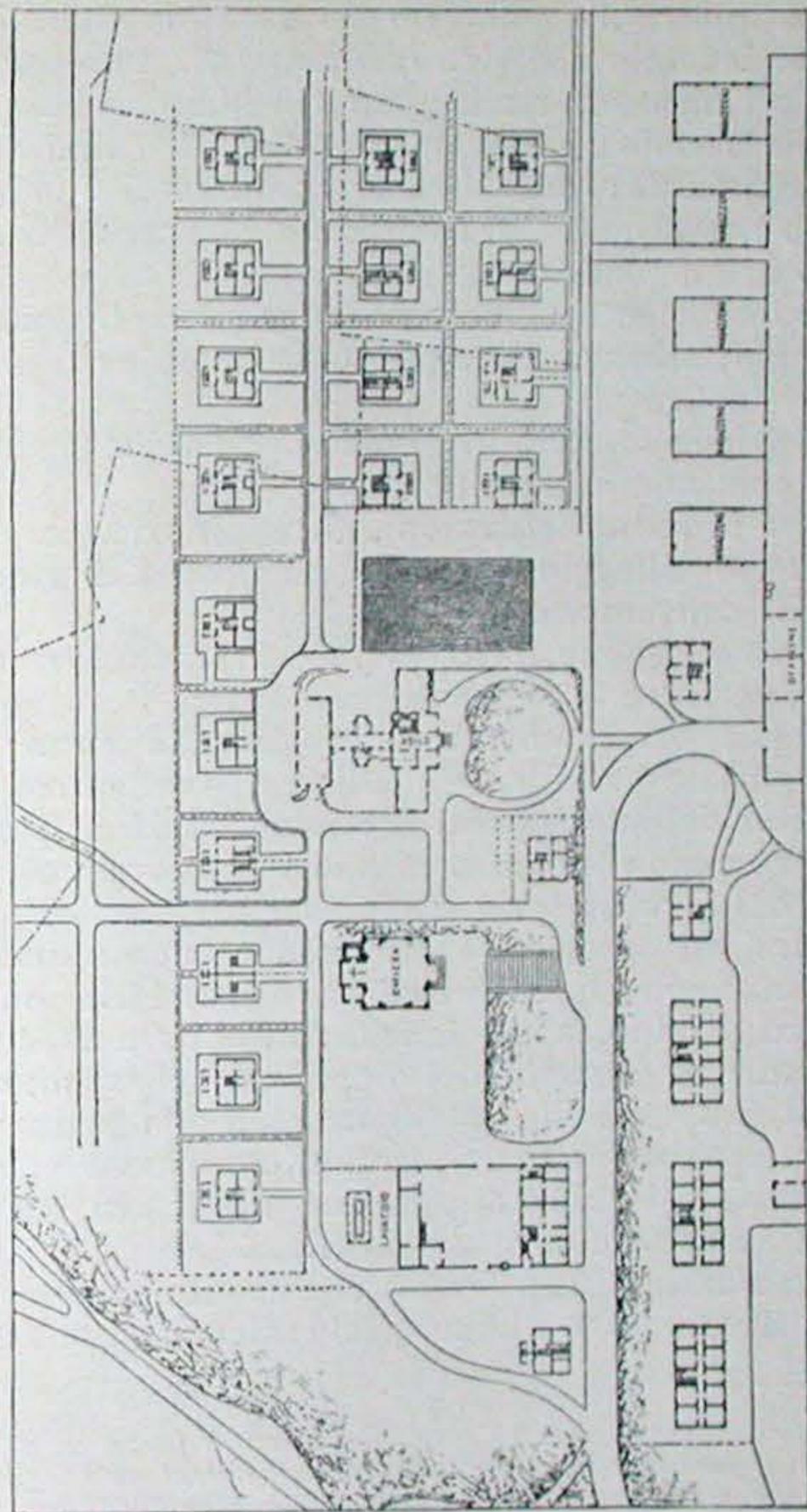


Fig. 74.

Vi è inoltre nel villaggio un lavatoio pubblico: questo lavatoio è diviso in due parti, una per lavare e l'altra per risciacquare la biancheria.

Nella seconda parte entrano circa 100 litri d'acqua al minuto: quest'acqua per mezzo di uno sfiatoio passa nella prima parte e si scarica in seguito in un tombino.

Un importante albergo si trova pure in questo villaggio; albergo che appartiene anch'esso all'industriale Crespi.

Vi risiede inoltre un medico per l'assistenza medica continua e gratuita.

Oltre a queste istituzioni, altre minori si trovano in questo villaggio, come ad esempio dei magazzini di consumo, ecc.

E ben a ragione il Crespi può, terminando un suo libro, scrivere le seguenti parole (1);

“ I più bei momenti della giornata sono per l'industriale previdente quelli in cui vede i robusti bambini dei suoi operai scorazzare pei fioriti giardini, correndo incontro ai padri che tornano contenti dal lavoro: sono quelli in cui vede l'operaio svagarsi ad ornare il campicello o la casa linda e ordinata: sono quelli in cui scopre un idillio od un quadro di domestica felicità: in cui fra l'occhio del padrone e quello del dipendente corre un raggio di simpatia, di fratellanza schietta e sincera. Allora svaniscono le preoccupazioni d'assurde lotte di classi, e il cuore si apre ad ideali sempre più alti di pace, d'amore universale „

Le palazzine (figg. 75 e 76) che costituiscono questo villaggio sono di due specie: alcune ad una sola

(1) Dott. Silvio Benigno Crespi. *Dei mezzi di prevenire gli infortuni e garantire la vita e la salute agli operai nell'industria del cotone in Italia*. Pag. 91 e seguenti. Ulrico Hoepli. Milano, 1894.

entrata ed altre a due entrate. Quelle a due entrate servono per due famiglie, di cui ognuna gode quattro camere, formanti per sè stesse una piccola casa

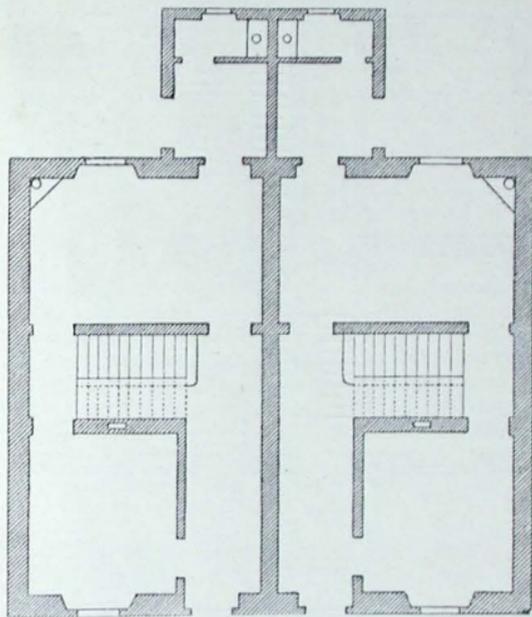


Fig. 75.

completa. Vi si accede mediante un corridoio che mette alla scala ed alla cucina; la scala è disposta ora longitudinalmente alla casa, ora perpendicolarmente, essendosi per la sua costruzione tentato varii sistemi: presentiamo perciò due piante

del piano terreno, notando che nella fig. 75 si ha la pianta della casa più elegante e nella fig. 76 quella della più economica.

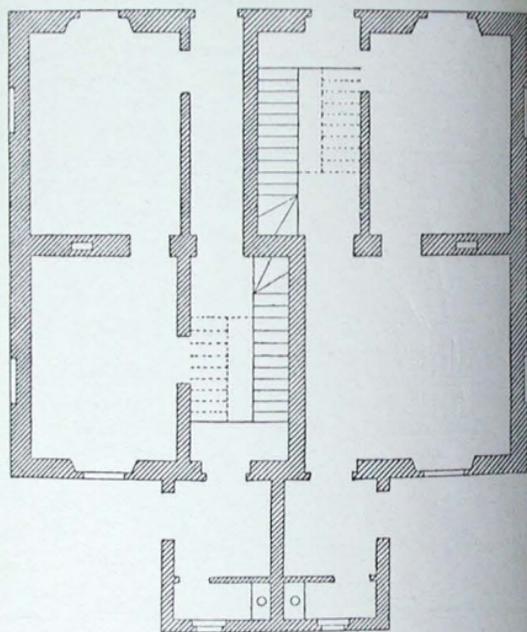


Fig. 76.

Al piano terreno vi è una camera di lavoro ed una cucina; al primo piano corrispondono due camere da letto: vi è infine anche un solaio che si usa come ripostiglio.

Molte volte queste palazzine divise esattamente per metà, non sono però adatte a tutte le famiglie: spesso quattro camere sono di troppo, spesso sono troppo poche. Venne perciò costruito un altro tipo di casa con una sola entrata e con una sola scala, che dà accesso ad otto locali.

In questo caso l'entrata è più ampia: il portico dietro la casa è doppio, spesso però diviso in due: le latrine sono due e due i lavatoi.

Il piano superiore consta talvolta di cinque locali, perchè uno corrisponde all'entrata.

In queste palazzine abita talvolta una sola famiglia, talvolta una famiglia che occupa 5 o 6 camere, e insieme un'altra che ne occupa 3 oppure 2.

Dietro ogni casa, a qualunque tipo appartengano, vi è un piccolo porticato con un lavatoio ed in seguito la latrina, che è così completamente staccata dall'abitato. La disposizione di queste latrine è molto conveniente, inquantochè pur essendo staccate dall'abitato vi si può accedere passando sotto il porticato e quindi con comunicazione coperta.

Il prezzo di una di queste case varia da 7000 ad 8000 lire, senza contare il prezzo del terreno: esse sono date in affitto agli operai al prezzo di lire 15 per ciascuna camera (1).

## 2. Casette popolari doppie tipo Casali.

*Tipo A* (figure 77 e 78). — La casetta offre tre camere da letto ed una cucina per un alloggio e tre camere e cucina per l'altro alloggio oltre ad un lungo corridoio di disimpegno, l'antilatrina ed il gabinetto: al sottotetto, non abitabile, si perviene a mezzo di una scaletta fissa. Il costo è di L. 6500 circa.

(1) Vedere anche: *Ing. Amoroso. Case e Città operaie. Roux e Viarengo. Torino, 1903.*

La fig. 78 rappresenta una variante del tipo ora descritto.

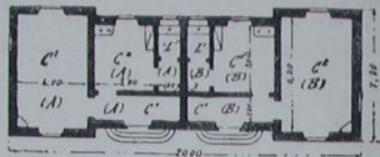


Fig. 77.

*Tipo B* (figure 79 e 80). — Per ogni alloggio vi sono 2 camere al piano terreno e due camere al primo piano: il costo è di 8500 lire in totale e quindi L. 4250 per alloggio.

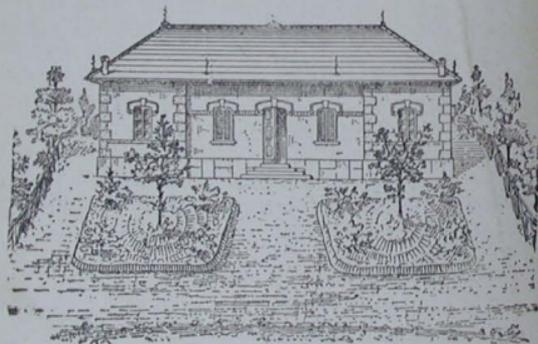


Fig. 78.

*Tipo C* (figure 81, 82 e 83). — Ogni alloggio, è composto di due camere al piano terreno e di 2 camere al primo piano: un alloggio però ha 3 camere al primo piano. Il costo è di lire 20.000 in totale e quindi L. 10.000 per alloggio.

3. Città operaia di Noisiel (Ditta Menier). — Lo stabilimento di Noisiel (Seine-et-Marne) dei signori Menier (fabbricanti di cioccolato) venne fondato nel 1825: affine di permettere al personale addetto alla fabbrica di vivere nelle migliori condizioni di igiene e di benessere ed in prossimità del loro lavoro, il sig. R. J. Menier creò nel 1874 la Città operaia di Noisiel (1).

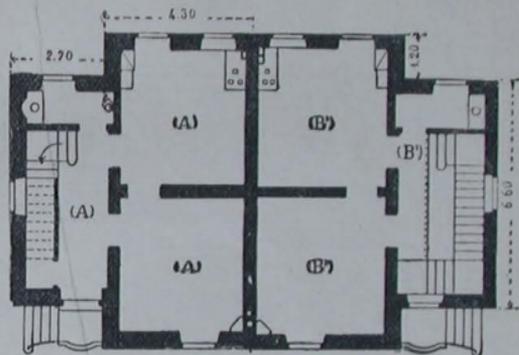


Fig. 79.

Questa città, costruita secondo i piani studiati da E. J. Menier presenta certe disposizioni particolari che è interessante studiare.

Essa è costruita in un piano di circa 30 ettari: le strade hanno 10 metri di larghezza e ai lati di esse sono costruite delle case separate fra di loro da un giardino di 22 metri.

(1) Da una monografia presentata dalla Ditta Menier alla Esposizione di Parigi del 1900 e che gentilmente ci venne favorita dal sig. Menier.

Le costruzioni non sono affacciate, ma disposte in modo che una casa corrisponde ad un giardino

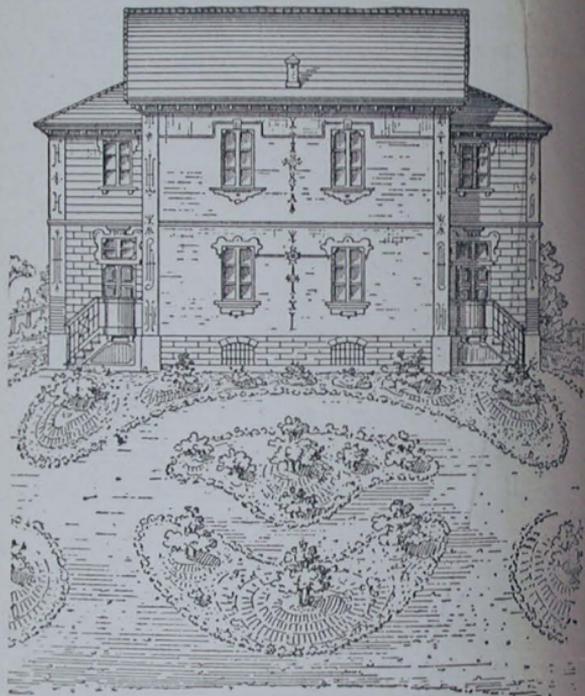


Fig. 80.

dall'altra parte della strada, e viceversa. Questo sistema, come si è visto, ha il vantaggio di dare agli abitanti una vista gradevole, di evitare ogni inco-

modo fra vicini e di creare una circolazione d'aria più abbondante.

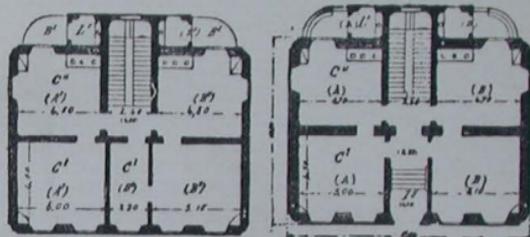


Fig. 81.

Fig. 82.

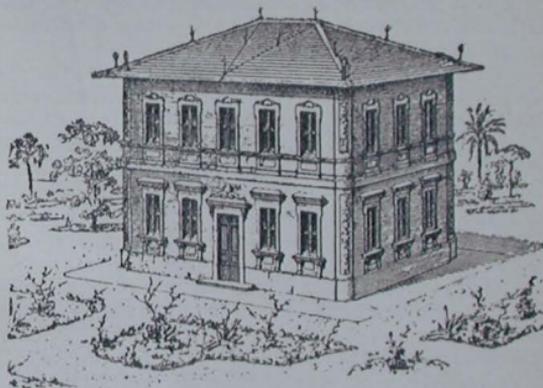


Fig. 83.

La superficie di ciascun alloggio è di 51 m<sup>2</sup>, comprese le dipendenze: la superficie dei locali abitabili è di 64 m<sup>2</sup>.

In tutte le strade esiste una canalizzazione di acqua e di gaz con delle fontanelle-candelabri poste a 45 metri le une dalle altre, che distribuiscono l'acqua ed assicurano l'illuminazione.

Oltre a questa distribuzione d'acqua, dei lavatoi e dei bagni largamente provvisti di acqua calda e di acqua corrente sono installati nella città e sono sufficienti per lavare la biancheria e per la pulizia personale degli operai.

Su di una vasta piazza si trova il monumento innalzato nel 1898 alla memoria di E. J. Menier.

Questa piazza, attraversata da quattro strade principali della città, è circondata da costruzioni importanti comprendenti:

1. Il gruppo delle scuole, a sei classi per 300 fanciulli, molto ben provvisto di materiale d'insegnamento.

2. I magazzini di approvvigionamento, installati nelle spaziose costruzioni, e che forniscono agli operai, a prezzi di rivendita i più bassi possibile, i prodotti d'alimentazione, le bevande, i tessuti, le vestimenta, le calzature, il combustibile, ecc.

I magazzini non vendono che prodotti utili e di prima qualità: essi non sono imposti agli operai, che restano intieramente liberi di comperare ove loro meglio aggrada.

3. I refettori vennero creati soprattutto per gli operai e le operaie che abitano nei vicini villaggi, e che vi trovano gli apparecchi necessari per preparare o riscaldare il cibo portato dalle loro case: oltre a ciò possono ivi comperare cibi appositamente preparati.

Vi sono tre distinte sale: una per gli uomini, un'altra per le donne ed una terza per le famiglie.

In questi refettori possono trovare posto più di 800 persone.

4. Due grandi alberghi per gli operai celibi.

5. Il servizio medico.

Nella fognatura della città vennero applicati i più moderni trovati dell'igiene, in modo di assicurare la massima salubrità possibile alla città.

Lo sviluppo della città viene dato dalla seguente tabella:

#### Sviluppo della città operaia di Noisiel.

##### 1° Gruppo — 1874-76.

Case isolate a 2 alloggi indipendenti . . .	49 = 98 alloggi
» » a 1 alloggio indipendente . . .	11 = 11 »
Gruppo delle scuole . . . . .	2 »
Magazzini alimentari . . . . .	4 »
Servizio medico . . . . .	1 »

##### 2° Gruppo — 1880-82.

Case isolate a 2 alloggi indipendenti . . .	17 = 34 alloggi
» doppie a 4 alloggi » . . .	4 = 16 »
» d'angolo a 1 alloggio indipendente . . .	1 = 1 »
» » a 6 alloggi indipendenti . . .	4 = 24 »
Refettori e cucine.	

##### 3° Gruppo — 1885-87.

Case doppie a 4 alloggi indipendenti . . .	2 = 8 alloggi
Alberghi . . . . .	2

##### 4° Gruppo.

Case isolate a 2 alloggi indipendenti . . .	28 = 56 alloggi
Case doppie a 4 alloggi indipendenti . . .	4 = 16 »
» d'angolo a 1 alloggio indipendente . . .	1 = 1 »
» » a 2 alloggi indipendenti . . .	12 = 24 »
» per impiegati a 2 alloggi indipendenti	5 = 10 »
Arsenale delle pompe per incendio . . .	2 »
Municipio . . . . .	1 »
Ingrandimento delle scuole . . . . .	3 »

Totale degli alloggi a Noisiel 312 alloggi

##### 5° Gruppo — 1897-98.

Città operaia di Champs-sur-Marne a 3 km. da	
Noisiel . . . . .	53 alloggi
5 botteghe per il commercio a Champs-sur-Marne	5 »

Totale alloggi a Champs-sur-Marne 58 alloggi

Oltre a queste case operaie, la Ditta Menier ha affittato nei comuni vicini più di 100 abitazioni che subaffitta ai suoi operai.

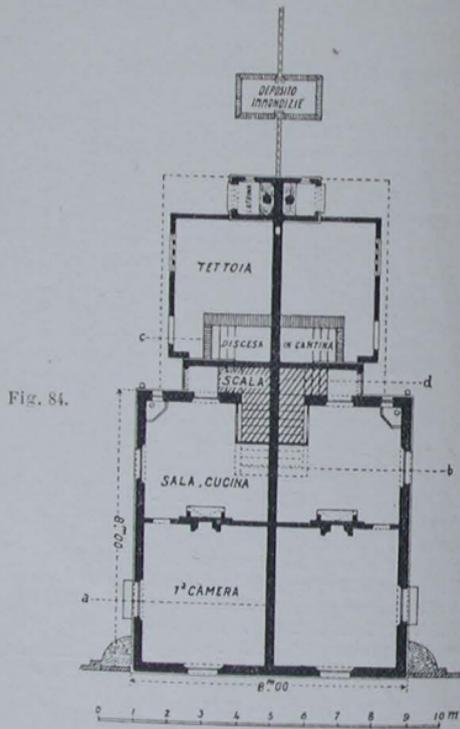


Fig. 84.

Ogni casa (fig. 84 e 85) è isolata dalle altre ed ha due alloggi indipendenti; ciascun alloggio com-

prende, al piano terreno: un giardino, una camera di ritrovo di m. 4,00 per m. 3,60, una vasta cucina, una tettoia chiusa per deposito della legna od altro ed una cantina. Le latrine situate dopo la tettoia, sono chiuse, ben arieggiate ed hanno un condotto speciale che fa capo a più di due chilometri dalle case, onde usufruire i rifiuti per l'agricoltura.

Al primo piano si trova una grande camera da letto ed una seconda un po' più piccola per i figli;

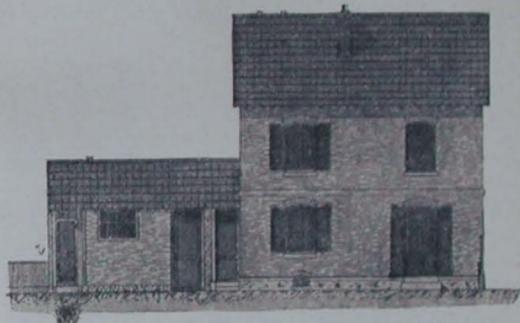


Fig. 85.

oltre a ciò vi è un grande solaio per la biancheria od altri oggetti; a questo solaio si accede con una speciale scala; la camera di ritrovo al piano terreno e la camera da letto più grande sono provviste di caminetti per il riscaldamento, tutte le camere sono pavimentate in legno, eccetto la cucina che è pavimentata con piastrelle in terra cotta.

La superficie coperta di ciascuna casa è di 51 metri quadrati, comprese le dipendenze; la superficie abitabile è di m.<sup>2</sup> 64.

Ogni casa contiene come si è detto due alloggi; per assicurare l'indipendenza assoluta dei due alloggi, il giardino ed i due alloggi sono posti a ciascun lato della casa, che è divisa dall'alto al basso, nel senso longitudinale, da un muro di divisione che isola completamente gli abitanti dell'uno da quelli dell'altro.

Queste case sono molto ben disposte ed abbastanza vaste. Molto opportunamente l'entrata dà nella sala di ritrovo e non nella cucina; la scala trovasi vicino alla cucina; non è però necessario

attraversare la cucina per salire al piano superiore, ciò che costituirebbe un inconveniente; vi è perciò una seconda entrata che dà accesso alla scala. La latrina è ben disposta, ma invece di obbligare ad uscire all'aperto per accedervi sarebbe stato più utile mettere una comunicazione diretta fra la scala ed il magazzino, da usarsi, quando fosse necessario, nella stagione fredda od in caso di tempo piovoso.

Ogni casa ha annesso un giardino della superficie di 300 a 400 metri quadrati.

Ogni casa di questo tipo viene a costare circa

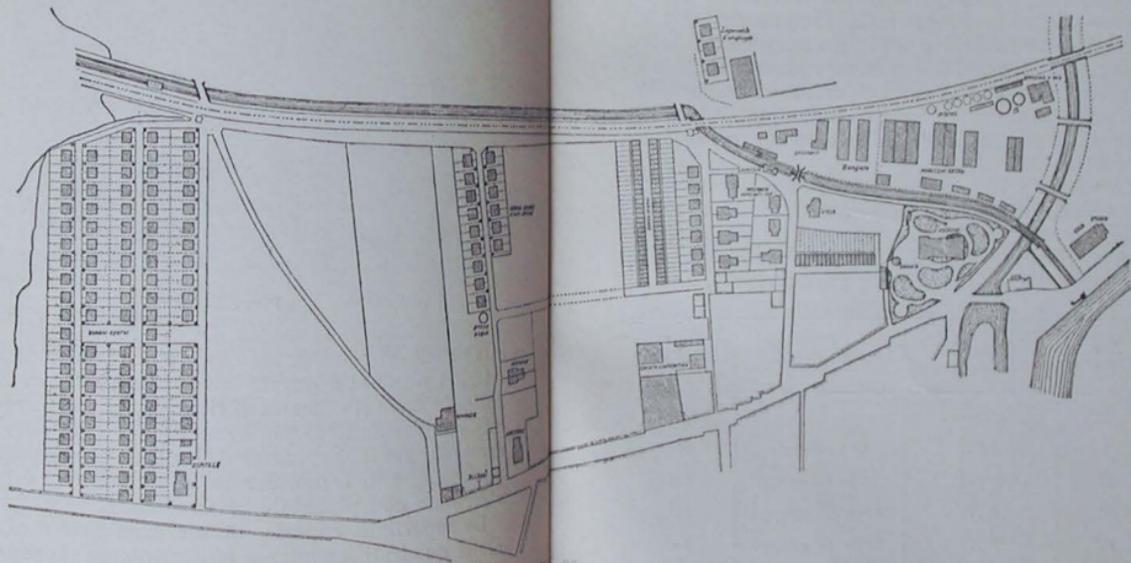


Fig. 86.

8293 lire senza calcolare il terreno, le piantagioni, le canalizzazioni dell'acqua e del gas, ecc.

Il prezzo d'affitto ammonta a 150 lire, pagabili mensilmente in ragione di lire 12,50 al mese; questo prezzo viene però progressivamente compensato, per gli operai che hanno almeno 10 anni di presenza all'officina, da premi d'anzianità, proporzionali al tempo di soggiorno.

La proprietà di queste case non può essere ceduta onde evitare che sia travisata la loro destinazione primitiva.

4. **Solvay e C.ie** (Varangéville-Dombasle - Francia). — La Ditta Solvay e C., fondata nel 1872 si occupa della fabbricazione in grande quantità della soda; essa si occupò e si occupa grandemente del benessere dei suoi operai e molte ed importanti istituzioni patronali vennero impiantate nelle officine di Varangéville-Dombasle ed in quelle più recenti di Giraud.

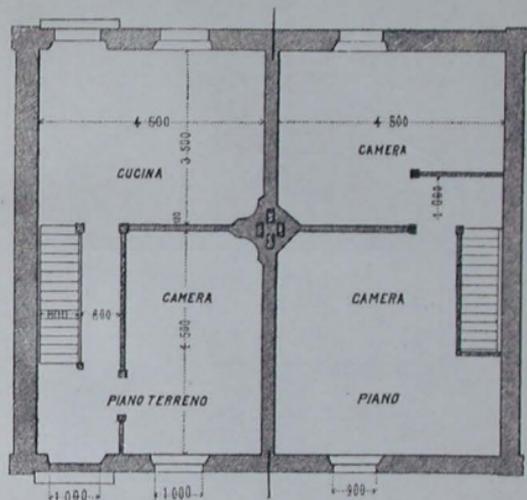
Le abitazioni operaie costruite da questa ditta si possono dividere in 4 tipi, a seconda se sono case operaie contigue, case operaie doppie per operai, per capi-tecnici e per impiegati.

I dati principali su queste case sono:

Tipo della casa	Costo compreso il terreno	Numero degli alloggi e tipi	Prezzo di affitto annuo
	Lire		Lire
I	3 660	62 in 2 serie	120
II	4 430	124 in 62 gruppi	144
III	4 770	40 in 20 gruppi	144
IV	5 270	32 in 16 gruppi	180

Consideriamo particolarmente i tipi II, III, IV (figg. 87, 88, 89, 90, 91) (case doppie), riservandoci di parlare più avanti delle case tipo I (contigue).

Al piano terreno si trova la cucina ed una camera di ritrovo, ed al primo piano si trovano due



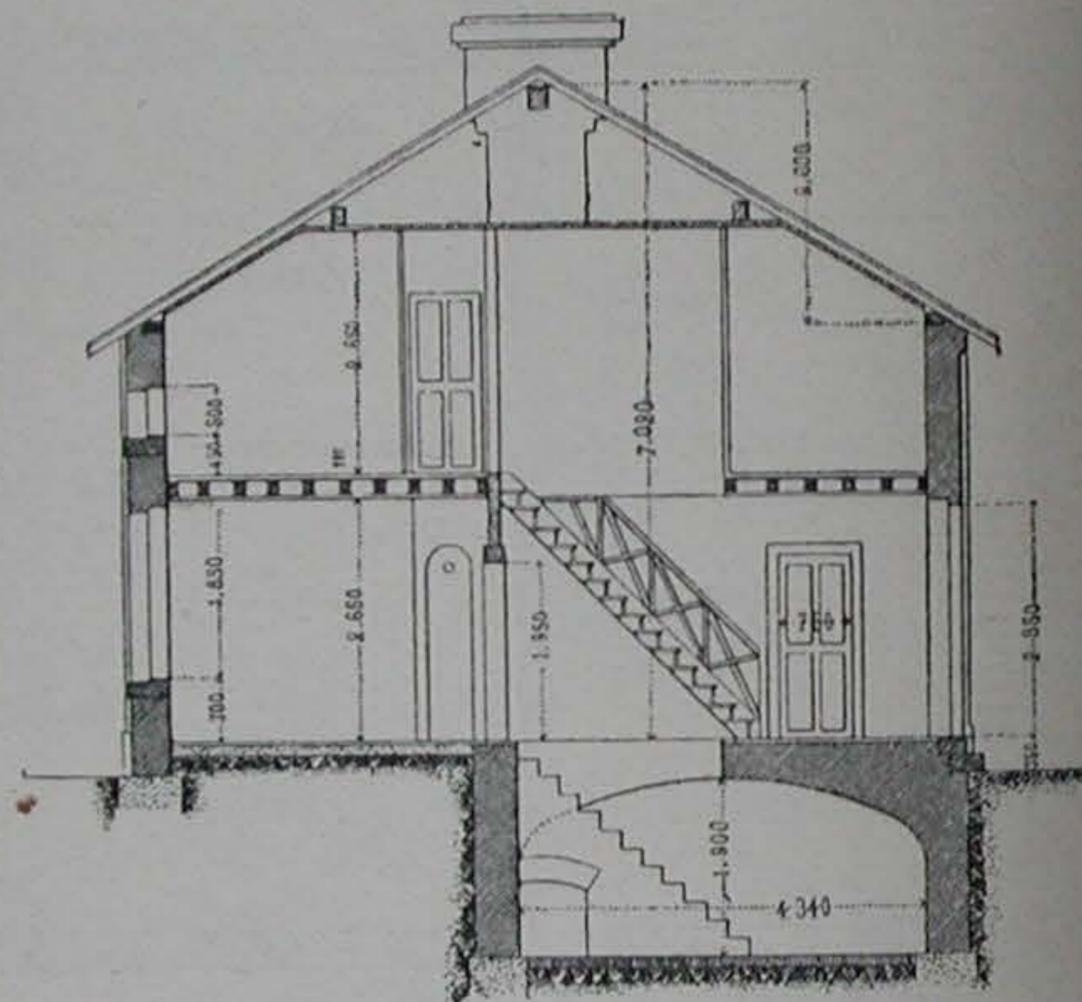
SEZIONE ORIZZONTALE

Fig. 87.

camere da letto; ogni alloggio ha la sua cantina separata.

L'acqua è assicurata da una doppia distribuzione che conduce l'una acqua potabile, l'altra acqua del torrente filtrata.

L'acqua potabile è fornita per mezzo di gallerie di uno sviluppo totale di più di 1000 metri e prendendo ad una profondità variante da 8 a 20 metri sotto il suolo le acque sorgenti della valle dell'Haute-Varangéville situata a 5 da Dombasle;

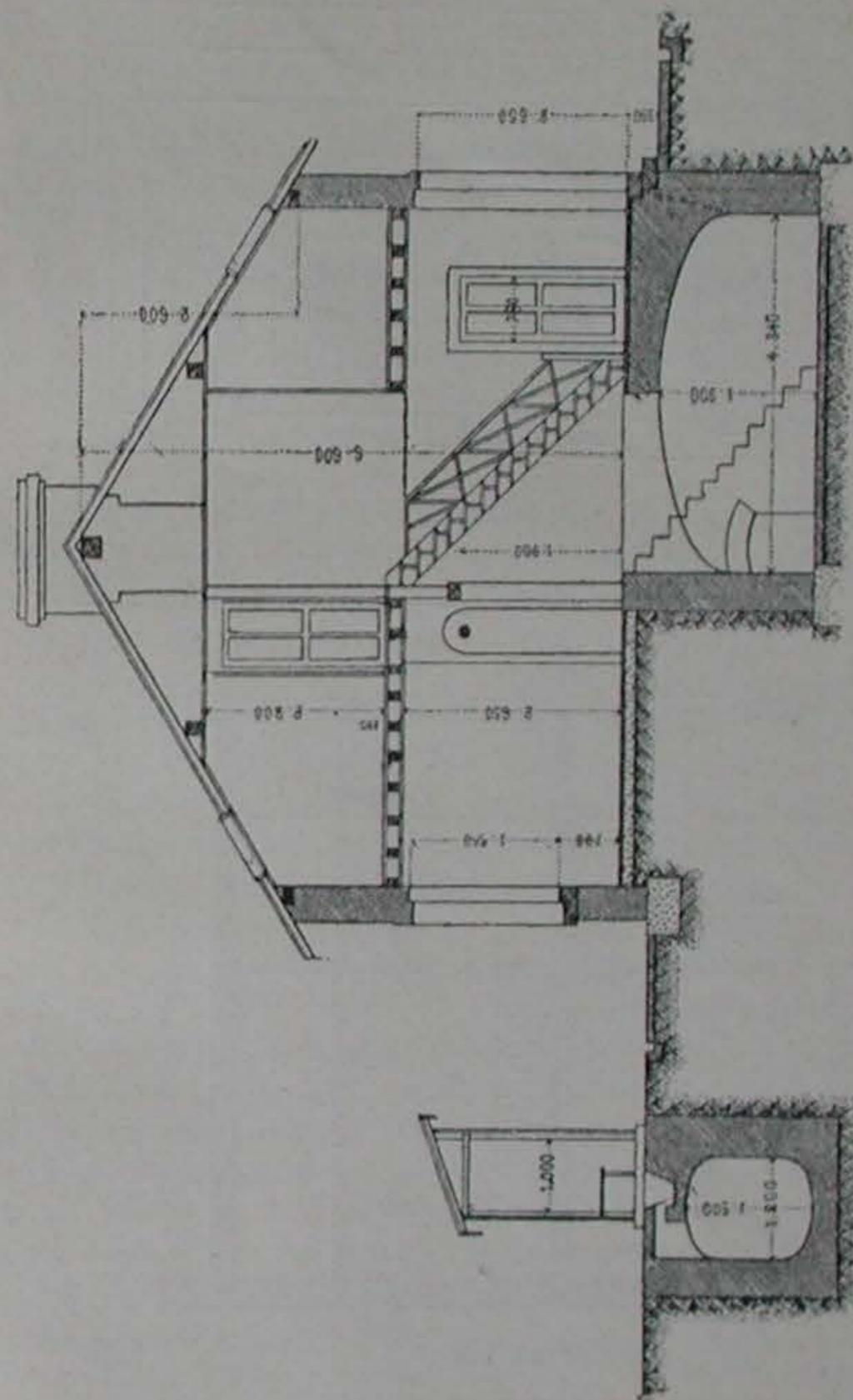


SEZIONE TRAVERSALE

Fig. 88.

l'acqua del torrente è derivata dalla Meurte ed è filtrata in filtri speciali che possono dare sino a 2000 m.<sup>3</sup> d'acqua filtrata in 24 ore.

I condotti delle latrine vanno a finire in pozzi speciali che vengono vuotati a spese della società con una pompa e delle botti inodore, tipo Keizer.



SEZIONE TRAVERSALE

Fig. 89.



Fig. 90.

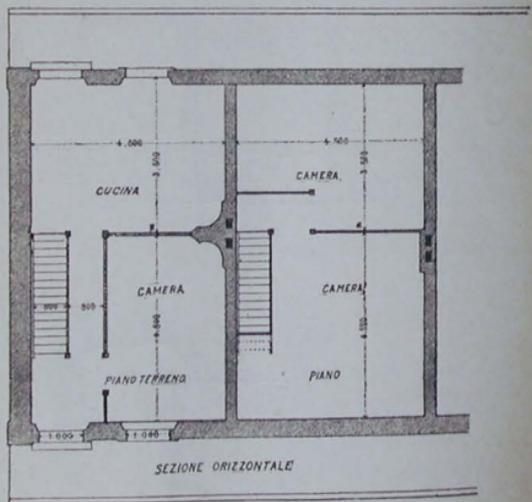


Fig. 91.

Queste case hanno l'inconveniente che le camere superiori non sono a soffitto piano, ma inclinato, e che hanno una sola e piccola finestra per camera; tolto questo inconveniente e data una migliore disposizione alla scala, queste case sono ampie e ben adatte come abitazione per operai.

5. **Compagnie des Mines de Blanz** (figg. 92 e 93). — La questione delle case operaie venne già da molto tempo studiata dalla direzione di questa compagnia e fin dal 1834 sorsero le prime case. Nelle officine di questa società lavorano più di 3500 operai ed essi sono tutti alloggiati in 1164 alloggi, sparsi in 5 vicini villaggi.

Nella figura 92 è rappresentata la pianta di un alloggio, cioè la metà di una casa; ogni alloggio ha due ambienti al piano terreno (camera da letto e cucina, ed una camera al piano superiore).

La cucina ha m. 5,50 per 5,00 e può quindi benissimo servire anche da sala da pranzo e di riunione; dopo la camera da letto del piano terreno si trova la scala per il primo piano e la latrina; quest'ultima però non ha nessuna comunicazione con l'interno dell'alloggio, perchè la sua porta d'entrata dà nel giardino; l'entrata all'alloggio è nella cucina e la scala è in comunicazione con la camera da letto; dato il poco spazio disponibile si dovette adottare una scala a chiocciola, ciò che costituisce un grave inconveniente in questi tipi di abitazione operaia.

Fuori della casa ed in un cortile ad essa annesso, si trova la cantina ed una stalla per un miale; ogni casa ha poi un giardino di 200 mq.

Il costo di una casa di questo tipo è di 1440 marchi.

Nella tabella a pag. 356, che venne compilata dalla Compagnia per lo studio di W. F. Willoughby, viene indicato lo stato delle case operaie nel 1894.

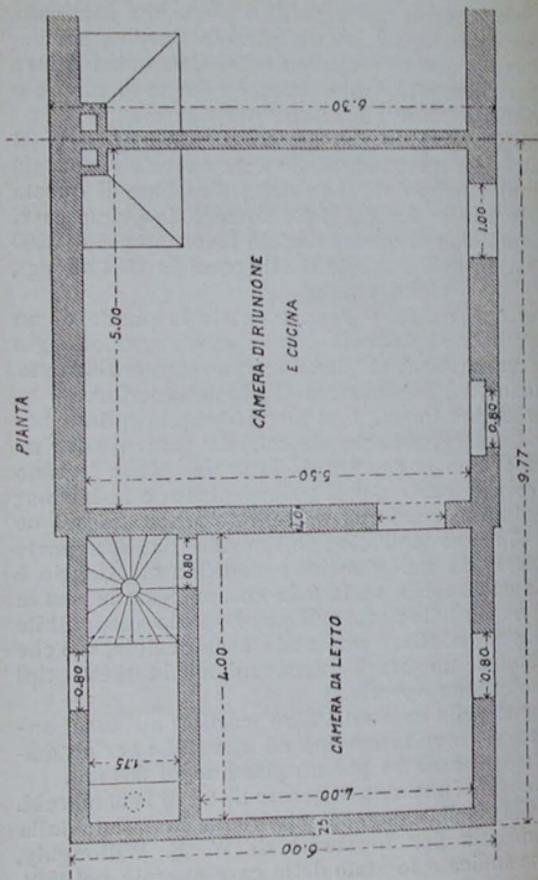


Fig. 92.

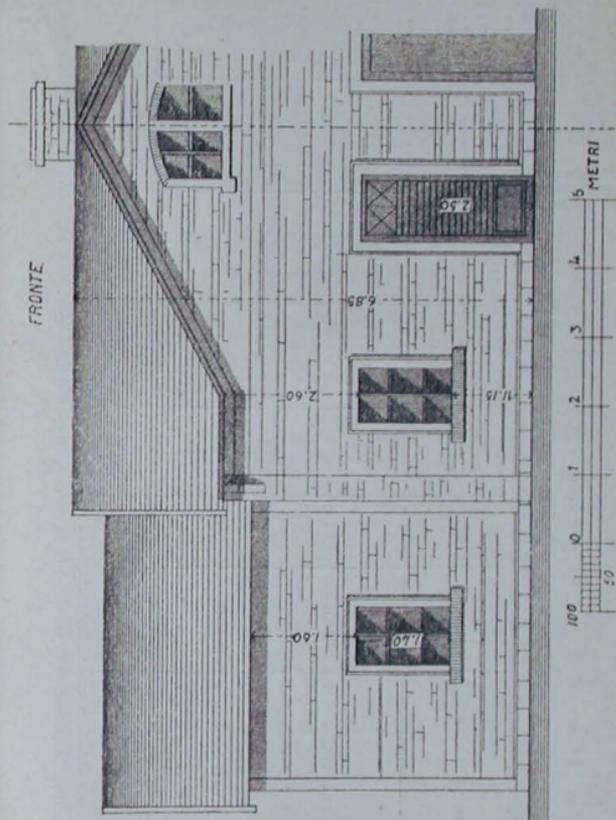


Fig. 93.

Numero e costo delle case operaie  
costruite dalla Compagnia Mineraria di Blanzay — 1894.

Gruppi di case	Data della costruzione	Case	Appar- tamenti	C o s t o			Perdita annua d'interessi
				Terreno	Costruzione	Totale	
				Dollari	Dollari	Dollari	Dollari
Clouettes . . . . .	1844-1859	99	220	6.635,22	68.080,23	75.315,75	3.012,64
Magny . . . . .	1859-1876	96	209	3.104,28	92.923,57	96.087,85	3.843,52
Bel-Air . . . . .	1859-1876	74	129	6.525,21	70.948,77	77.473,98	3.098,55
Bois du Verne . . . . .	1859-1876	101	220	5.804,78	88.047,82	93.852,60	3.754,10
Altre case . . . . .	—	120	386	44.060,04	194.032,39	194.032,39	7.761,28
<b>Totale . . . . .</b>	—	<b>490</b>	<b>1164</b>	<b>69.189,53</b>	<b>470.573,04</b>	<b>536.762,57</b>	<b>21.470,50</b>

L'affitto di queste case è minimo, variando in media da Lire 4,50 a Lire 5,00 al mese.

6. *Compagnie d'Anzin* (fig. 94). — Le prime case operaie della Compagnia des Mines d'Anzin vennero costruite nel 1826 e per economia vennero costruite in grandi gruppi: ma in seguito, per gli inconvenienti verificatisi, la Compagnia costruì soltanto case isolate.

Queste case sono a due a due accoppiate e poste su di una fila.

Ogni singola casa, fabbricata in mattoni, si compone di un piano terreno ove si trova una cucina di m. 3,39 per m. 3,35 e di una grande camera da pranzo di m. 5,22 per m. 4,30 e di un primo piano ove si trovano due ampie camere da letto.

L'entrata principale trovasi nella sala da pranzo, ma non è in diretta comunicazione con la strada; dà invece su di un cortile che si estende anche dietro le case per costituire uno spazioso giardino.

La latrina non è posta nell'interno dell'alloggio, ma in un locale apposito che trovasi fra due gruppi di case; in questo locale oltre la latrina si trova una piccola scuderia ed una piccola rimessa.

Ogni alloggio ha finestre su tre lati della casa, con molto vantaggio della ventilazione. Il giardino ha una superficie di metri quadrati 200.

Ogni casa viene a costare in media lire 2,800 e l'affitto è di lire 42 a 72 all'anno; per avere questo affitto si dovrebbe calcolare l'interesse del 4 % sul prezzo di costo, cioè 112 lire più le spese di mantenimento e le tasse che sommano a lire 44, il che sarebbe un affitto annuo di lire 156; la società invece incassa 72 lire in generale, e perde quindi lire 84 nel fitto normale, ed essendo le case in numero di 2884, la perdita annua totale è di L. 542,256.

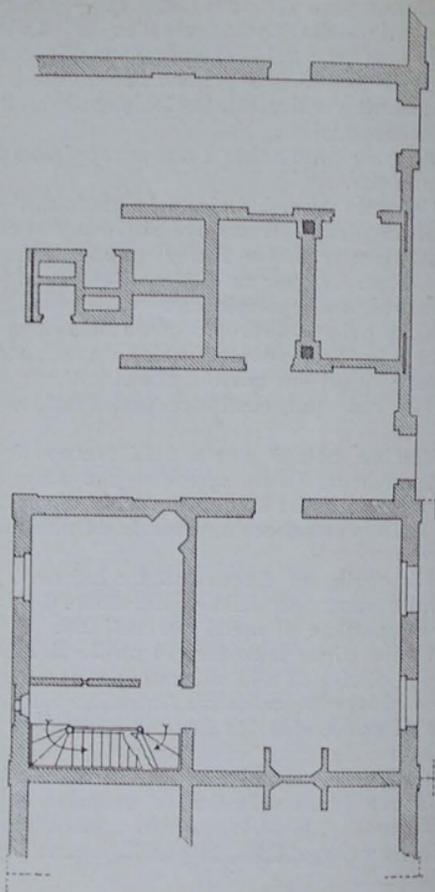


Fig. 94.

7. Colonia operaia di Howaldtswerke in Districtsdorf (Kiel) (1) (figg. 95 e 96). — Le case doppie costruite da questa società sono molto vaste, ben illuminate e ben distribuite.

Nella fig. 95 è rappresentata la pianta del piano

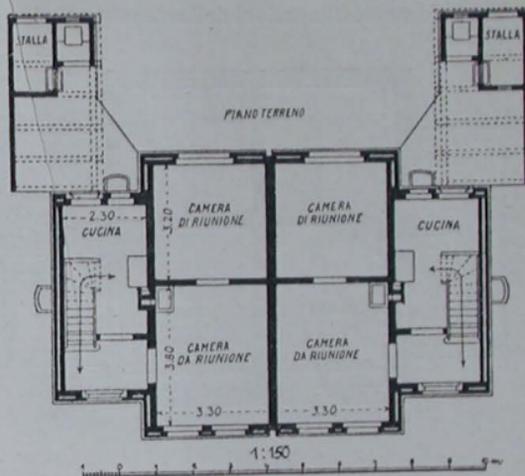


Fig. 95.

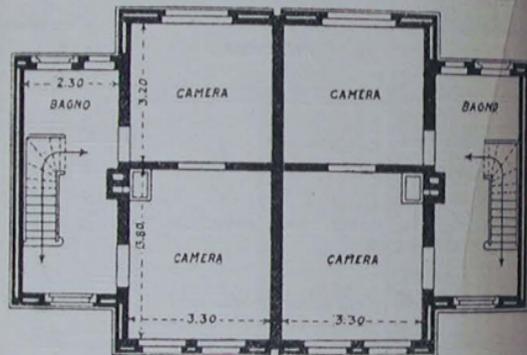
terreno di una di queste case e nella figura 96 è rappresentata la pianta del primo piano.

Ogni alloggio consta al piano terreno: di una cucina e di due camere, una da pranzo e l'altra di ritrovo; la scala è messa in un piccolo vestibolo

(1) H. Albrecht und A. Messel, *Das Arbeiterwohnhaus*. Berlin, 1896.

che è in comunicazione con la porta di entrata e con le porte che mettono in comunicazione con la cucina e con una camera; le camere del piano terreno sono larghe m. 3,30 e lunghe m. 3,20 l'una e 3,80 l'altra.

Al primo piano si trovano altre due camere da letto delle stesse dimensioni delle camere del piano terreno.



PIANO SUPERIORE

Fig. 96.

Annesso ad ogni alloggio vi è poi una tettoia ove trovasi anche la latrina.

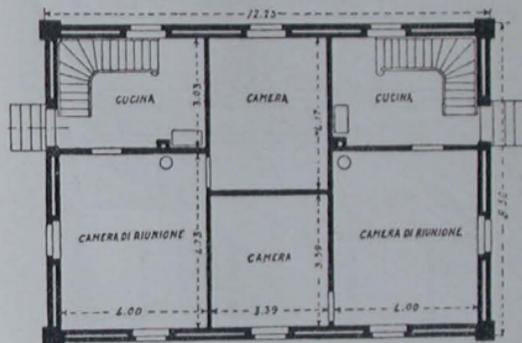
8. **Königliche Eisenbahnverwaltung Arbeiterkolonie bei Osnabrück** (fig. 97). — Anche queste case constano di due piani, piano terreno e primo piano.

Mentre però tutte le altre case doppie constano di due distinte case riunite fra di loro, queste case invece formano un unico insieme.

Ogni alloggio consta di una cucina, di una sala di ritrovo e di una camera al piano terreno, e di tre camere al primo piano.

Le camere del primo piano non hanno tutto il soffitto piano; esso è piano soltanto nella parte centrale mentre ai lati è inclinato.

9. **Altonaer Wasserwerke in Blankenese**. (fig. 98). — Il tipo delle case doppie costruite dalla



PIANO TERRENO

Fig. 97.

Altonaer Wasserwerke in Blankenese viene rappresentata nella figura 98.

Queste case sono a due piani, piano terreno e primo piano. Il primo piano però è a soffitta.

Nel piano terreno si trovano la cucina, la camera di riunione e due camere da letto; al primo piano invece vi sono due sole camere da letto.

Il costo di queste case, con una superficie di

88 mq. è stato di 5300 marchi (1); cioè 2650 marchi per abitazione; si è speso quindi 60 marchi per m<sup>2</sup>. Queste case vennero costruite nell'anno 1887.

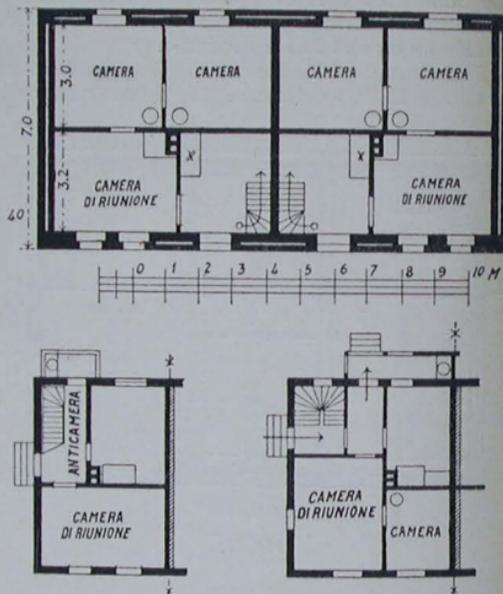


Fig. 98, 99 e 100.

10. Case doppie di Saint Michel (presso Berlino). — Nelle figure 99 e 100 sono rappresentati due tipi di case doppie costruite a Saint Michel presso Berlino nell'anno 1889.

(1) Rudolf Manega, *Die Anlage von Arbeiterwohnungen*, Leipzig 1894, pag. 95.

Nel tipo della figura 99 si ha una cucina, una camera, una cantina, una soffitta ed una latrina, mentre nel tipo della figura 100 si ha una camera di riunione, una cucina, una camera da letto, una soffitta, una cantina ed una latrina.

Il costo di queste case è il seguente:

Per una casa del tipo della figura 99 circa .	2800 marchi
» » » » » 100 » .	3508 »
cioè per ogni abitazione del tipo primo » .	1490 »
e » » » » » secondo » .	1760 »

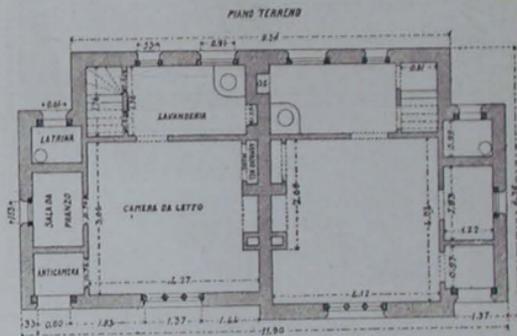


Fig. 101.

11. Windsor Royal Society for improving the conditions of the labouring classes (figg. 101 a 103). — Questa società venne fondata nel 1852, sotto il patronato della Regina Vittoria, allo scopo di costruire delle case per gli operai.

Le case sono di vari sistemi e cioè per due, quattro e più famiglie; l'interesse da distribuire agli azionisti non può superare il 4%; il rimanente è destinato a migliorare le condizioni igieniche delle case.

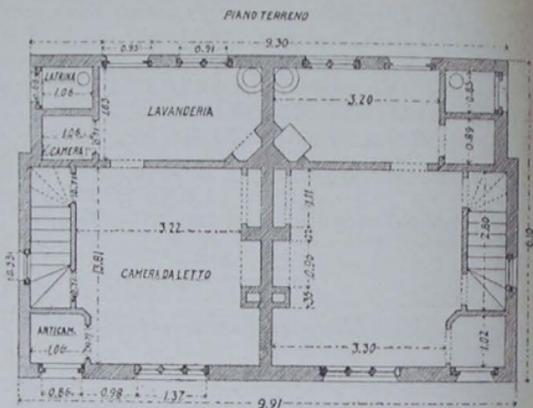


Fig. 102.

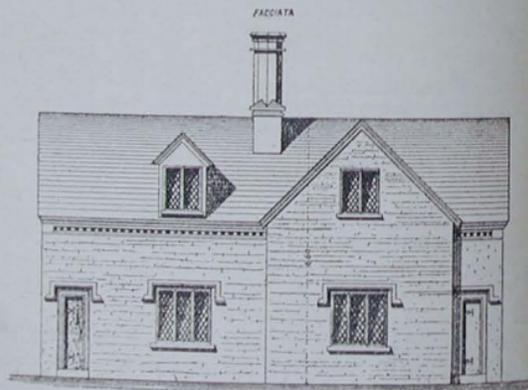


Fig. 103.

Noi qui riportiamo nelle figure 101 e 102 due tipi principali di case doppie costruite da questa società.

Il prezzo di ciascuna casa è di circa 6400 marchi, in modo che ogni alloggio viene a costare circa 3200 marchi.

Questi due tipi sono poco differenti nella distribuzione dei locali, ne differiscono soltanto nell'ampiezza.



Fig. 104.

## 12. Case doppie della The Draper Company, Hopedale, Massachusetts.

Attorno agli stabilimenti della Ditta Draper di Hopedale (Massachusetts, S. U. d' A.) si è formata una nuova città di case popolari: questa città conta più di 2000 persone: vi è una chiesa che costò circa 60.000 dollari, una biblioteca pubblica che costò 40.000 dollari ed una scuola.

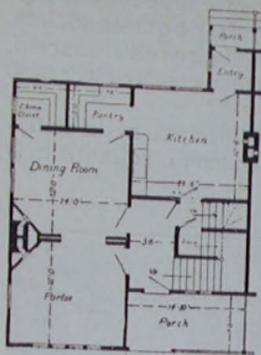


Fig. 105.

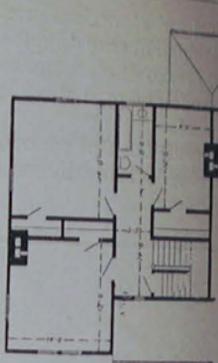


Fig. 106.

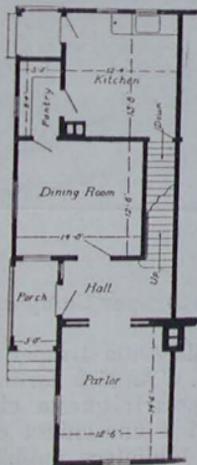


Fig. 107.

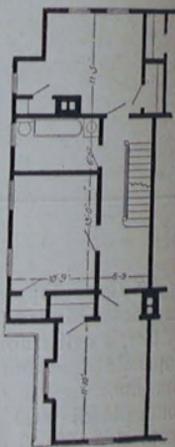


Fig. 108.

Le case che costituiscono questa città sono in massima parte del tipo a due alloggi accoppiati: i tipi di queste case sono due. Il primo tipo, (figura 104, 105 e 106) consta dei seguenti ambienti:

a) Piano terreno: porticato di entrata, camera di riunione, camera da pranzo, cucina, W. C. e ripostiglio.



Fig. 109.

b) Primo piano: gabinetto da bagno e W. C., 3 camere da letto e tre ampi ripostigli.

Il secondo tipo invece consta dei seguenti ambienti (figg. 107, 108 e 109):

a) Piano terreno: piccolo porticato di entrata, camera di riunione, camera da pranzo, cucina e ripostiglio;

b) Primo piano: 3 camere da letto, 4 ripostigli ed un gabinetto da bagno con W. C.

## CAPITOLO III.

*Case su di una fila.*

1. Società « La Cooperante » in Torino. (fig. 110). — La società « La Cooperante », in Torino venne fondata il 3 giugno 1888.

I fondi necessari per la costruzione delle case vennero forniti dalla Cassa di Risparmio di Torino che fece alla società un prestito complessivo di L. 156,000.

Il costo complessivo delle case costrutte è ammontato a L. 152,000 in modo che ogni singola casa venne a costare lire 4,470 essendo le case in numero di 34.

Come vedesi dalla pianta (fig. 110) ogni casa ha una grande camera al piano terreno; al primo piano vi è una seconda camera.

Ogni alloggio è indipendente, avendo una scala ed una entrata propria; annesso ad ogni alloggio vi è un piccolo giardino.

Le case sono disposte in diverse file in modo da formare un vero villaggio operaio.

La prova fatta da questa società non ebbe, per varie ragioni, che qui è inutile ricordare, un esito felice, ed a Torino ora si stanno costruendo altre case operaie più rispondenti alle esigenze dell'igiene e dell'economia.

2. Progetto Pagliani-Bianchini (1). — Questo progetto ha per programma, come ben dicono gli autori, di fornire case di aspetto decoroso, che sop-  
periscano ai bisogni comuni ad un gran numero

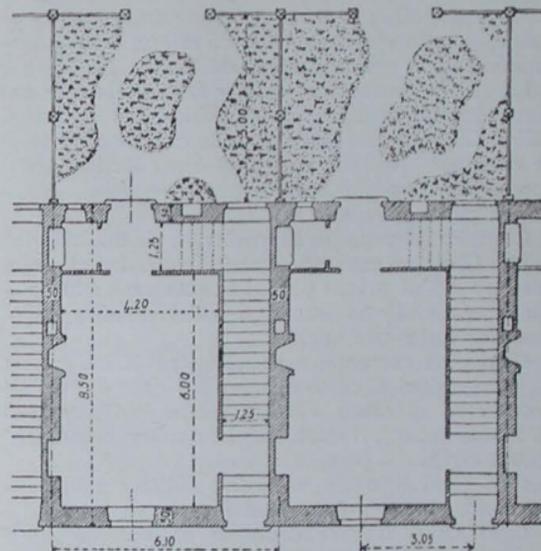


Fig. 110.

di famiglie meno favorite da fortuna, le quali hanno tuttavia mezzo di pagare un fitto corrispondente ad un tenue interesse del capitale impiegato a co-

(1) L. Pagliani. *Il Problema delle abitazioni delle classi meno abbienti nel secolo XIX - L'ingegnere igienista - Anno II, N. 22, Novembre 1901, pag. 253-257, Torino.*

strurle, e soprattutto di offrire ad esse alloggi che procurino loro un sufficiente benessere, una relativa indipendenza ed un'assoluta salubrità.

Gli alloggi sono composti come segue: una stanza di ingresso dà adito alla cucina e ad una delle due camere da letto; si trova inoltre una seconda camera da letto che è in comunicazione con la cucina e con la prima camera da letto.

La cucina misura m. 2.10  $\times$  1.40; delle due camere da letto una misura m. 3.50  $\times$  4.00 e l'altra 2.75  $\times$  3.50; essendo l'altezza delle camere di m. 3.50, le cubature risultano di m.<sup>3</sup> 49 e m.<sup>3</sup> 33; in questo modo la prima può servire per 3 persone e la seconda per 2 persone.

Il piano terreno è sopraelevato di m. 0.60 dal suolo. Ciascuna casa contiene 4 alloggi, due al piano terreno e 2 al primo piano: queste case sono poi disposte su di una fila: fra una casa e l'altra si trovano le scale e le latrine.

Ogni casa verrebbe a costare lire 20.500 circa: aggiungendovi il costo di m. q. 300 circa di terreno (compreso giardino e strada) che è di lire 1500 (5 lire al m. q.), il costo totale risulterebbe di lire 22.000 circa.

Così ogni alloggio si potrà affittare a lire 400 all'anno, cioè lire 33.33 mensili.

Ogni serie di case dista da un'altra serie di m. 16, in modo che essendo l'altezza delle case di m. 12, non può esservi ostacolo al soleggiamento fra serie e serie di case.

### 3. Progetto dell'ing. F. Corradini di Torino.

— L'ing. F. Corradini ha fatto un progetto di case popolari che può soddisfare a molte combinazioni di aggruppamenti di ambienti.

Così descrive egli stesso il suo progetto (1).

(1) *Ingegneria sanitaria*. Luglio 1902, Torino.

I disegni qui allegati (fig. 111, 112 e 113) che riproducono in piccola scala il nostro progetto ampiamente svolto, dimostrano abbastanza chiaramente il concetto.

Ciascun gruppo di fabbricato o due piani comprenderebbe; nel caso generale quattro alloggi disposti a destra e sinistra del fabbricato, con due locali e con ingressi indipendenti; nella parte centrale, quattro alloggi con quattro stanze, ed altri quattro alloggi con tre stanze; infine quattro stanze separate, indipendenti da subaffittare.

Ciascun alloggio avrebbe il suo rispettivo giardinetto; quelli del pianoterra al livello della strada; quelli del primo piano, sul terrazzo superiore; più per ciascun alloggio spetterebbe un cesso all'esterno sul balcone coperto ed un locale sotterraneo ad uso cantina legnaia, ecc.

In comune gli alloggi centrali avrebbero l'ingresso principale, il corridoio centrale, la scala, il locale del lavatoio al piano terreno e quello al primo piano ad uso di bagno a doccia.

Particolarità di questo progetto sono i tetti a cemento armato.

Questi tetti piani di uso ormai comune all'estero, ed anche da noi introdotti da qualche anno, permettono di utilizzare al piano superiore il terrazzo scoperto, il quale rivestito in *holzement* assicura la perfetta impermeabilità all'acqua; ricoperto di uno straterello di ghiaietta e zolle di terra, si presta assai bene per adottarlo a giardinetto pensile.

Si ottiene così un eguale trattamento per le famiglie che vi alloggiavano, poichè quelle del piano inferiore avranno il loro giardinetto al piano terreno, quelle del piano superiore godranno il terrazzo soprastante da ridursi a giardinetto pensile.

Le varie combinazioni delle case vengono date

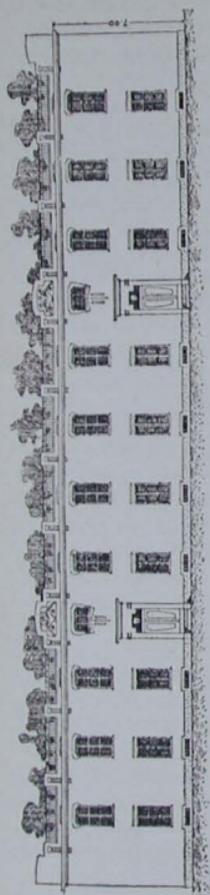


Fig. 111.

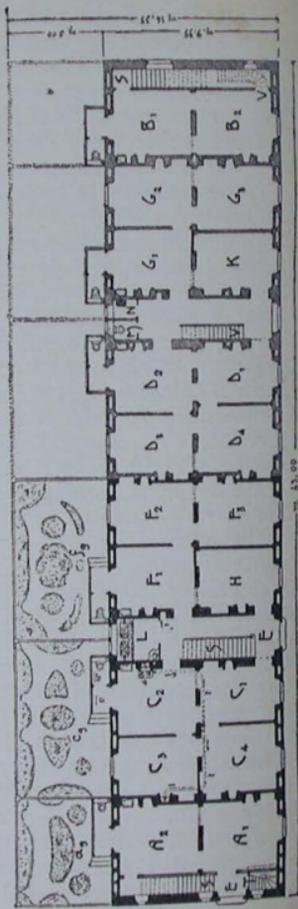


Fig. 112.

nella figura 113 e le varie combinazioni degli ambienti vengono date nella tabella a pagina seguente.

Per ogni fabbricato l'area coperta risulterebbe circa m.<sup>2</sup> 400; coi giardinetti e mezzè vie converrà fissarne ampiamente m.<sup>2</sup> 1300 a L. 5 = L. 6.500,00

Importo del fabbricato completo, secondo le nostre analisi . . . . . L. 28.500,00

L. 35.000,00

Per imprevisti . . . . . " 1.800,00

Totale . . . . L. 36.800,00

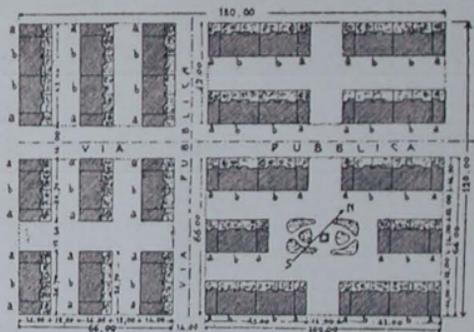


Fig. 113.

#### 4. Case in fila tipo Casali.

*Tipo A.* (fig. 114 e 115) ogni casetta è per due alloggi, composto ciascuno di anticamera di disimpegno, di tre camere da letto, cucina e latrina. Ciascuna casetta copre un'area di 100 mq. e misura 700 m. c. di volume e il costo è di 10,500 lire e quindi di L. 5250 per alloggio.

Tabella-leggenda delle figure — Superfici — Costo ed importo fitti.

Denominazione e piano di ciascun alloggio	Destinazione dei locali dei locali ed annessi	Superfici parziali in m <sup>2</sup>	Superfici totali in m <sup>2</sup>	Valore proporzionale della costruzione e del terreno	Fitto annuo	Fitto mensile	Locali in comune
				Lire	Lire	Lire	
I. Alloggio composto di 2 locali al piano terreno	A <sub>1</sub> Camera A <sub>2</sub> Cucina ac Cantina ag Giardinetto Latrina esterna e balcone coperto	14 14 12 24 4	28 (68)	2100	126	10,50	E Ingresso S Scala al piano superiore T Scala ai sotterranei
II. Alloggio composto di 2 locali al piano superiore	B <sub>1</sub> Cucina B <sub>2</sub> Camera v Scaletta al terrazzo bc Cantina bg Giardino pensile Latrina e balcone coperto	14 14 20 35 4	28 (87)	2100	126	10,50	
III Alloggio composto di 4 locali al piano terreno	C <sub>1</sub> Stanza da lavoro C <sub>2</sub> Cucina C <sub>3</sub> Camera da letto C <sub>4</sub> Idem Cc Cantina Cg Giardino v Balcone — vv Latrina	12 14 42 14 25 36 4	52 (117)	3550	116	18,00	E Ingresso S scala al piano superiore T Scala alle cantine R (figura 78) Fanale pubblico L Lavatoio
IV. Alloggio composto di 4 locali al piano superiore	D <sub>1</sub> Stanza da lavoro D <sub>2</sub> Cucina D <sub>3</sub> Camera da letto D <sub>4</sub> Idem dc Cantina dg Giardino pensile Balcone coperto e latrina	12 14 12 14 25 56 4	52 (136)	3550	215	18,00	V Scala per salire sul terrazzo M Latrina per gli inquinanti dei locali H-K da subaffitti. N Gabinetto pel bagno a doccia
V. Alloggio composto di 3 locali ed altro da subaffittare, al piano terreno	F <sub>1</sub> Cucina F <sub>2</sub> Camera da letto G <sub>3</sub> Idem H Locale disobbliato da subaffittare fc Cantina fg Giardino Latrina e balcone coperto	14 12 14 12 25 36 4	52 (117)	3550	216	18,00 H da subaffittare per L. 6 mensili.	E Ingresso S Scala al piano superiore T Scala alle cantine R Fanale pubblico L Lavatoio con due vasche e caldaia pel bucatto
VI. Alloggio composto di 3 locali ed altro da subaffittare, al piano superiore	g <sub>1</sub> Cucina G <sub>2</sub> Camera da letto G <sub>3</sub> Idem K Locale da subaffittare gc Cantina gg Giardino pensile Balcone coperto e latrina	14 12 14 12 25 36 4	52	3550	216	18,00 K da subaffittare L. 6 men.	V Scala al terrazzo M Latrina per gli inquinanti dei locali H e K N Gabinetto pel bagno a doccia Q Gabbia coperta della scala.
VII. Alloggio al p. terr.	Eguale ad A <sub>1</sub> A <sub>2</sub> , ecc.	68	28	2100	126	10,50	
VIII. " " p. sup.	" " B <sub>1</sub> B <sub>2</sub> "	87	28	2100	126	10,50	
IX. " " p. terr.	" " C <sub>1</sub> C <sub>2</sub> "	117	52	3550	216	18,00	
X. " " p. sup.	" " D <sub>1</sub> D <sub>2</sub> "	137	52	3550	216	18,00	
XI. " " p. terr.	" " F <sub>1</sub> F <sub>2</sub> "	117	52	3550	216	18,00	
XII. " " p. sup.	" " G <sub>1</sub> G <sub>2</sub> "	117	52	3550	216	18,00	
Totali		1286	528	36800	2232	186,00	

RIASSUNTO

N. 4 alloggi da quattro locali ciascuno	—	affitto mensile per alloggio L.	18,00
N. 4 " " tre " " "	—	" " " "	12,00
N. 4 " " due " " "	—	" " " "	12,00
N. 4 stanze da subaffittare	—	caduna	5,00

NB. - I numeri fra parentesi della 4<sup>a</sup> colonna rappresentano la superficie totale per una famiglia.

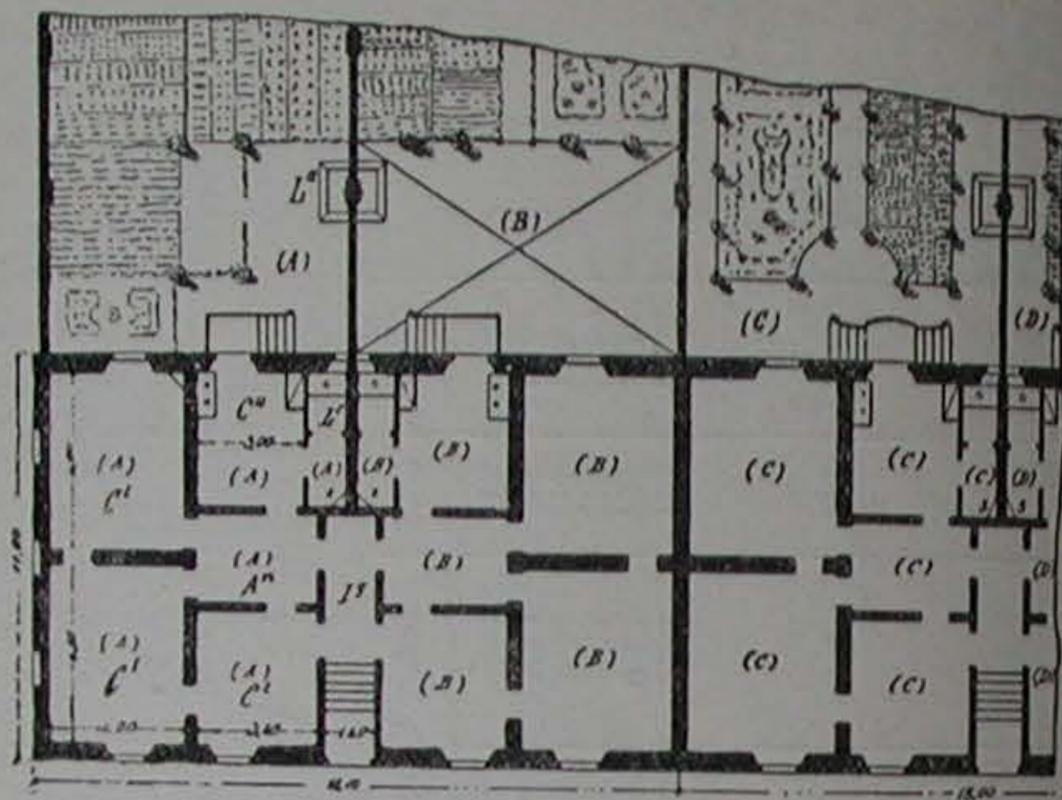


Fig. 114.

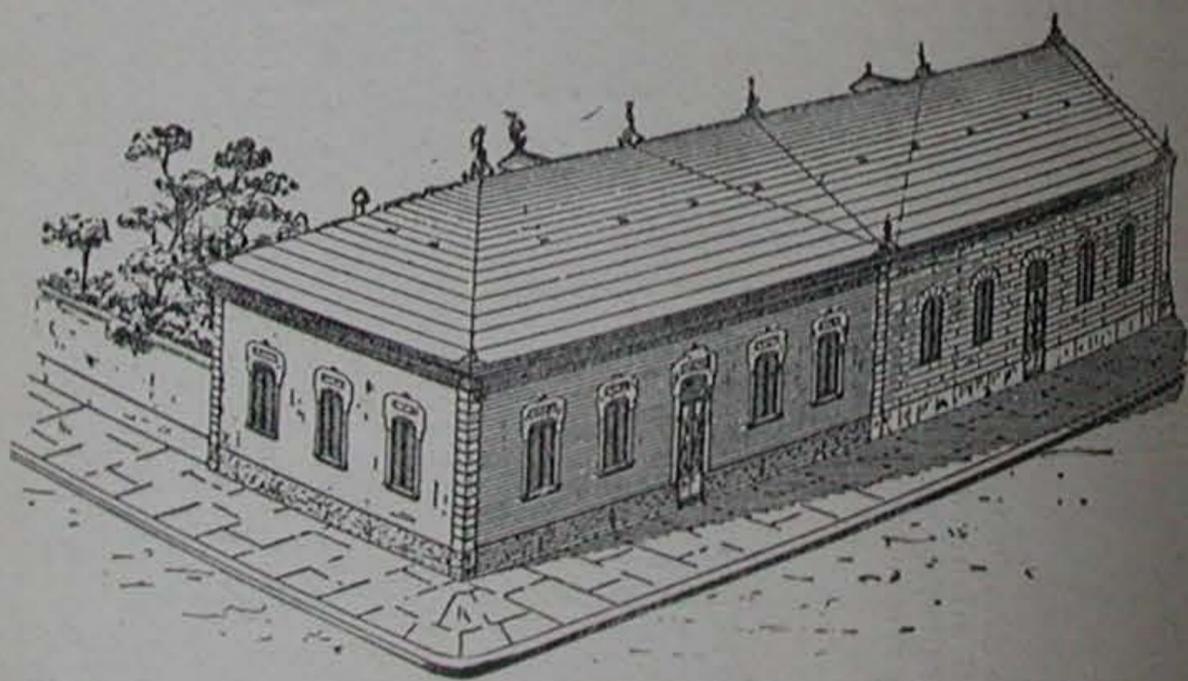


Fig. 115.

*Tipo B.* (fig. 116 e 117). In questo tipo, ogni famiglia è indipendente dalle contigue, avendo ciascuna separato ingresso. La copertura delle cassette è a terrazzo piano, al quale ogni inquilino perviene da apposita scala.

Il costo è di 5250 lire ogni alloggio.

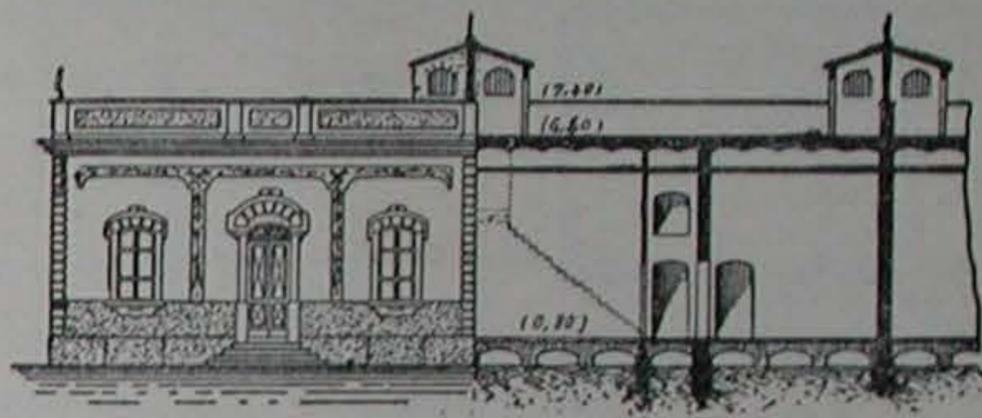


Fig. 116.

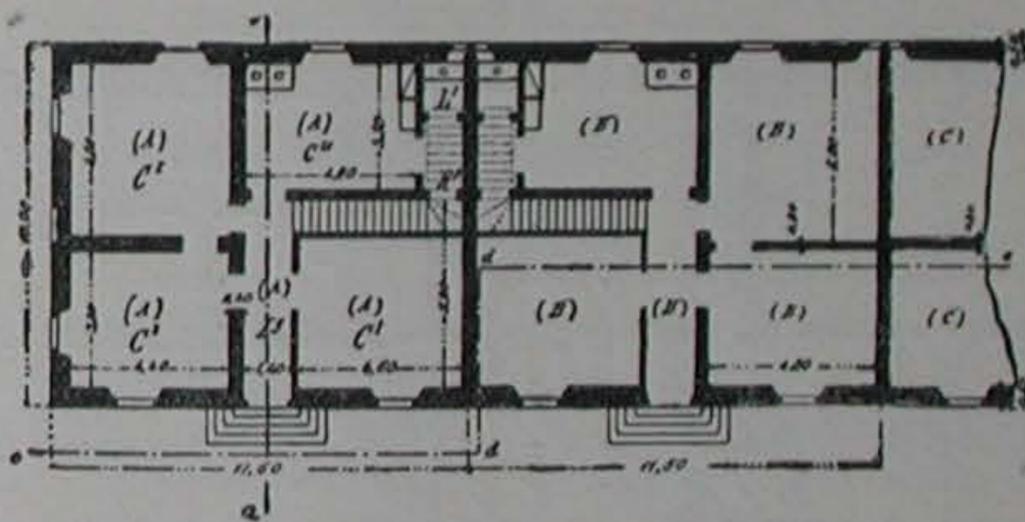


Fig. 117.

5. Société des Habitations ouvrières de Passy Auteuil. (figg. 118 a 125). — La società delle case operaie di Passy Auteuil, è una società puramente filantropica, inquantochè il capitale non rende più del 4 %, ma in media il 2 1/2 per cento.

Essa venne fondata nel 1882 ed è suo scopo

quello di adottare le piccole case anche nelle vicinanze di Parigi.

Il tipo delle case adottate è quello creato da E. Cacheux ed è rappresentato nelle figure 118 e 119.

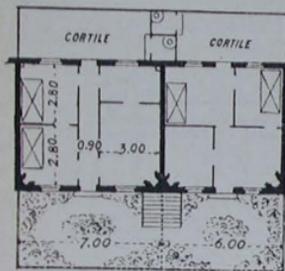


Fig. 118.

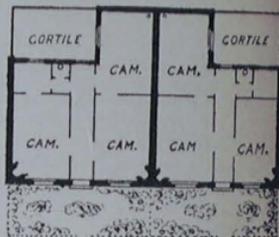


Fig. 119.

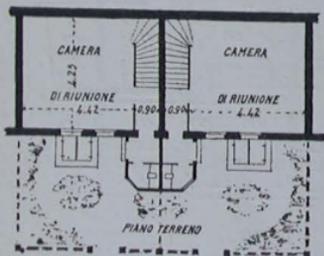


Fig. 120.

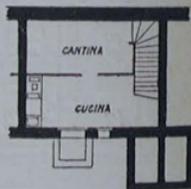


Fig. 121.

Questi due tipi sono molto simili fra di loro e sono formati del solo piano terreno; ogni alloggio consta di una cucina, di due camere e di un ampio corridoio; questi alloggi sono raggruppati a due

a due in modo da formare una casa sola; queste singole case sono poi riunite fra di loro e disposte su di una unica fila.

Nella parte anteriore di ogni casa vi è un piccolo giardino che è separato in tanti giardinetti

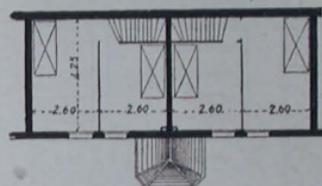


Fig. 122.

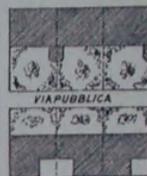


Fig. 123.

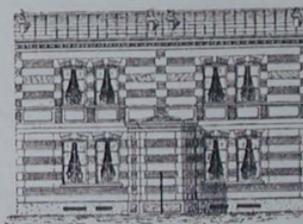


Fig. 124.

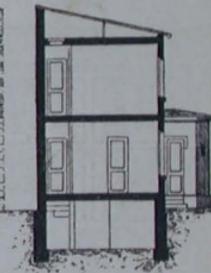


Fig. 125.

quanti sono gli alloggi, e nella parte posteriore vi è un cortiletto per ogni abitazione.

Ogni alloggio viene a costare in media L. 3600, tutto compreso.

6. Tipo Cacheux. (figg. 126 a 129). - Il tipo creato dal Signor Cacheux nel Boulevard Kellermann, è quello rappresentato nelle figure 126 a 129.

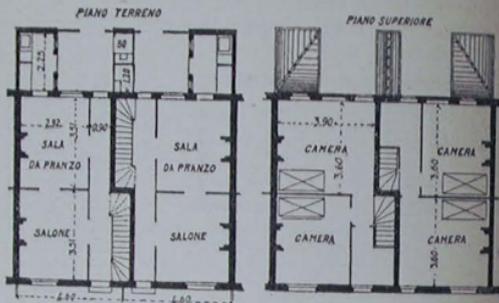


Fig. 126.

Fig. 127.

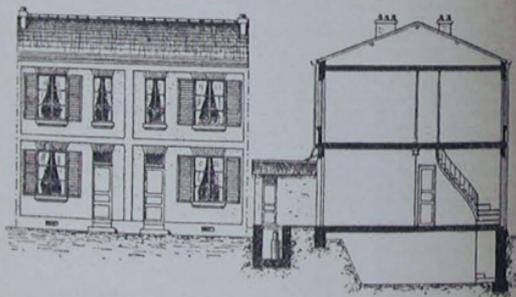


Fig. 128.

Fig. 129.

Esse sono a due piani, cioè piano terreno e primo piano.

Al piano terreno (fig. 126) si trova la sala di riunione e la sala da pranzo con annessa una piccola

cucina: al primo piano invece (fig. 127) si trovano due camere da letto abbastanza ampie.

Ogni camera, sia del piano terreno come del primo piano, ha il suo caminetto per il riscaldamento e tutte le camere sono indipendenti fra di

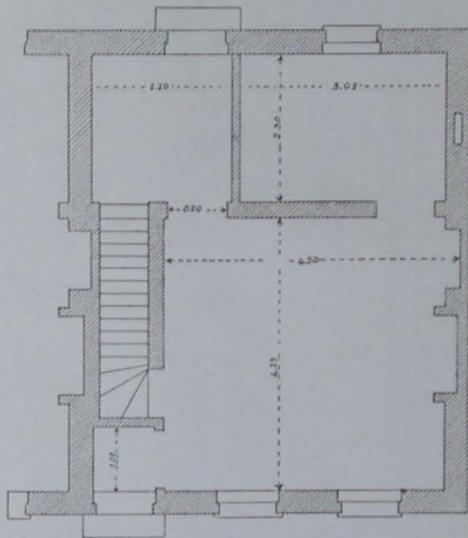


Fig. 130.

loro; infatti al piano terreno vi è un corridoio che comprende tutta la casa ed al primo piano vi è invece un piccolo vestibolo che mette in comunicazione la scala con le due camere da letto.

Queste case sono state costruite per gli impiegati e vennero a costare in media 6000 lire.

7. Società mineraria di Mariemont. (figg. 130 e 131. — Questa società possiede 267 case operaie a Mariemont e 247 case a Bascoup (Belgio).

Esse constano di un piano terreno avente una grande cucina e due piccole camere e di un primo piano con tre camere da letto.

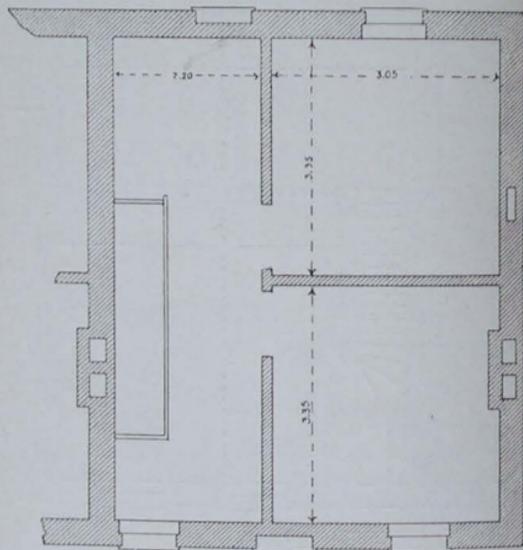


Fig. 131.

Queste case vengono affittate al prezzo di L. 7,50 al mese.

Le prime case vennero costruite nel 1840 e le ultime vennero costruite nel 1882 a Mariemont e nel 1889 a Bascoup.

Il costo delle 514 case è stato di 1,850,000 lire, compreso il terreno, e la rendita annua è di 46,000 lire.

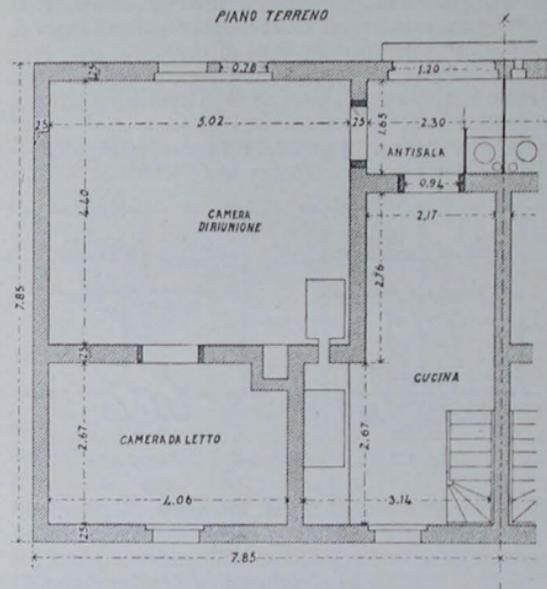


Fig. 132.

In prossimità dei gruppi di queste case vi sono dei bagni e dei lavatoi che sono a disposizione degli operai che abitano le case.

8. Case operaie di Borium (Prussia). — Queste case (fig. 132) hanno il solo piano terreno in buone condizioni di igiene essendo rialzato: il

primo piano ha invece finestre molto piccole, e non adatte quindi a procurare una buona illuminazione naturale ed una efficace ventilazione. Le camere sono ampie e specialmente quella di riunione che misura m. 4,40  $\times$  5,02. Ogni alloggio è affatto indipendente da ogni altro.

9. **Colonie Krupp.** — Molte case costruite da Krupp nelle sue colonie sono disposte su di una sola fila.

Le case hanno in generale la medesima disposizione per tutte le colonie; esse constano di un

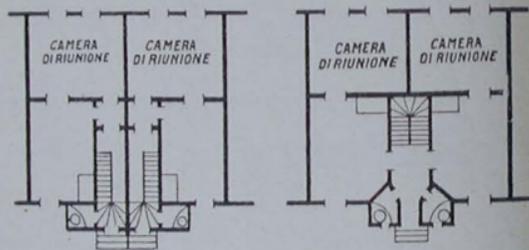


Fig. 133.

Fig. 134.

piano terreno ove si trova la camera di riunione e la cucina, e un primo piano ove si trovano due camere da letto; la scala è indipendente per ogni alloggio, essendo in diretta comunicazione con la via; però la sua disposizione varia secondo le varie colonie.

Così nelle colonie di Neu-Westend (fig. 133) ogni abitazione ha la propria scala; nella Colonia Scherderhof (fig. 134) ogni due case hanno una scala in comune ciò che è un inconveniente, ed infine nella colonia Kronenberg (fig. 135) ogni abitazione ha la sua scala, ma però vi è una sola entrata per ogni due abitazioni.

Nella colonia Lindenhof invece le case hanno una disposizione un po' differente da quelle delle altre colonie e sono più vaste, avendo una camera di più al piano terreno (fig. 136) ed una camera di più al primo piano; la scala però è in comune per ogni due abitazioni (1).

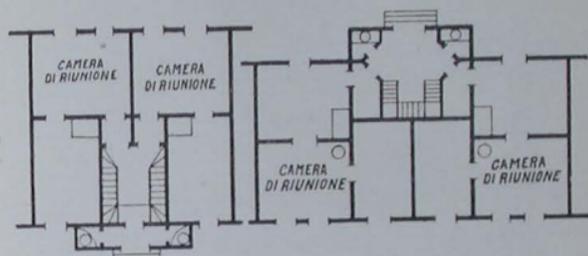


Fig. 135.

Fig. 136.

10. **Quartiere operaio di Mulhouse.** (figg. 137 a 141). — Le case del quartiere operaio di Mulhouse sono molto ben studiate, ed i locali sono convenientemente distribuiti.

La porta d'entrata è in comunicazione con un piccolo vestibolo ove si trovano le porte di comunicazione con una camera da letto, con la cucina, con la latrina e la scala.

Oltre alla cucina ed alla camera da letto si trova al piano terreno una sala da pranzo di m. 3,00 per m. 2,23; al primo piano si trovano due altre ampie camere da letto.

L'altezza del piano terreno è di m. 3,07 e quella del primo piano di m. 2,97; sopra al primo piano

(1) Manega, op. cit. pag. 98.

primo piano ha invece finestre molto piccole, e non adatte quindi a procurare una buona illuminazione naturale ed una efficace ventilazione. Le camere sono ampie e specialmente quella di riunione che misura m. 4,40 × 5,02. Ogni alloggio è affatto indipendente da ogni altro.

9. **Colonie Krupp.** — Molte case costruite da Krupp nelle sue colonie sono disposte su di una sola fila.

Le case hanno in generale la medesima disposizione per tutte le colonie; esse constano di un

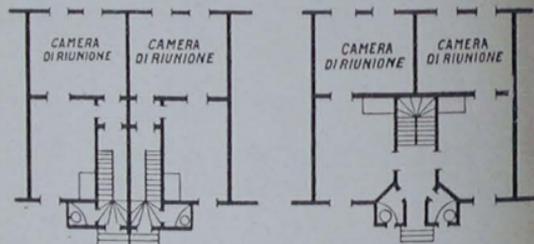


Fig. 133.

Fig. 134.

piano terreno ove si trova la camera di riunione e la cucina, e un primo piano ove si trovano due camere da letto; la scala è indipendente per ogni alloggio, essendo in diretta comunicazione con la via; però la sua disposizione varia secondo le varie colonie.

Così nelle colonie di Neu-Westend (fig. 133) ogni abitazione ha la propria scala; nella Colonia Scherderhof (fig. 134) ogni due case hanno una scala in comune ciò che è un inconveniente, ed infine nella colonia Kronenberg (fig. 135) ogni abitazione ha la sua scala, ma però vi è una sola entrata per ogni due abitazioni.

Nella colonia Lindenhof invece le case hanno una disposizione un po' differente da quelle delle altre colonie e sono più vaste, avendo una camera di più al piano terreno (fig. 136) ed una camera di più al primo piano; la scala però è in comune per ogni due abitazioni (1).

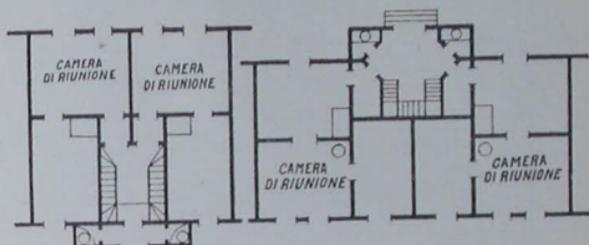


Fig. 135.

Fig. 136.

10. **Quartiere operaio di Mulhouse.** (figg. 137 a 141). — Le case del quartiere operaio di Mulhouse sono molto ben studiate, ed i locali sono convenientemente distribuiti.

La porta d'entrata è in comunicazione con un piccolo vestibolo ove si trovano le porte di comunicazione con una camera da letto, con la cucina, con la latrina e la scala.

Oltre alla cucina ed alla camera da letto si trova al piano terreno una sala da pranzo di m. 3,00 per m. 2,23; al primo piano si trovano due altre ampie camere da letto.

L'altezza del piano terreno è di m. 3,07 e quella del primo piano di m. 2,97; sopra al primo piano

(1) Manega, op. cit. pag. 98.

vi è annessa una comoda soffitta che può servire da deposito.

Le prime case di questo tipo vennero costruite dall'architetto Emilio Müller nel 1853 e 1858 nella

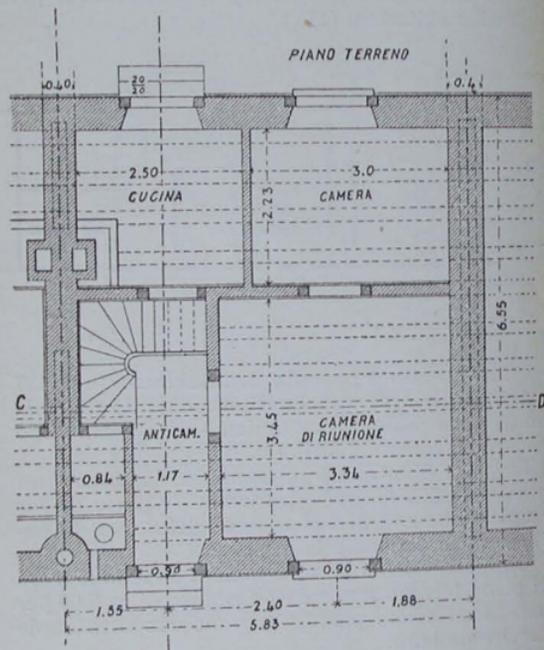


Fig. 137.

“ Alten City ” ed il suo prezzo variò da 2400 a 2800 marchi.

Nella città operaia di Mulhouse esistono altri tipi di case operaie disposte su di una sola fila; così nelle figure 140 e 141 sono rappresentati due altri tipi; essi hanno questo di speciale che invece

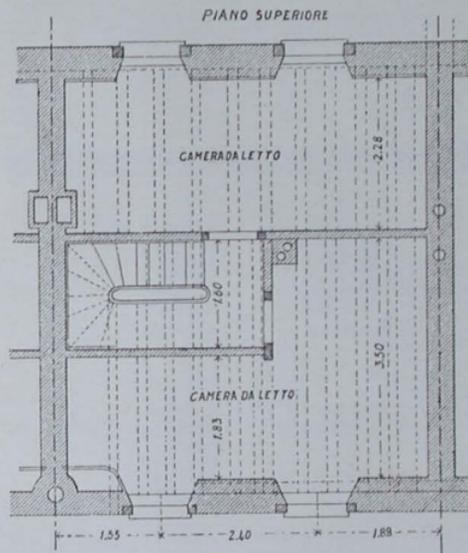


Fig. 138.

di avere una sola facciata, ne hanno due; sono cioè come due file di case riunite insieme; hanno l'inconveniente che ogni abitazione, ad eccezione di quelle disposte agli angoli, hanno le finestre su di una sola parete, con grande danno nella ven-



costruite da questa società sono rappresentate nelle figure 143 e 144.

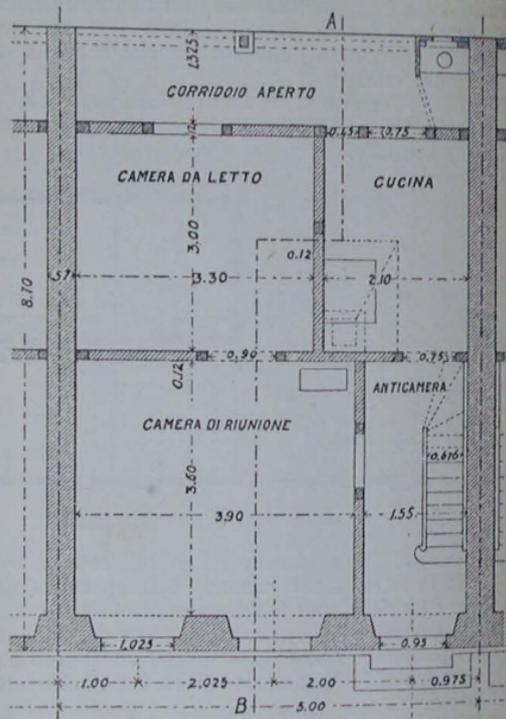


Fig. 142.

Il tipo di case rappresentato nella fig. 143 è quello delle case intermedie, mentre quello della fig. 144 è quello delle due case estreme per ogni fila.

Questo secondo tipo è molto migliore del primo perchè più vasto, più ventilato e molto più indipendente; ogni casa ha il solo piano terreno contenente un vestibolo, la cucina e due camere; il sottotetto è costruito in modo da poter servire da

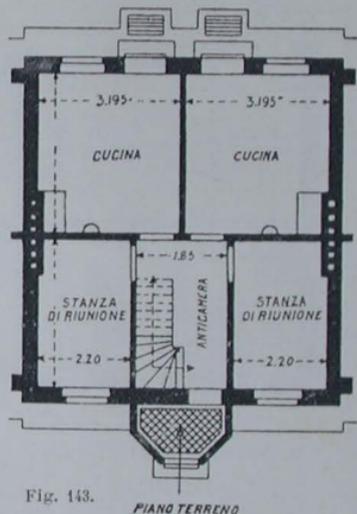


Fig. 143.

PIANO TERRENO

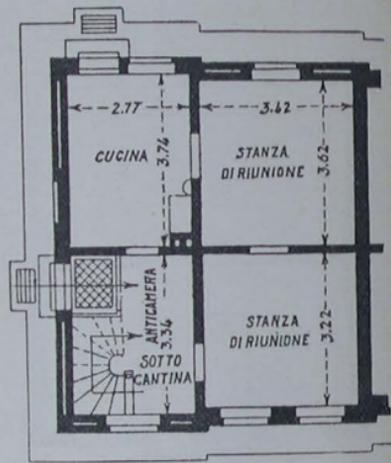
abitazione formando una camera da letto ed un vasto magazzino.

Le case intermedie hanno una cucina ed una camera al piano terreno, e due o tre camere da letto nel sottotetto; questo sottotetto è diviso in modo da formare cinque camere ogni due abita-

zioni, così che una abitazione ha tre camere da letto e l'altra ne ha due.

La scala che da accesso al sottotetto è in comune per due abitazioni contigue.

Ogni abitazione ha poi la sua cantina.



PIANO TERRENO

Fig. 144.

13. Artisans' Laborers' and general Dwellings Company (Londra). — Questa compagnia venne organizzata nel 1867; il capitale originale era di lire sterline 250,000 divise in 25,000 azioni di lire sterline 10 ciascuna; questa società ebbe subito un notevole incremento e favorì grandemente lo sviluppo della costruzione di case popolari.

Essa ha quattro case in Londra con 1467 alloggi comprendenti 3495 ambienti: nei sobborghi di Londra ha poi in quattro posizioni distinte numerose case popolari, così divise:

1°. Shaftesbury Park, Battersea, Southwest London con 1198 case ed una caserma con 22 alloggi;

2°. Queen's Park, Harrow Road, West London con 2297 case;

3°. Noel Park, Wood Green, North London con 1305 case;

4°. Leigham Court, Streatham 4, Southwest London con 66 case, ma non ancora costruite.

La compagnia ha classificato le sue case in cinque categorie generali.

Questi vari tipi di case popolari (figg. 145, 146, 147 e 148) sono nel loro insieme equivalenti, ma differiscono nei particolari.

L'entrata principale di queste abitazioni da su di un giardino e non direttamente sulla strada. Al piano terreno si trovano la cucina, la camera di riunione e la latrina; al primo piano invece vi sono due ampie camere da letto.

Le case che compongono la quinta categoria hanno per tipo la casa rappresentata nella fig. 146; le case di questo tipo si danno in affitto per L. 7,30 alla settimana.

Dal giardino di entrata si passa dapprima in un piccolo vestibolo che è in diretta comunicazione con la camera di riunione; quest'ultima è poi in comunicazione con la cucina, la scala si trova nella cucina medesima; dopo la cucina vi è il lavatoio e la latrina; quest'ultima però, e ciò è molto conveniente, non è in diretta comunicazione con la cucina; gli ultimi due locali si trovano in una piccola tettoia posta nella parte posteriore della

casa; un secondo giardino molto più ampio del primo è annesso ad ogni abitazione.

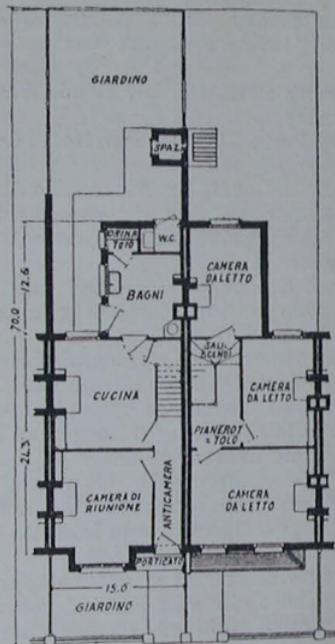


Fig. 145.

Al primo piano si trovano due camere da letto. Nella fig. 145 nella parte a sinistra è rappresentata la pianta del piano terreno e nella parte a de-

stra la pianta del primo piano; lo stesso si ha per le altre tre figure 146, 147 e 148.

Le case della quarta categoria sono identiche a quelle della quinta, soltanto esse sono un po' più ampie; esse si affittano a lire 9 alla settimana.

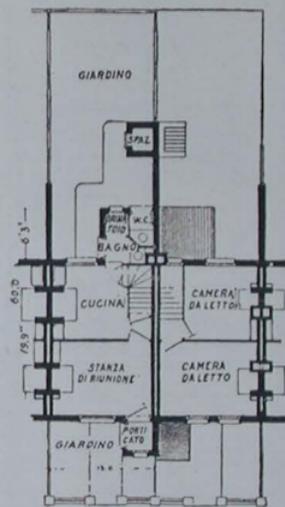


Fig. 146.

Le case della terza categoria sono molto più vaste di quelle delle due categorie già descritte; anche in esse l'entrata si ha per mezzo di un vestibolo, ma quest'ultimo, con molta opportunità, è in comunicazione con un corridoio il quale dà accesso alla cucina, alla camera di riunione ed alla scala;

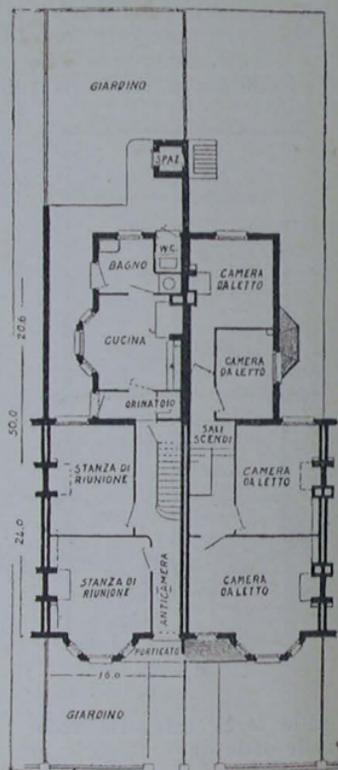


Fig. 147.

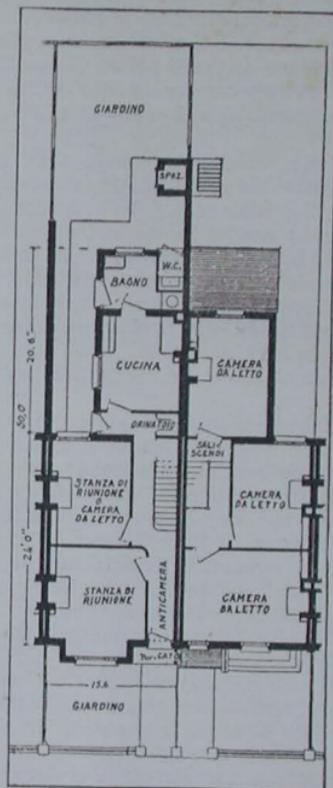


Fig. 148.

dietro la cucina vi è un lavatoio più ampio di quello delle due categorie antecedenti e la latrina: questa parte della casa non è limitata al solo piano terreno, ma contiene anche il primo piano in modo che si hanno così tre camere da letto invece di due.

Le case di questo tipo si danno in affitto a lire 11 alla settimana.

Le case della seconda categoria (fig. 147) sono ancora più vaste di quelle delle tre prime categorie: esse hanno disposizione simile a quelle ora descritte, soltanto che al posto della cucina vi è una camera che può servire tanto da camera da letto quanto da sala da pranzo: la cucina si trova nel piccolo locale che è posto dopo la casa, insieme al lavatoio ed alla latrina; al primo piano vi sono tre camere da letto.

Queste case si danno in affitto per lire 12 alla settimana.

Le case del primo gruppo sono più artistiche di tutte le altre (fig. 148); come disposizione esse sono simili alle case della seconda categoria; si danno in affitto per lire 14 alla settimana.

Le prime case che vennero costruite furono quelle della prima categoria, ma la compagnia stante la grande quantità di domande di case più modeste e quindi a minor prezzo ideò e costruì successivamente le case della seconda categoria, e poi quelle della terza, della quarta e della quinta categoria.

I progetti vennero studiati in modo da soddisfare alla migliore ventilazione possibile. Tutte le case sono provviste di acqua e costruite in modo da soddisfare alle esigenze igieniche.

14. **Quartiere operaio di Verviers (Belgio).** (fig. 149). — Le case di questo quartiere vennero costruite dalla " Società Belga per le case operaie di Verviers. "

Ogni casa ha due entrate: una dà accesso dal cortile alla cucina e l'altra dalla strada alla camera di ritrovo.

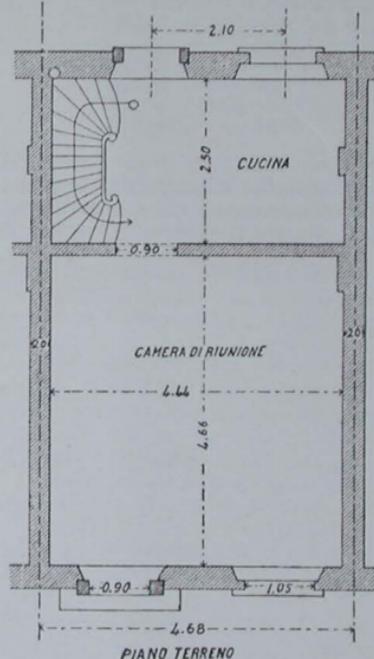


Fig. 149.

Ciascuna abitazione consta di una ampia cantina, di una cucina e di una camera al piano terreno,

e di due camere al primo piano, oltre un vasto sottotetto.

Alla casa è annesso un terreno di 100 m.<sup>2</sup> dei quali 60 costituiscono il cortile e 40 il giardino.

Le altezze dei vari locali sono:

Cantina . .	M. 2,50
Piano terreno »	3,20
Primo piano . »	2,95
Sottotetto . . »	1,50

Il costo di ciascuna casa è di marchi 2320 ed avendo il terreno 240 m.<sup>2</sup> di superficie il suo costo è di 560 marchi, in modo che il costo totale è di marchi 2880, mentre il costo di vendita è di marchi 3200.

## CAPITOLO IV.

### *Case per quattro famiglie.*

#### 1. Case per quattro famiglie tipo Casali.

*Tipo A* (fig. 150 e 151). — La casetta ha due alloggi per piano: ciascun alloggio è composto di due camere, una cucina ed un corridoio.

Il costo è di lire 3700 circa per alloggio.

*Tipo B* (fig. 152 e 153). — Si hanno due alloggi per piano, composti ognuno di quattro camere, un corridoio di disimpegno, la cucina e la latrina. Il sottotetto non è abitabile; ma i locali possono servire, ripartiti fra gli alloggi, per ripostigli, ecc.

Il costo è di lire 21.600 per casetta.

*Tipo C* (fig. 154 e 155). — Le due casette riunite hanno due piccoli alloggi in ogni piano; i due quartierini del pianterreno hanno ingresso separato, quelli del primo piano sono serviti dalla scala comune di ogni mezza casetta: la scala sale pure ai locali, in parte abitabili, del sottotetto.

Il costo è di lire 3200 per alloggio.

#### 2. Case di Schaeffer a Pfastatt (Alzazia).

— Queste case vennero costruite dalla ditta Schaeffer e C. e furono vendute ai propri operai.

Queste case sono doppie, ma però hanno quattro

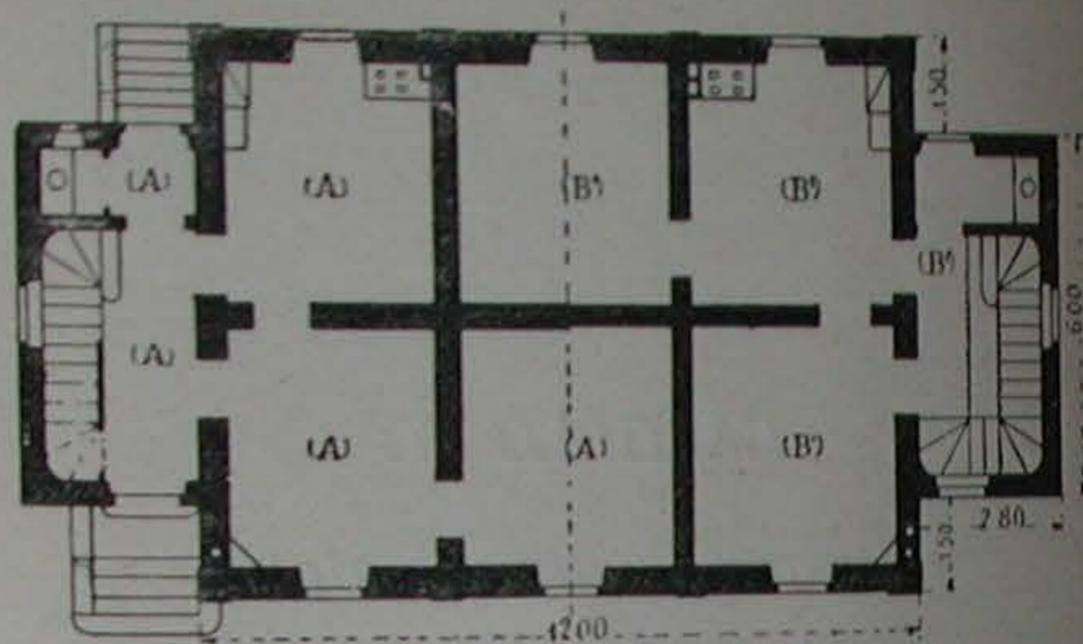


Fig. 150.

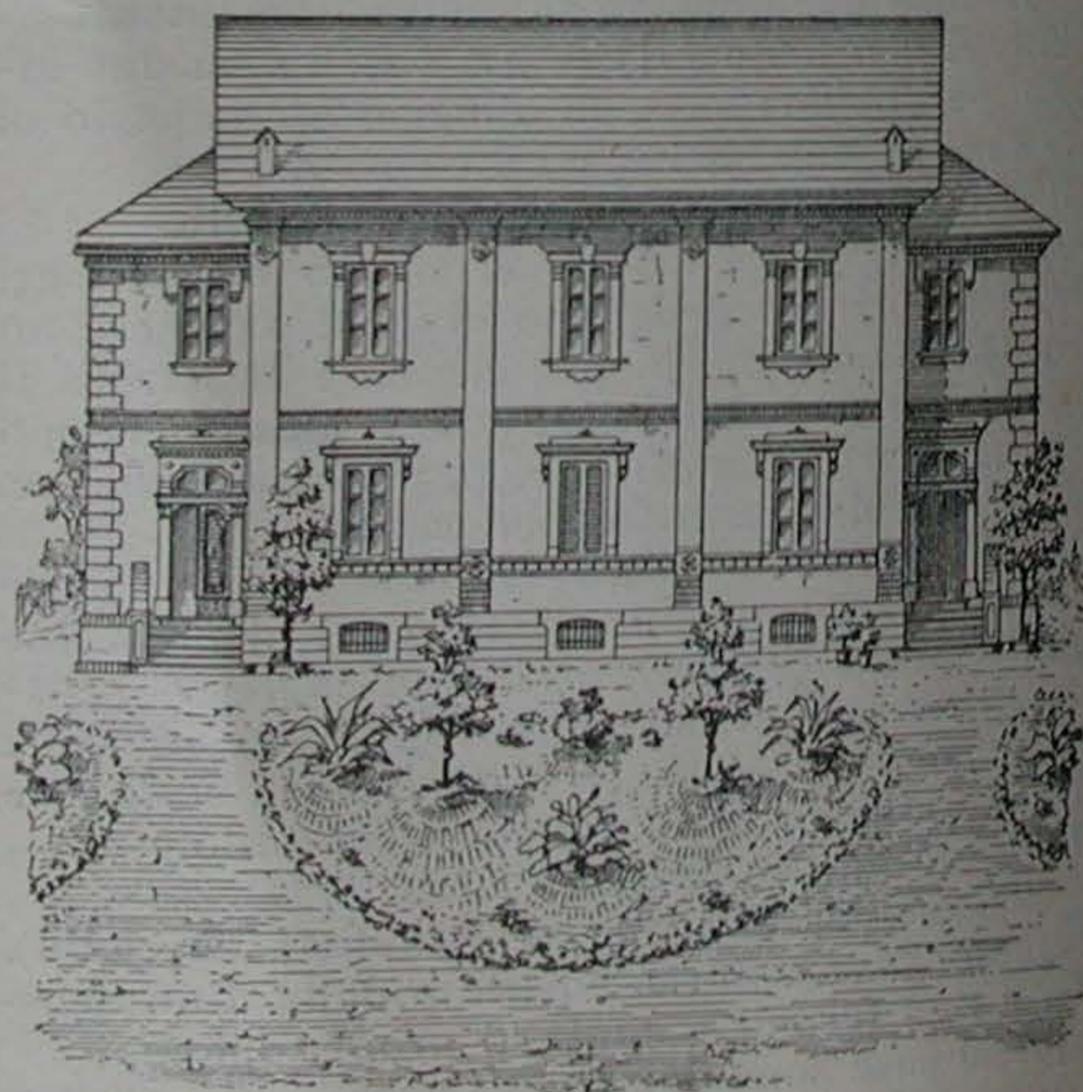


Fig. 151.

alloggi, e cioè due alloggi al piano terreno e due alloggi identici al primo piano (1).

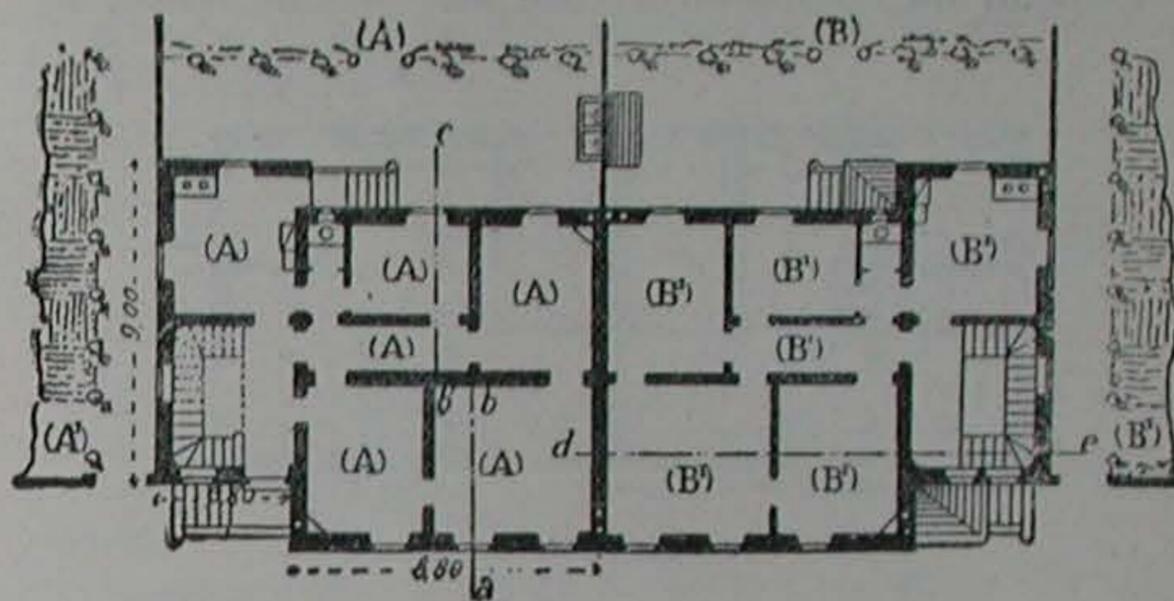


Fig. 152.

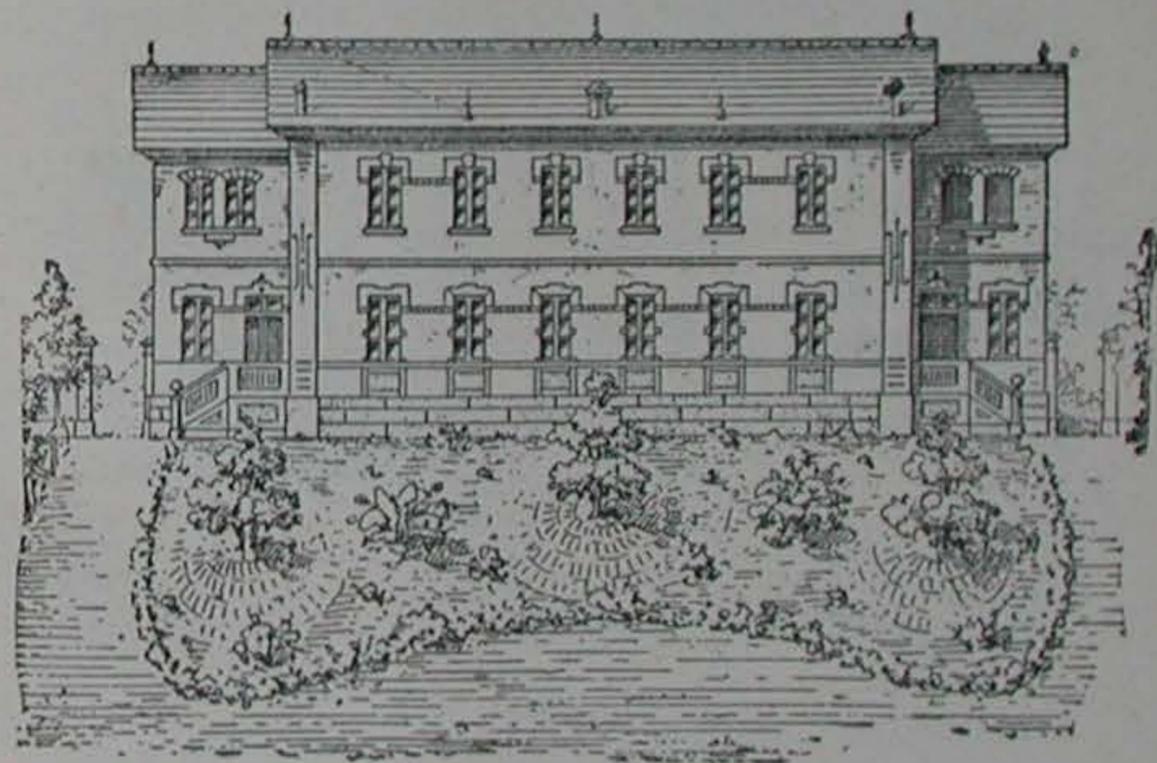


Fig. 153.

(1) Auguste Lalance. *Maisons ouvrières à deux logements superposés*. Comunicazione fatta al Congresso internazionale delle case a buon mercato tenutosi a Parigi nel 1889. Atti del Congresso, pag. 164.

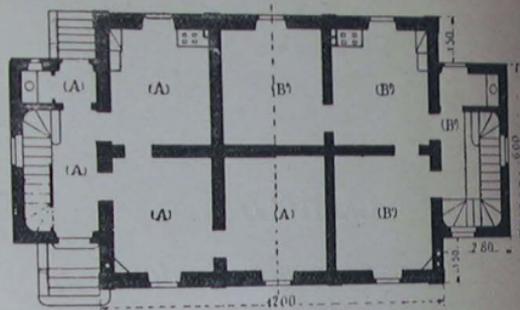


Fig. 150.

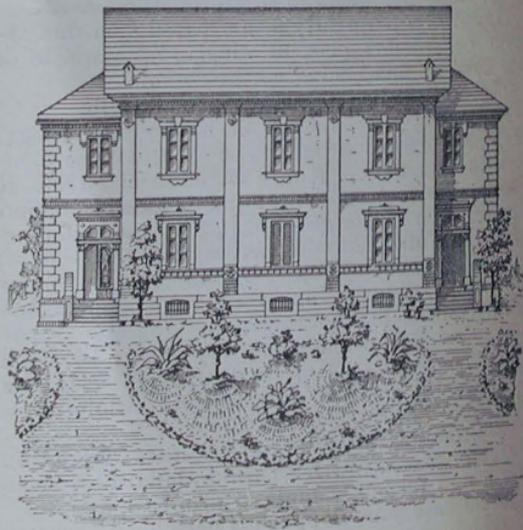


Fig. 151.

alloggi, e cioè due alloggi al piano terreno e due alloggi identici al primo piano (1).

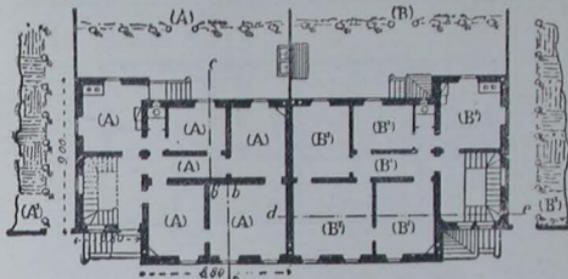


Fig. 152.

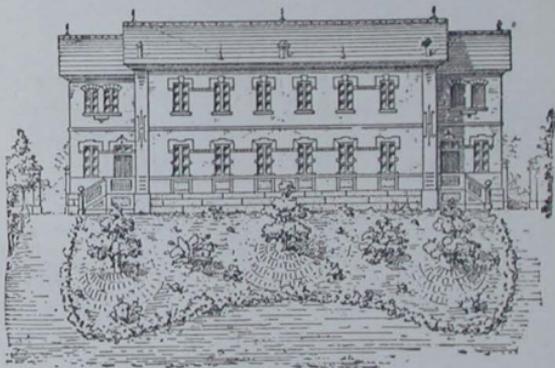


Fig. 153.

(1) Auguste Lalancé. *Maisons ouvrières à deux logements superposés*. Comunicazione fatta al Congresso internazionale delle case a buon mercato tenutosi a Parigi nel 1889. Atti del Congresso, pag. 164.

Queste case hanno due entrate principali per ogni due alloggi sovrapposti; questa entrata dà accesso ad un corridoio avente m. 1 di larghezza; in

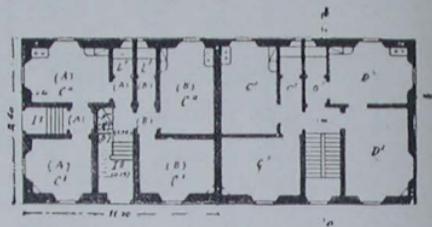


Fig. 154.

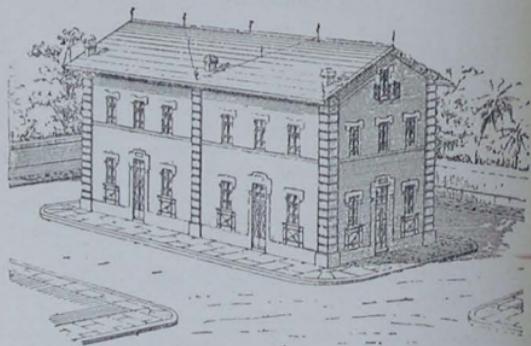


Fig. 155.

questo corridoio si trovano la scala per il piano superiore, la latrina per l'alloggio del piano terreno e le porte di comunicazione con la cucina e la camera da pranzo; al piano terreno trovasi poi

anche una camera da letto; al primo piano si ha l'identico numero di locali aventi la medesima disposizione. Ogni alloggio ha finestre aperte su tre lati della casa, in modo che la ventilazione avvenga molto facilmente.

I vari locali hanno le seguenti dimensioni:

Cucina . . . . .	M. 2.90 × M. 2.42
Camera da letto . . . . .	» 3.30 × » 2.42
Camera da pranzo o di riunione . . . . .	» 4.20 × » 4.30

Il piano terreno è sopraelevato di m. 0.40 dal suolo; ogni alloggio ha la rispettiva cantina, essendo tutta la casa cantinata, ed un ampio giardino.

L'entrata non è posta direttamente sulla strada, ma comunica invece con il giardino, e ciò rende più indipendenti gli alloggi; il terreno complessivo occupato da ciascuna di queste case doppie è di 400 m.<sup>2</sup>

Il costo è di lire 5,294 così diviso:

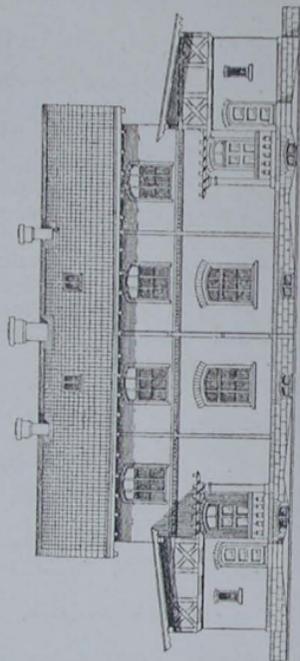
Terreno: 400 metri quadrati a l fr. 25	Lire 500
Muratura . . . . .	» 2.438
Falegname . . . . .	» 1.860
Serramenta . . . . .	» 141
Dipinto e tappezzeria . . . . .	» 130
Recinti . . . . .	» 125

Totale Lire 5.294

È, questo tipo di casa, uno dei migliori per case a quattro alloggi.

3. **Krupp (Colonia Baumhof-Dreilinden)** (figure 156, 157, 158 e 159). — Ogni abitazione consta di due piani: piano terreno e primo piano: al piano terreno abitano due famiglie e due altre abitano al primo piano.

Ogni abitazione è composta di una cantina, una cucina e due camere da letto.



FRONTE

Fig. 156.

Il costo di ciascuna casa è di circa 3000 a 4000 marchi con un prezzo medio annuale di affitto di 120 a 150 marchi.

4. Colonia operaia di Hannover (fig. 160 e 161) — Queste case, costruite dalla "Königliche Eisenbahn Hauptwerkstatt Leinhausen bei Hannover",

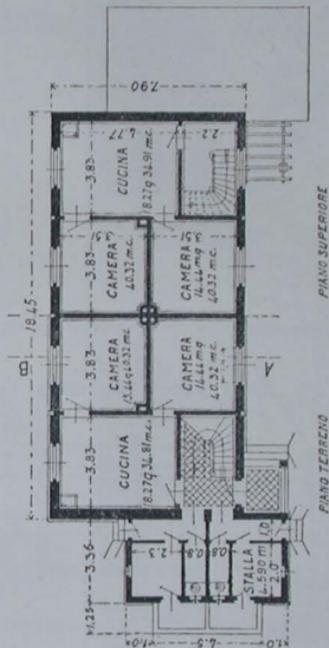


Fig. 157.

sono di due tipi speciali; entrambi hanno il piano terreno ed il primo piano: ogni piano serve per due famiglie.

Secondo il tipo della fig. 160 ogni abitazione si

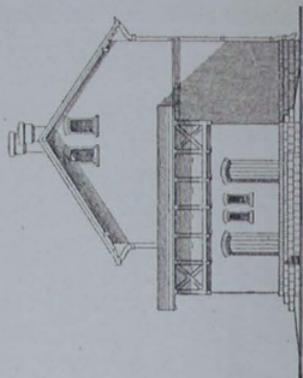


Fig. 159.

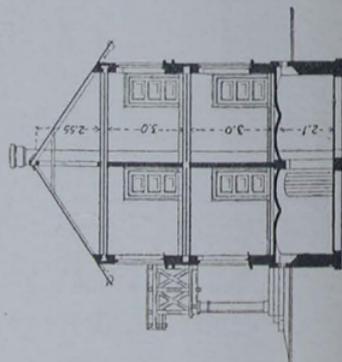


Fig. 158.

compone di un vestibolo, una cucina e due camere; secondo il tipo della fig. 161 ogni abitazione

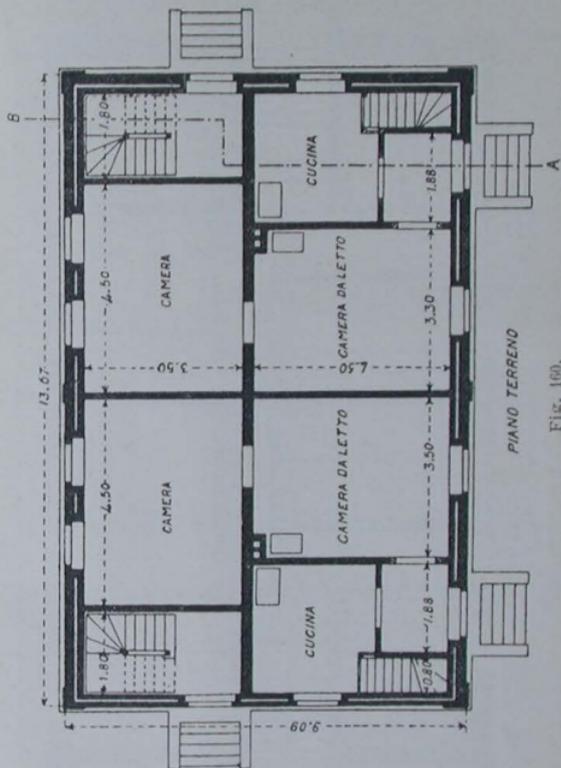


Fig. 160.

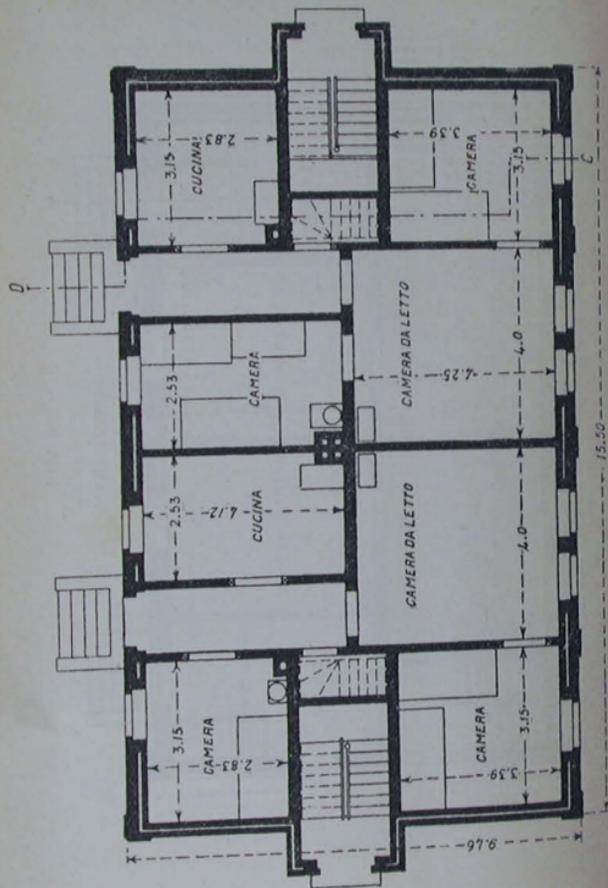
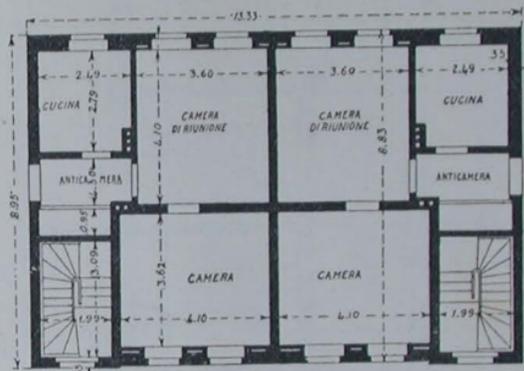


Fig. 161. PIANO TERRENO

si compone invece di una cucina, di una camera di riunione e di due camere da letto.

5. Colonia operaia della Kaiserlichen Torpedowerkstatt in Friedrichsort (fig. 162). — Come tutte le case per quattro famiglie, le case di questa colonia operaia, hanno un piano terreno con due abitazioni ed un primo piano con altre due abitazioni.



PIANO TERRENO

Fig. 162.

Ogni abitazione si compone di un vestibolo, una cucina e due camere (m. 3,60 x 4,10).

I locali del primo piano sono disposti ugualmente a quelli del piano terreno.

Ogni abitazione ha inoltre una cantina.

Le altezze dei locali sono le seguenti:

Cantina . . .	M. 3.20
Piano terreno »	2.80
Primo piano. »	2.80
Sottotetto. . .	» 1.35

La superficie totale di ogni abitazione è di m<sup>2</sup> 60 circa.

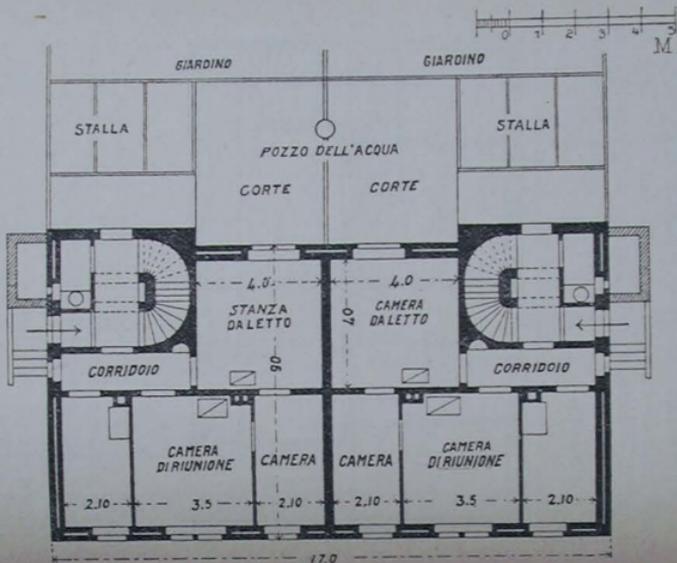


Fig. 163.

6. Fabbrica di gas di Reick (Dresda) (Fig. 163).  
— Esse vennero costruite nel 1888 secondo i piani dell'architetto A. Richter, ed ogni abitazione com-

prende una camera di riunione, due camere da letto, una cucina, un vestibolo ed una cantina. Il costo di ciascuna casa di quattro alloggi è

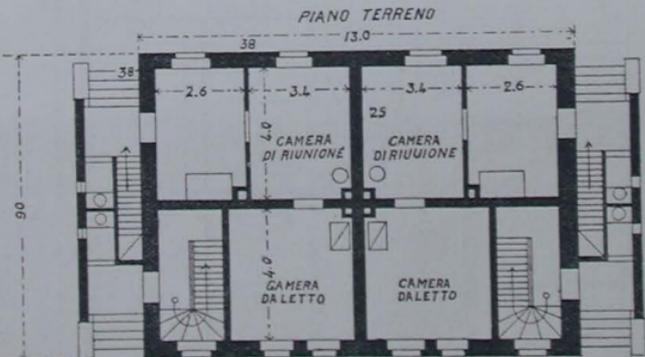


Fig. 164.

stato di 20,000 marchi, venendo così a costare ciascun alloggio circa 5,000 marchi, ed essendo l'affitto annuo da 100 a 120 marchi, esse rendono

il 3 %, togliendo il 3-4 % per ammortamento, assicurazione incendi, ecc.

7. **Case operaie di Lubeca** (fig. 164). — Esse si compongono di quattro alloggi aventi ciascuno:

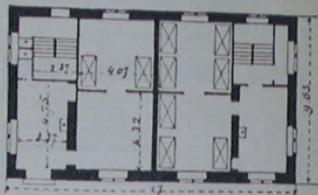


Fig. 165.

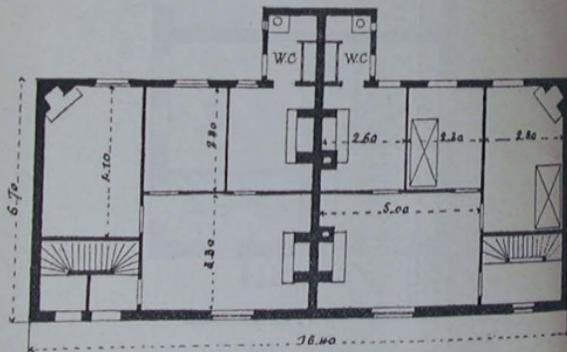


Fig. 166.

Un vestibolo, una cucina e due camere, una da pranzo e l'altra da letto; ogni alloggio ha inoltre la sua cantina e la sua latrina.

La superficie di ogni abitazione è di m<sup>2</sup> 58,5 circa.

8. **Colonia di Marburg** (fig. 165). — Ogni abitazione si compone di una cucina e di due camere da letto.

Le dimensioni di questi locali sono:

Cucina . . . . .	M. 3.37 per M. 4.75
Camera da letto . . . . .	» 4.07 » » 4.00
» » » . . . . .	» 4.07 » » 4.32

Come vedesi, le camere da letto sono molte ampie e possono ciascuna contenere più di un letto.

9. **Metropolitan Association (Londra)** (figura 166). — Le case costruite dalla Metropolitan Association di Londra sono del tipo comune finora considerato delle case per quattro famiglie.

Ogni abitazione si compone di una cucina e tre camere di cui 2 molto ampie; oltre a ciò ogni abitazione ha la cantina e la latrina posta vicino alla cucina, ma con comunicazione anche indipendente.

strurre le sue case operaie sino dal 1764: ed essa ora è in possesso di un grandissimo numero di alloggi (1499).

## CAPITOLO V.

### Case quaduple.

1. Tipo proposto dalla « Popolare Vita » di Milano (fig. 167). — In seguito alla proposta dell'on. Luzzatti di costruire case operaie da vendersi con ammortamento assicurativo, la Società « Popolare Vita », di Milano si interessò della questione, ed oltre ad avere studiata la questione dal lato della assicurazione, la studiò anche dal lato tecnico e propose il tipo di casa indicato nella figura 167.

Questo tipo ha il difetto che hanno tutte le case quaduple di avere due alloggi che sono mal disposti.

Ogni abitazione si compone al piano terreno di una entrata (1), di una scala (2), di una latrina (3), di una cucina (4) e di una sala da pranzo (5): il prezzo di ciascuna di queste abitazioni varia da 3 a 4000 lire. Del sistema di assicurazione proposta dalla « Popolare Vita », abbiamo parlato quando trattammo la questione delle abitazioni popolari dal punto di vista finanziario.

2. **Compagnie de Saint Gobain** (fig. 168). — La Compagnie de Saint Gobain incominciò a co-

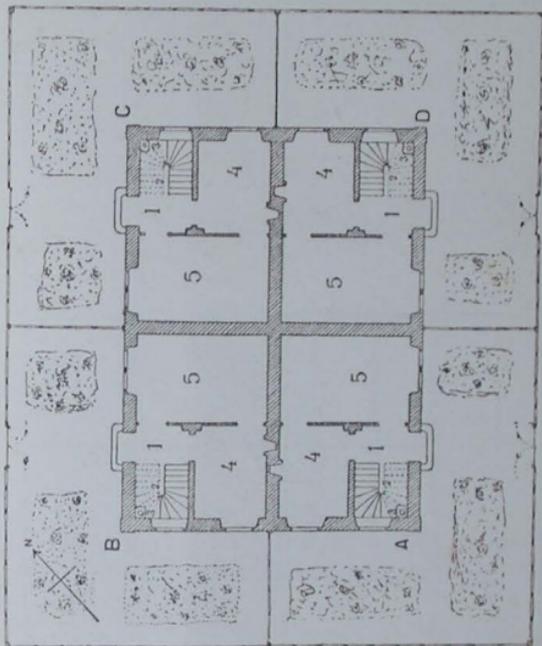


Fig. 167.

Gli alloggi che la Società mette a disposizione dei suoi operai sono in parte gratuiti, in parte a

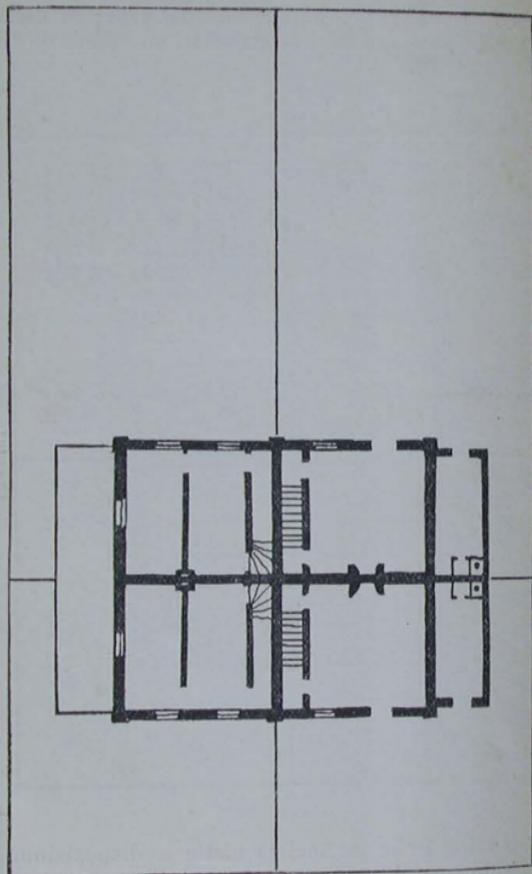


Fig. 168.

pagamento (1). I suoi alloggi vanno così divisi:

A Saint Fobain . . . . .	alloggi	149
» Chauny . . . . .	»	367
» Cirey . . . . .	»	112
» Montluçon . . . . .	»	127
» Stolberg . . . . .	»	123
» Waldhof . . . . .	»	366
» Pisa . . . . .	»	24
» Aubervilliers . . . . .	»	5
» Saint-Fons . . . . .	»	20
» L'Oserai . . . . .	»	42
» Marennes . . . . .	»	17
» Balaruc . . . . .	»	31
» Tours . . . . .	»	14
» Montargis . . . . .	»	17
» Sain-Bel . . . . .	»	78
» Art-sur-Meurthe . . . . .	»	7

Totale alloggi 1.499

I tipi di questi alloggi sono molto diversi.

Nella figura 168 abbiamo riportato la pianta di un tipo di casa costruito a Saint Gobain; in questa figura, a destra è rappresentata la pianta del piano terreno ed a sinistra la pianta del primo piano.

Gli alloggi sono accoppiati in modo che ogni quattro abitazioni formano una sola casa.

Ogni abitazione consta di una grande cucina al piano terreno, e di due piccole camere da letto al primo piano.

Queste abitazioni si affittano al prezzo di 7 a 10 lire al mese.

3. **Cité de Mulhouse** (figg. 169, 170, 171 e 172).  
— Abbiamo già parlato dell'importanza di questa

(1) Da una monografia presentata dalla Società all'Esposizione universale di Parigi del 1900, pag. 11.



Il costo di costruzione di una casa simile è stato in principio di marchi 1600, ora invece è di marchi 2080.

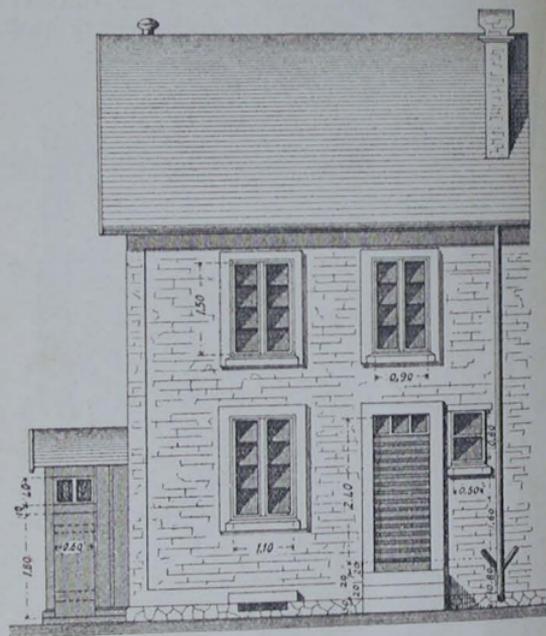


Fig. 172.

Preferibile è invece il secondo tipo rappresentato nella figura 171.

Ogni alloggio ha una lunghezza totale di m. 6.00 ed una larghezza di m. 5.70, e in tutta la superficie

della casa si trova la cantina: vi è anche un piano superiore ed una soffitta.

L'entrata della casa è sul giardino e dà nella cucina, in fondo alla quale si trova la scala per i piani superiori.

A sinistra della cucina vi è una spaziosa e ben illuminata camera di ritrovo e da pranzo.

Il piano superiore contiene una grande ed una piccola camera da letto, e sopra di esse vi è la soffitta, anch'essa illuminata, che serve come magazzino della legna ed altro.

Il piano terreno è sopraelevato di m. 0.80 dal piano del suolo e così vi sono quattro gradini per entrare nella cucina.

Tutti i locali sono alti, avendo la cantina un'altezza di m. 1.80, il piano terreno m. 2.70, il primo piano m. 2.70 e la soffitta m. 2.75 nel mezzo.

La questione delle latrine venne accuratamente studiata, ed oltre averne costrutte 4, cioè una per ciascun alloggio, si pensò anche a ventilarle convenientemente: così ogni due latrine contigue vi è un tubo verticale di 10 cm. di diametro che passa al disopra del tetto della casa, e sparge così in alto l'aria viziata.

Il costo di costruzione di una casa di questo tipo è stato in principio di marchi 1860.20, nel 1864 fu di marchi 2026.60 ed ora invece costa marchi 2400, cioè lire 1 per metro quadrato.

4. Società costruttrice di Praga (fig. 173). — Ciascuna delle quattro parti nelle quali sono composte le case costrutte da questa Società si compone di una cantina, di un piano terreno con una cucina ed una sala di riunione e di lavoro, e di un piano superiore con due camere da letto.

Il piano terreno è sopraelevato dal suolo, e nell'entrata vi sono quindi 4 gradini: questa entrata dà



## CAPITOLO VI.

*Caserme operaie.*

1. Veniamo infine a parlare delle case a molti alloggi e cioè delle caserme operaie; abbiamo già accennato quando esse si debbono costruire e quando invece non si debbono adottare.

2. **Case operaie a Milano.** — Le case operaie a Milano vennero costruite dalla " Società Costruttrice di Milano " fondata nel 1879 dal Consolato Operaio.

Essa costruì dapprima una casa in Via Conservatorio contraendo un prestito di L. 50,000 con la Banca operaia locale: vennero in seguito costruite molte altre case operaie a Porta Vittoria, via Crocifisso, via Campo Lodigiano, e via San Fermo.

Le singole abitazioni sono di due o tre o quattro camere: non tutte le case costruite dalla Società sono a caserma, perchè essa possiede anche case con pochi alloggi.

3. **Case popolari a Como** (fig. 174 e 175). — A Como venne fatto un concorso per un progetto di casa popolare ed il tipo prescelto è a caserma, a quattro piani, compreso il piano terreno, con otto locali per piano ed ogni piano divisibile, anche se

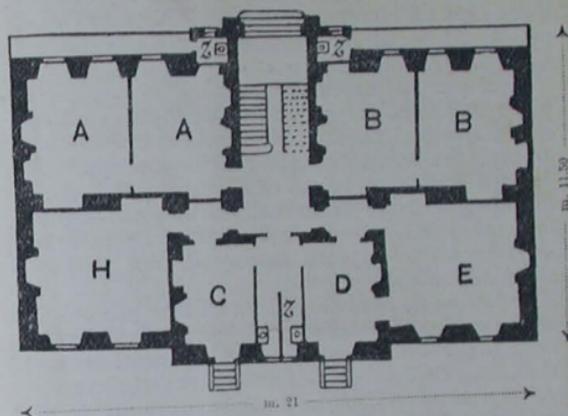


Fig. 174.

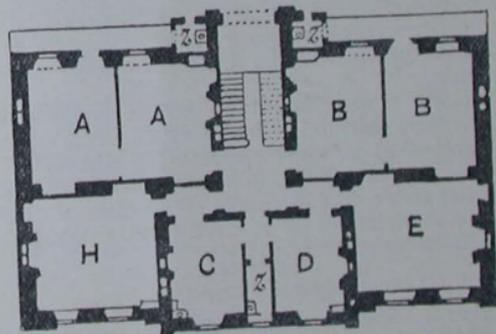


Fig. 175.

si vuole, in quattro alloggietti, ciascuno di due ambienti; quindi ciascun gruppo di fabbricato comprende 32 locali coi relativi cessi e la scala in comune (figg. 174 e 175).

Le altezze di ciascun piano sono le seguenti: piano terreno m. 4; 1° piano m. 3,75; 2° piano m. 3,50 e 3° piano m. 3,25. Una sola scala comune con ingresso dalla parte posteriore della facciata, cioè verso il cortile, serve per 16 alloggi, i quali sono disimpegnati da un pianerottolo centrale non troppo in luce e quindi colle porte d'ingresso che mettono negli appartamenti della facciata in due corridoi alquanto male illuminati.

Le latrine (z) sono disposte in ciascun piano due sui balconi, o ballatoi verso il cortile, 2 altre latrine (fig. 174) nel centro, cioè prospicienti la facciata. Di conseguenza, le latrine del ballatoio rivolte a nord, si trovano in buone condizioni di orientamento, ma indiscutibilmente quelle rivolte a sud risultano tutt'altro che in condizioni ottime ed a peggior partito entrambi, poichè mancano di fognatura cittadina e di acqua potabile distribuita a pressione negli alloggi. I due primi coefficienti richiesti per la salubrità dell'abitato fanno quindi difetto.

Ciascun alloggetto verso il cortile composto di due eguali stanze ciascuna di m<sup>2</sup> 16 circa, misura un'area di 32 m<sup>2</sup> non compreso il ballatoio ed il cesso; ciascun alloggetto sulla facciata composta di due ambienti, uno grande m<sup>2</sup> 22 circa, e l'altro piccolo (cucina) di m<sup>2</sup> 13 circa, misura un'area di m<sup>2</sup> 35 circa.

#### 4. Caserme operaie tipo Casali.

*Tipo A* (fig. 176). — Costituiscono la caserma di questo tipo, sei casette a tre piani, unite: quelle

estreme sono a due a due riunite sulla testata mentre le altre sono in fila ed intermedie. In ogni piano

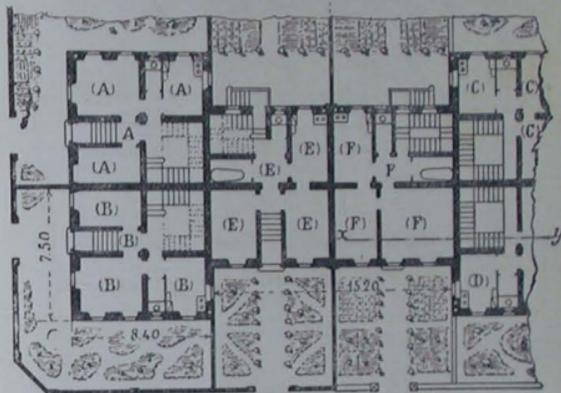


Fig. 176.

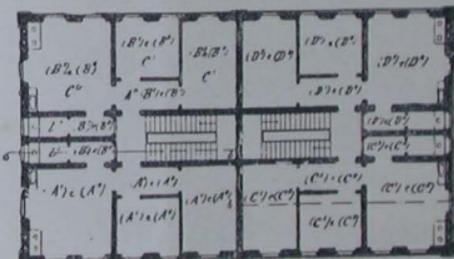


Fig. 177.

di ogni casetta vi è un alloggio composto di due camere, cucina e latrina: le casette intermedie

hanno altresì un gabinetto da bagno. Il costo è di L. 6250 per ogni casetta.

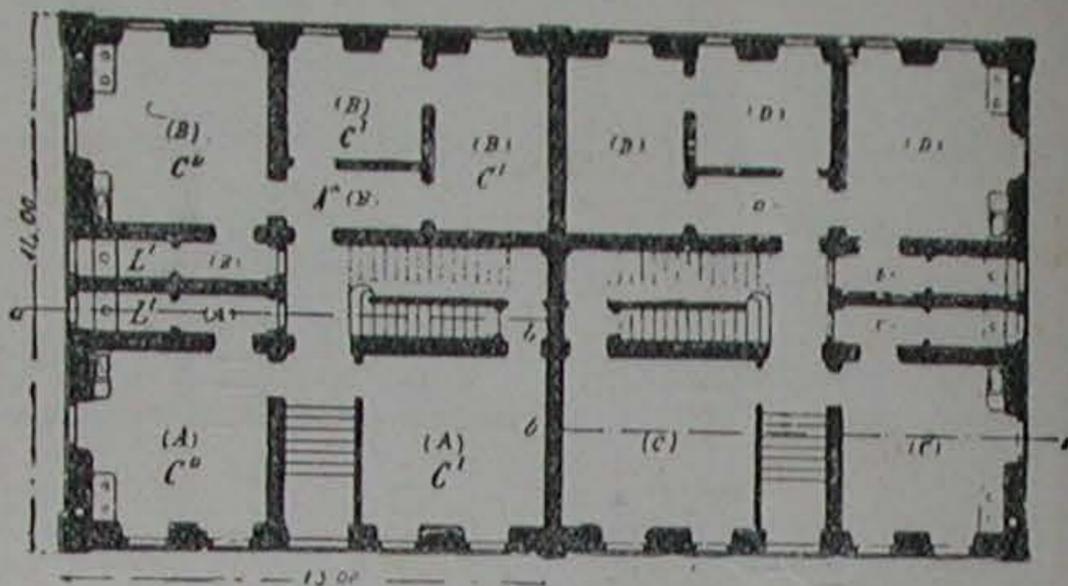


Fig. 178.

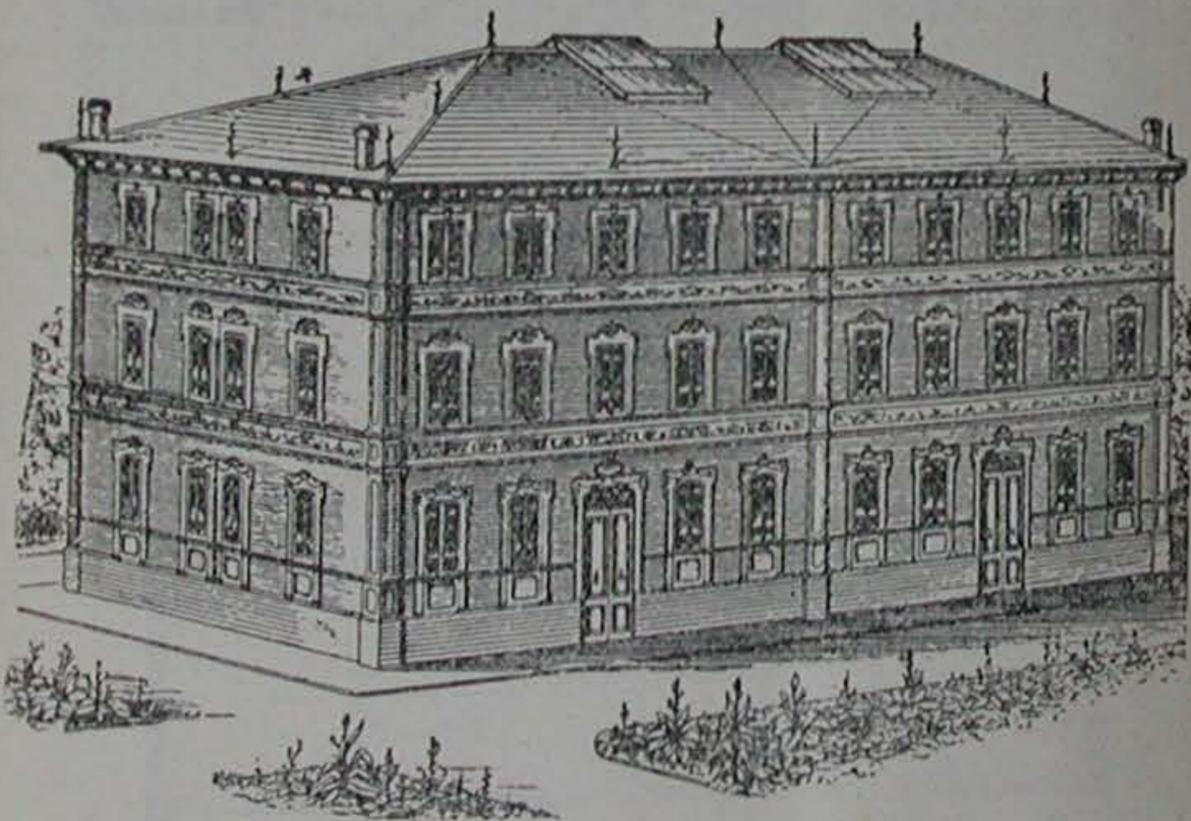


Fig. 179.

*Tipo B* (figg. 177, 178 e 179). — È costituito da due case a tre piani riunite: ognuna di esse contiene:

a) al pianterreno due alloggi di una o due camere ciascuno, oltre la cucina e la latrina;

b) gli altri due piani, due alloggi ciascuno di 4 vani oltre la latrina. Ogni casa ha scala a sè. Ogni casetta costa lire 28.900 circa.

*Tipo C* (figg. 180 a 185). — Sono diverse casette riunite in fila, su area e scala propria aventi un ap-

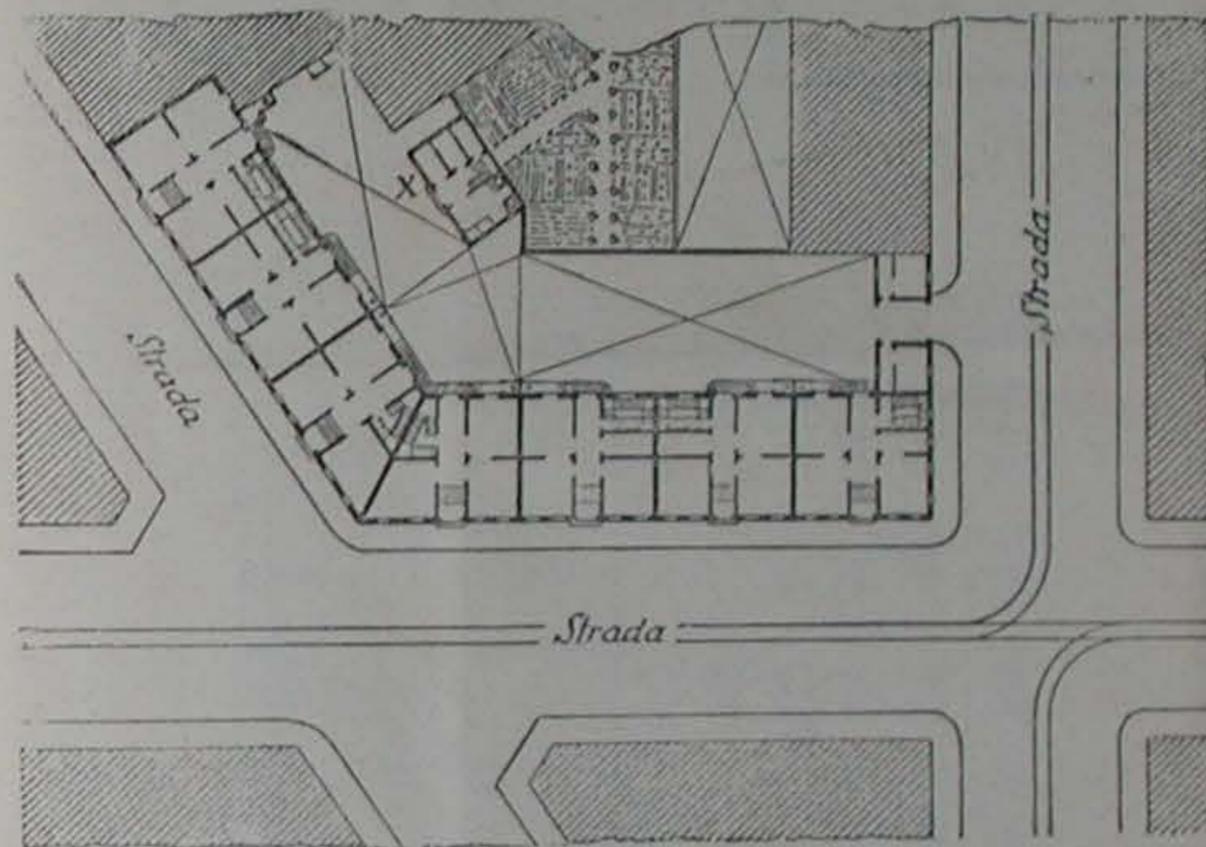


Fig. 180.

partamentino per piano, di 3 oppure 4 vani. Alla casa è unita una casetta (figg. 184 e 185) per servizi accessori.

5. Istituto per Case Popolari in Torino (figure 186 a 191). — I progetti compilati a cura dell'Istituto per le Case Popolari in Torino furono studiati in ogni loro particolare per raggiungere lo scopo di offrire una abitazione moderna, adatta a chi si guadagna la vita giorno per giorno.

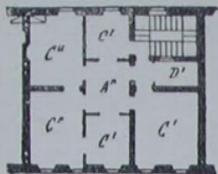


Fig. 181.

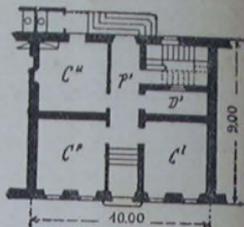


Fig. 182.

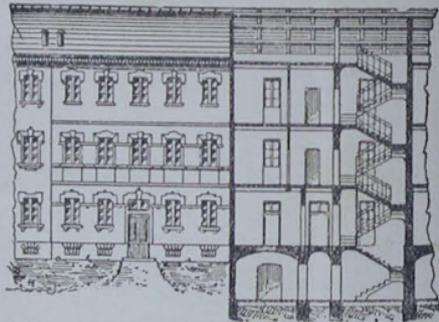


Fig. 183.



Fig. 184.

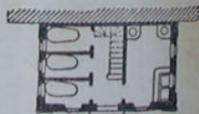
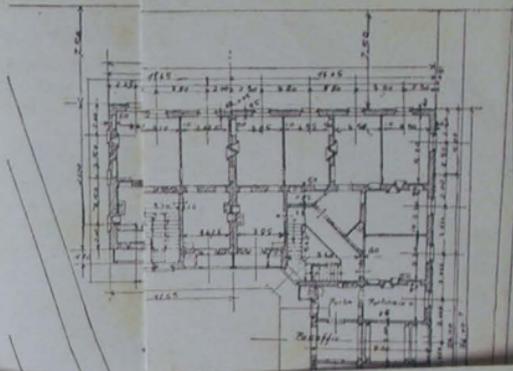
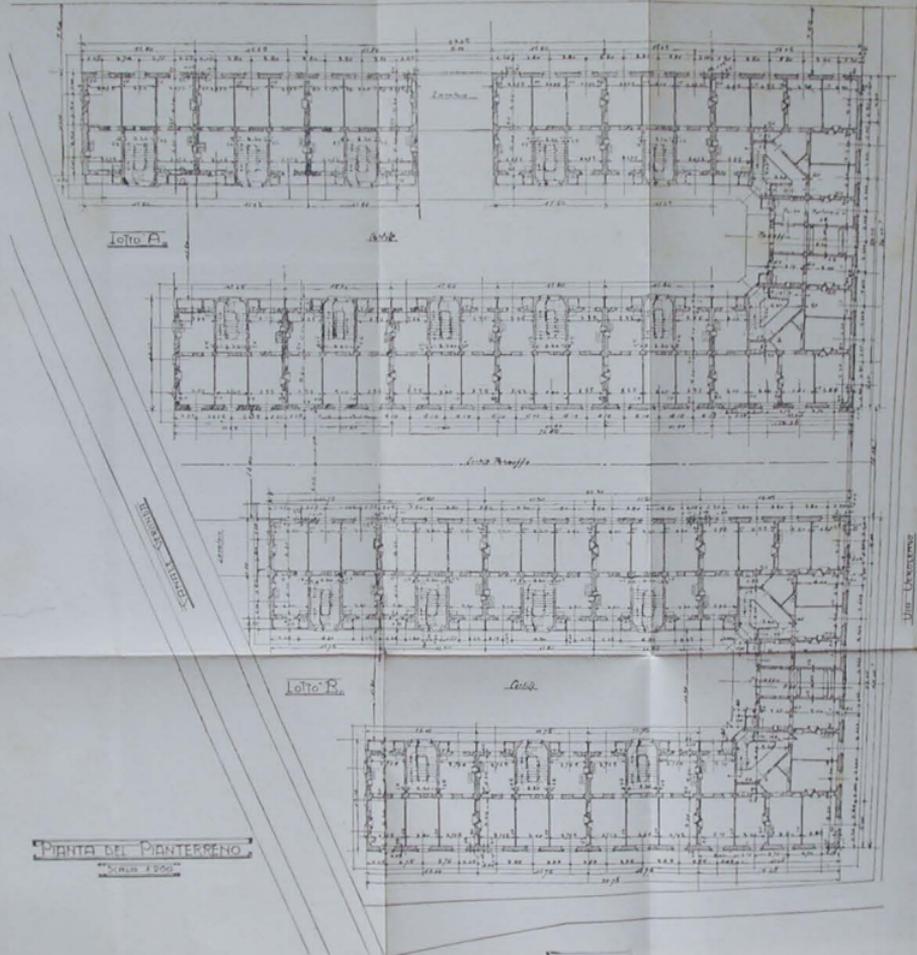


Fig. 185.





Pianta del pianterreno  
Scala 1:500

Quattro sono finora i gruppi di case progettati e in costruzione.

Il primo gruppo sorge presso la *Barriera di Mi-*

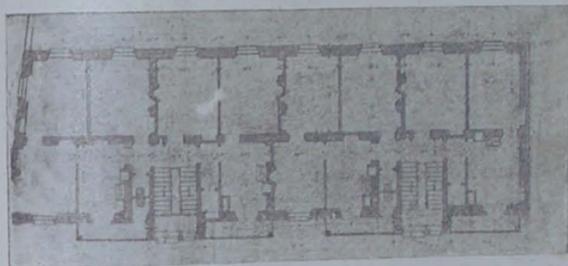


Fig. 186.

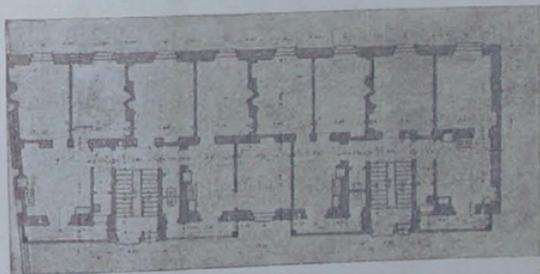


Fig. 187.

lano, sull'area del " *Chiabotto delle Merle* ", espropriato per pubblica utilità e demolito.

Sono sei padiglioni a quattro piani fuori terra,

Quattro sono finora i gruppi di case progettati e in costruzione.

Il primo gruppo sorge presso la *Barriera di Mi-*

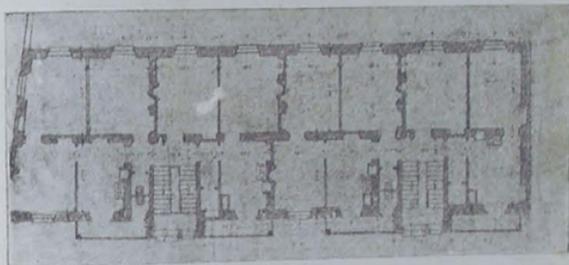


Fig. 186.

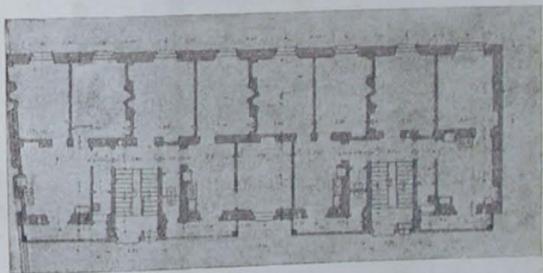


Fig. 187.

lano, sull'area del "Chiabotto delle Merle...", espropriato per pubblica utilità e demolito.

Sono sei padiglioni a quattro piani fuori terra,

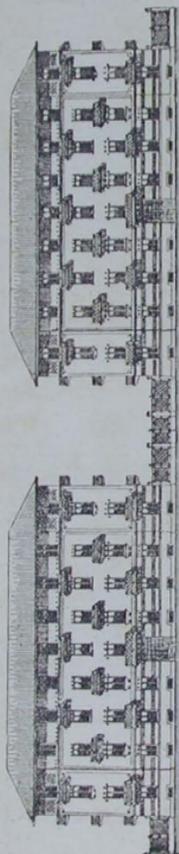


Fig. 489.

separati da ampi cortili alberati e comprendenti 326 camere.

L'impresa deve consegnare i fabbricati ultimati entro ottobre 1909.

Si accede ai cortili e da questi alle varie scale, da due ampi ingressi carrai.

L'altezza dell'edificio è di metri 16 dal livello del marciapiede alla linea di gronda; l'altezza dei piani varia tra m. 3,70 e m. 3,90.

Ogni padiglione, a seconda della grandezza, è servito da due o da tre scale, in modo da dare l'accesso agli alloggi direttamente dai pianerottoli e per limitare il numero degli inquilini per ogni scala.

Utilizzando il passaggio davanti ai WC si è potuto disimpegnare il maggior numero di camere.

Il sotterraneo, dell'altezza di m. 3, è suddiviso in ambienti da ripartirsi tra i vari alloggi; è pavimentato con battuto di cemento.

Tutti i piani fuori terra sono coperti da volte di quarto, sostenute, in corrispondenza dei tramezzi, da ferri a doppio T; i pavimenti sono indistintamente di piastrelle di cemento.

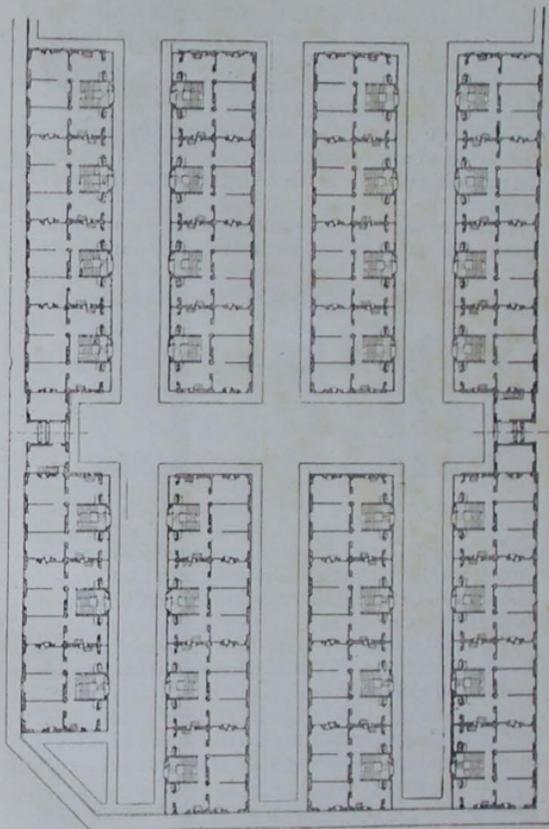


Fig. 490.

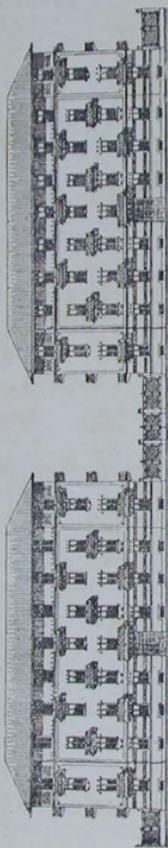


Fig. 189.

separati da ampi cortili alberati e comprendenti 326 camere.

L'Impresa deve consegnare i fabbricati ultimati entro ottobre 1909.

Si accede ai cortili e da questi alle varie scale, da due ampi ingressi carrai.

L'altezza dell'edificio è di metri 16 dal livello del marciapiede alla linea di gronda; l'altezza dei piani varia tra m. 3,70 e m. 3,90.

Ogni padiglione, a seconda della grandezza, è servito da due o da tre scale, in modo da dare l'accesso agli alloggi direttamente dai pianerottoli e per limitare il numero degli inquilini per ogni scala.

Utilizzando il passaggio davanti ai WC si è potuto disimpegnare il maggior numero di camere.

Il sotterraneo, dell'altezza di m. 3, è suddiviso in ambienti da ripartirsi tra i vari alloggi; è pavimentato con battuto di cemento.

Tutti i piani fuori terra sono coperti da volte di quarto, sostenute, in corrispondenza dei tramezzi, da ferri a doppio T; i pavimenti sono indistintamente di piastrelle di cemento.

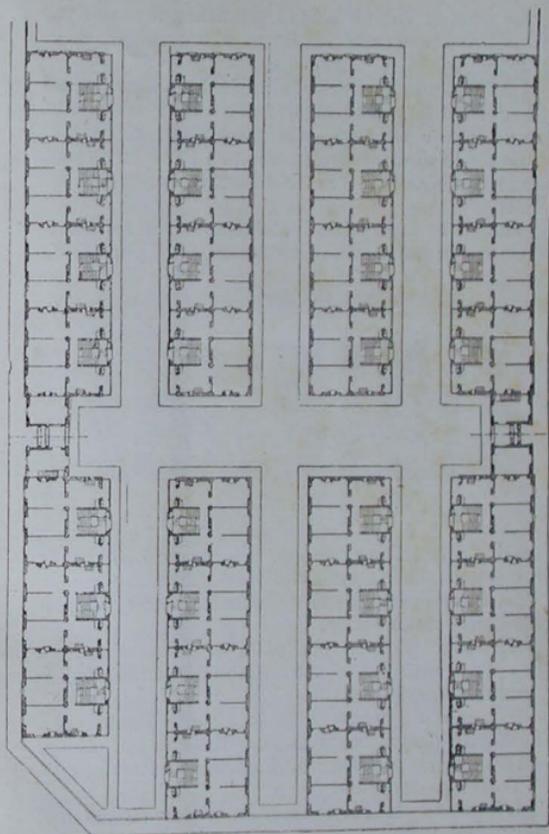


Fig. 190.

Le cucine hanno acqua potabile, lavandino e fornello con cappa in ferro e lastrini di vetro rigato.

I WC hanno apparecchi in ghisa smaltata, occupanti tutta la larghezza del vano a raso pavimento, con sifone e vaschetta d'acqua e tiraggio.

Le scale sono di sbalzo, di m. 1,10 di larghezza. Sono illuminate e areate ad ogni piano da ampi finestroni.

Tra gli avancorpi delle scale sono costruite balconate con solette in cemento armato, portate da



Fig. 491.

travi e pilastri pure in cemento armato. Si accede a queste dalle cucine dei diversi alloggi.

La facciata è decorata con fascie a colori e con piastrelle in ceramica.

Ogni padiglione è provvisto di diramazioni del gas per le cucine e di diramazione elettrica per l'illuminazione delle scale.

Il secondo gruppo sorge in regione Valdocco, è costituito da tre corpi di fabbrica con 110 alloggi da due camere e 90 alloggi da tre camere.

Totale camere 490.

L'Impresa dovrà consegnare il lavoro entro il dicembre 1909.

Si accede ai cortili da due ingressi carrai dalla via Verolengo.

Una felice disposizione di scale negli angoli rientranti disimpegna moltissime camere.

I WC, del tipo di quelli descritti, per il primo gruppo, sono collocati sulle balconate corrispondenti alle gabbie delle scale.

I locali a piano terreno sulla via Verolengo vengono costruiti a botteghe per apportare agli inquilini di quella regione la comodità di avere a poca distanza tutti i generi di consumo immediato.

La semplicità della decorazione esterna e il suo grazioso effetto appare a sufficienza dai disegni che riproduciamo.

Numerosi balconi furono collocati verso le vie pubbliche per arieggiare maggiormente i locali e rendere più gradito il soggiorno in quelle nuove abitazioni.

Un terzo gruppo è in costruzione alla "Cascina Verdina", all'estremità di via Bologna.

Sono otto padiglioni con alloggi a due e a tre camere, in tutto 630 ambienti.

L'Impresa lo consegnerà nel marzo 1910.

La grandiosità di questo gruppo di case popolari appare chiaramente dalla planimetria.

La disposizione interna è la stessa di quella del secondo gruppo. Le facciate a bugne, sono di aspetto serio ed elegante.

Il cornicione, di bell'effetto, è in legno ed in cemento con decorazioni a grafito.

Il quarto gruppo, progettato presso la Nuova Piazza d'armi è di due corpi di fabbrica, a cinque piani fuori terra. Comprende 536 camere.

La planimetria fu studiata in modo da aumentare il numero degli alloggi a una sola camera.

Per ottenere tale disimpegno si utilizzarono i passaggi davanti ai WC interni.

Ogni alloggio, anche se di una sola camera, ha la sua latrina: queste furono collocate parte lateralmente alle scale e parte sulle balconate verso il cortile.

Due scale d'angolo per ogni fabbricato servono dieci ambienti per piano, ed utilizzano uno spazio che difficilmente si riuscirebbe a ventilare e ad illuminare. Le altre scale, in numero di tre per ogni ala di fabbrica, suddividono gli accessi ai vari alloggi, sempre collo scopo di ridurre il numero di inquilini frequentanti una stessa scala.

Ogni corpo di fabbrica ha un ingresso per carri, sorvegliato da portinaio.

Questo ingresso mette in un ampio cortile alberato, e da questo alle varie scale.

Anche gli alloggi di questo importante gruppo sono forniti di balconi verso le vie pubbliche.

Assunse l'appalto per la costruzione di detto gruppo l'Impresa Negri: il lavoro dovrà essere ultimato entro l'agosto 1910.

Il piano terreno verso il Corso Sebastopoli viene costruito a botteghe, essendo la località sprovvista di ciò che occorre agli urgenti bisogni delle famiglie che vi si stabiliranno.

Tutti quattro i gruppi sono forniti di lavatoio e di ricreatorio per i ragazzi.

Sono così più di duemila camere che verso la prima metà del 1910 saranno affittate ai prezzi più bassi possibili a coloro che la sorte non favorì di ingenti guadagni.

Ma l'Istituto per Case Popolari non si ferma qui nella filantropica opera che ha iniziato, perchè altri progetti ha già allo studio per favorire tutti quei quartieri della città in cui è maggiore l'agglomerarsi delle classi meno abbienti.

Dalle descrizioni che abbiamo fatto, e dai disegni emerge con quale diligenza siano state studiate e messe in pratica tutte le norme e le disposizioni, che valgono a procurare alloggi sani, simpatici per chi andrà ad abitarli.

Se l'igiene godrà un grande vantaggio, anche l'attaccamento dell'inquilino al proprio nido diventerà maggiore.

È indiscutibile l'influenza che una abitazione ha sulle abitudini di chi la frequenta.

Date all'uomo, sia solo, sia capo di una famiglia, una dimora che lo soddisfi, che lo allieti, egli vi ritornerà volentieri nelle ore di riposo e vi rimarrà contento, allontanandosi gradatamente dalle osterie e da quei ritrovi che finiscono per abbruttirlo.

L'Istituto per Case Popolari colle sue opere non solo viene a migliorare l'igiene, ma contribuisce ad assicurare un miglioramento nella vita intima dei cittadini che per ragioni economiche diventeranno suoi inquilini.

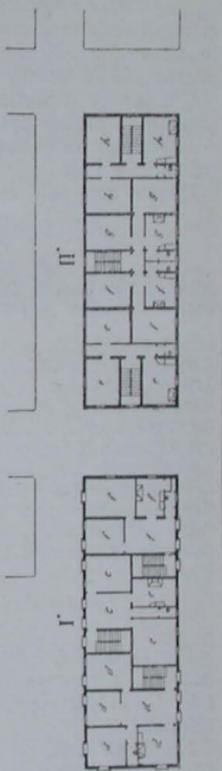


Fig. 192.

6. **Casa Popolari di Venezia.** — Per i dati generali sulle case costruite dalla Commissione per le Case Sane, Economiche e Popolari, vedere a pagina 169 di questo volume.

Qui invece riportiamo qualche dato tecnico riguardo ad alcuni tipi di case costruite.

**Gruppo di case costruito a S. Anna** (figure 192 e 193).

Questo gruppo è composto di due case:

	CASA I.	CASA II.
Inizio delle costruzioni	5 giugno 1897	12 luglio 1898
Data di abitabilità	1 febbraio 1899	15 maggio 1900
Lunghezza . . . . .	m. 30	m. 30
Larghezza . . . . .	» 10	» 10
Altezza . . . . .	» 14	m. 14,22
Superficie . . . . .	mq. 300	mq. 300
Cubatura . . . . .	mc. 4200	mc. 4266
Piani (incluso il terreno) . . . . .	n. 4	n. 4
Appartamenti . . . . .	n. 12	n. 15
Locali (comprese le cucine) . . . . .	n. 50	n. 48
Capacità persone . . . . .	n. 60	n. 68
Costo dell'aree . . . . .	L. 3000,00	L. 3000,00
Costo delle Costruzioni . . . . .	» 63743,36	» 65484,00
<b>Costo totale</b> L.	<b>66743,36</b>	<b>68484,66</b>

Per la Casa I, i fitti variano da L. 17,50 a L. 34,50 mensili, compreso il consumo dell'acqua: in totale L. 314,50 mensili — media L. 26,20 per famiglia.

Per la Casa II, gli affitti variano da Lire 12,00 a Lire 30,00 mensili, compreso il consumo d'acqua: in totale L. 333 mensili — media L. 22,20 per famiglia.

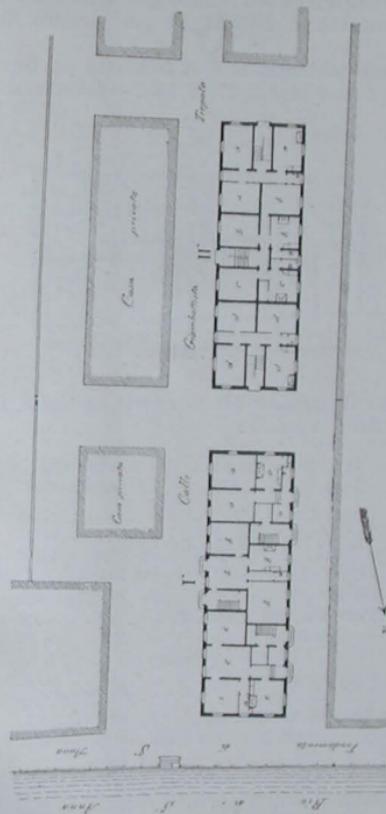


FIG. 193.

6. **Casa Popolari di Venezia.** — Per i dati generali sulle case costruite dalla Commissione per le Case Sane, Economiche e Popolari, vedere a pagina 169 di questo volume.

Qui invece riportiamo qualche dato tecnico riguardo ad alcuni tipi di case costruite.

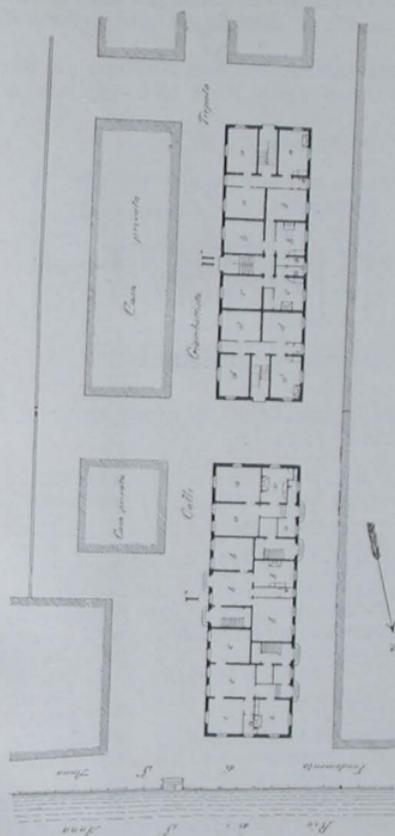
**Gruppo di case costruito a S. Anna** (figure 192 e 193).

Questo gruppo è composto di due case:

	CASA I.	CASA II.
Inizio delle costruzioni	5 giugno 1897	12 luglio 1898
Data di abitabilità	1 febbraio 1899	15 maggio 1900
Lunghezza . . . . .	m. 30	m. 30
Larghezza . . . . .	» 10	» 10
Altezza . . . . .	» 14	m. 14,22
Superficie . . . . .	mq. 300	mq. 300
Cubatura . . . . .	mc. 4200	mc. 4266
Piani (incluso il terreno) . . . . .	n. 4	n. 4
Appartamenti . . . . .	n. 12	n. 15
Locali (comprese le cucine) . . . . .	n. 50	n. 48
Capacità persone . . . . .	n. 60	n. 68
Costo dell'area . . . . .	L. 3000,00	L. 3000,00
Costo delle Costruzioni . . . . .	» 63743,36	» 65484,00
<b>Costo totale</b> L.	<b>66743,36</b>	<b>68484,66</b>

Per la Casa I, i fitti variano da L. 17,50 a L. 34,50 mensili, compreso il consumo dell'acqua: in totale L. 314,50 mensili — media L. 26,20 per famiglia.

Per la Casa II, gli affitti variano da Lire 12,00 a Lire 30,00 mensili, compreso il consumo d'acqua: in totale L. 333 mensili — media L. 22,20 per famiglia.



È da avvertire che nelle piante, ogni singolo appartamento è distinto da una lettera dell'alfabeto.

Casa costruita a San Simeone in Sestiere Santa Croce (figure 194 e 195). — Questa casa co-

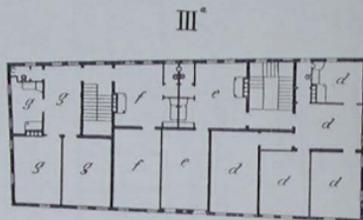


Fig. 194.

stituisce il numero III di quelle costruite. I suoi dati sono i seguenti:

Inizio delle costruzioni	8 marzo 1900
Data dell'abitabilità	1 gennaio 1902
Lunghezza media . . . . .	m. 27,85
Larghezza media . . . . .	» 11,75
Altezza . . . . .	» 14,00
Superficie . . . . .	mq. 330
Cubatura . . . . .	mc. 4630
Piani (incluso il terreno) . . . . .	n. 4
Appartamenti . . . . .	n. 15
Locali (comprese le cucine) . . . . .	n. 50
Capacità persone . . . . .	n. 72
Costo dell'area . . . . .	L. 5685,40
Costo delle costruzioni . . . . .	» 71247,79
Costo totale . . . . .	» 76933,19

I fitti variano da Lire 14 a Lire 32, compreso il consumo d'acqua per uso domestico e per i la-

vatoi. L'affitto totale è di L. 319 mensili e l'affitto medio di L. 21,20 per famiglia.

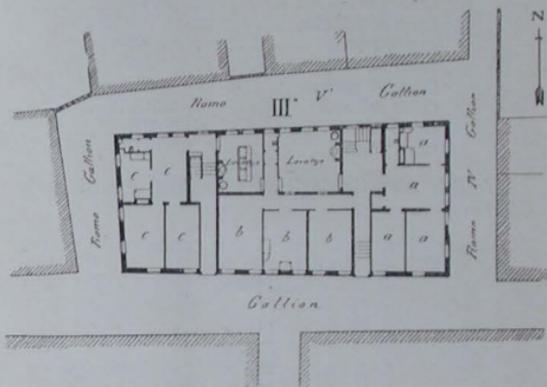


Fig. 195.

Gruppo di case costruito a S. Leonardo in Sestiere di Cannaregio (figure 196 e 197).

Questo gruppo comprende le case del n. XI al numero XVIII. I dati riassuntivi sono i seguenti:

	Caso XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII
Lunghezza m.	42,15	36,25	32,00	25,20	21,50	18,15	9,55	22,80
Larghezza .	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	6,10	9,70
Altezza .	10,40	10,40	13,70	13,70	10,40	7,10	7,10	10,40
Numero piani	3	3	4	4	3	2-3	2	3-4
Appart. <sup>o</sup> per piani	6	5	4	3	3-2	2-3	1	3-4
Appart. <sup>o</sup> totali	18	16	16	12	8	8	2	15

I dati totali sono i seguenti:

Superficie totale dell'area mq.	2890
» coperta . . . »	2027
Cubature . . . . . mc.	23630
Corpi di fabbrica . . . n.	8
Appartamenti . . . . . n.	94
Locali . . . . . n.	263
Capacità persone . . . n.	538
Costo dell'area . . . . . L.	58708,75
Costo delle costruzioni . »	330.213,12
Costo totale . . . . . L.	388.921,77

L'affitto mensile degli appartamenti è così suddiviso:

Appartamenti n. 13 da lire 14 con cucina ed 1 camera
» » 1 » » 16 » » » » »
» » 17 » » 16 » » » » »
» » 10 » » 17 » » » » »
» » 10 » » 18 » » e camerino
» » 3 » » 10 » » » » »
» » 1 » » 20 » » » » »
» » 20 » » 21 » » » » »
» » 12 » » 24 » » e due camere
Appartam. <sup>11</sup> 5 da Lire 25 con cucina 1 camera e 2 camerini
» 2 » » 26 » » 2 camere » 1 camerino
» 3 » » 40 » » 2 » » 1 »
» 6 » » 30 » » 2 » e tinello.

Si hanno così in totale 94 appartamenti, con un totale di Lire 1892 di affitto mensile ed una media di L. 20,12 per famiglia.

7. Società Civile « Groupe des Maisons ouvrières » di Parigi. — Questa Società venne costituita nel 1899, ed ha sinora costruiti tre vasti immobili, dei quali il secondo è quello posto in via Ernest Lefevre (fig. 198).

Esso è stato studiato e progettato dall'arch. Labussière sulla base di fruttare ai capitalisti pro-

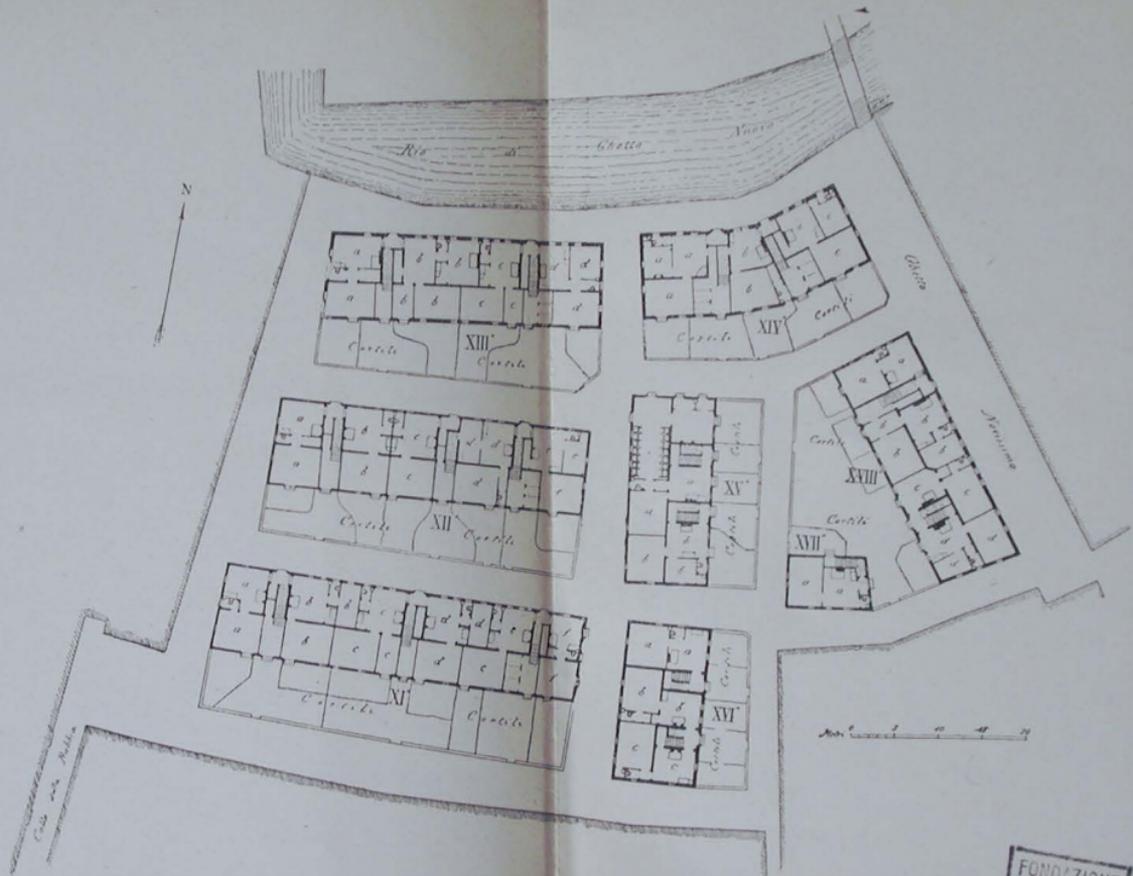
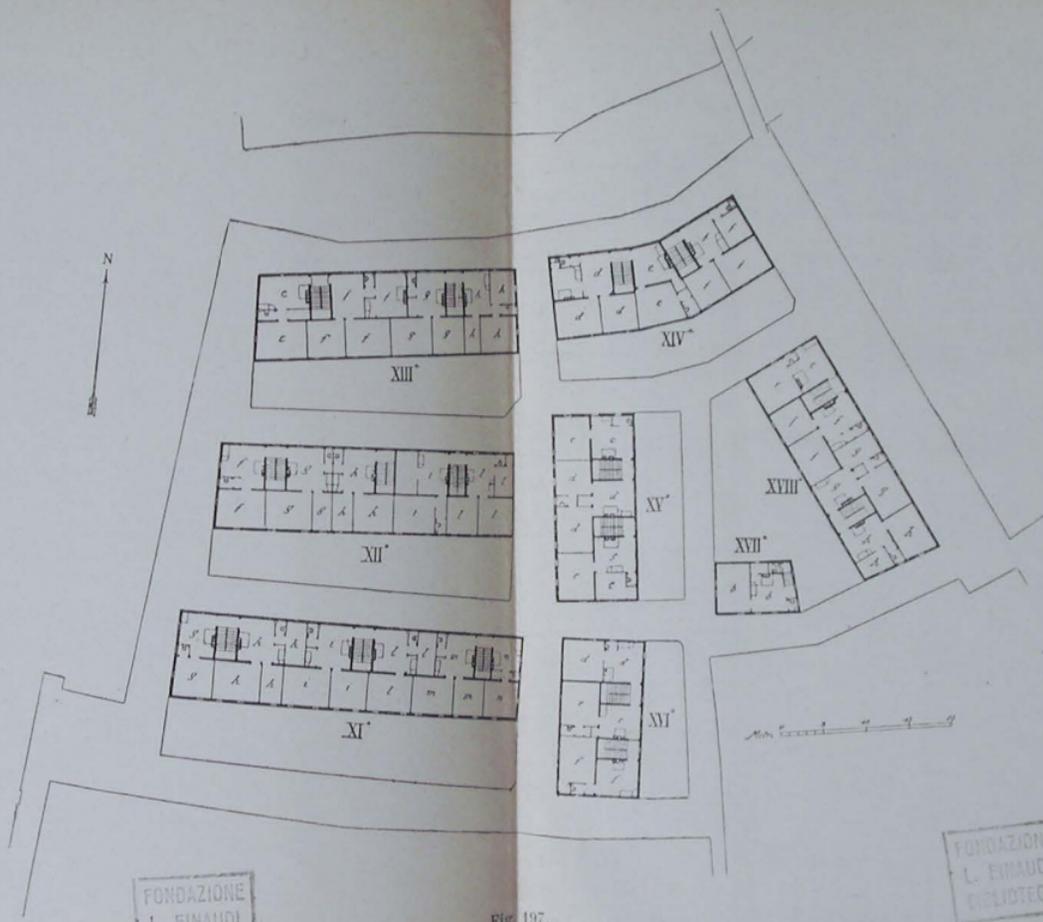


Fig. 196.

FONDAZIONE  
L. EINAUDI  
BIBLIOTECA

FONDAZIONE  
L. EINAUDI  
BIBLIOTECA



FONDAZIONE  
L. EINAUDI  
BIBLIOTECA

Fig. 197.

FONDAZIONE  
L. EINAUDI  
BIBLIOTECA



prietari il 3 1/2 %. Tutti i quartierini comprendono, oltre il WC, una piccola cantina, dotazione di acqua e gas, un ambiente più ampio destinato all'uso simultaneo di cucina e di camera da pranzo, una camera da letto per i genitori, un'altra per la prole. Un certo numero di alloggi comprende due camere da letto per la prole.

Il prezzo medio è di fr. 6,20 al mq. per il pianterreno ed il 5° piano, di fr. 6.60 al mq. per il 1°, 2°, 3° e 4° piano e di fr. 5.80 per il 6° piano. La me-

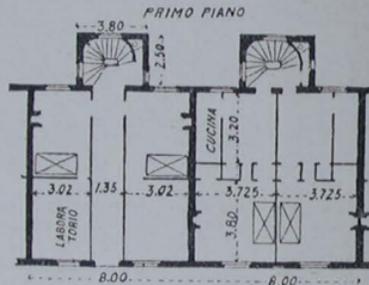


Fig. 199.

dia è di fr. 6.35 per mq. Gli alloggi prospicienti sulla via pubblica anzichè verso il cortile-giardino subiscono un rincaro di 16 o 24 fr.

Lo stabile comprende 175 famiglie ed 800 abitanti.

Dopo 4 anni di permanenza viene concesso un ribasso del 3 %, del 6 % dopo 7 anni e del 10 % dopo il 12° anno.

8. Tipo Puteau (fig. 199). — Le case del tipo Puteau, ebbero un tempo molte applicazioni, ma progredendo gli studi su queste caserme operaie

questo tipo venne abbandonato, non essendo le abitazioni molto comode per gli operai.

Le abitazioni constano di una bottega e di una camera al piano terreno e di una cucina ed una camera da letto al primo piano.

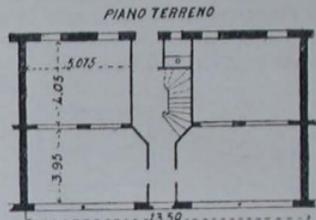


Fig. 200.

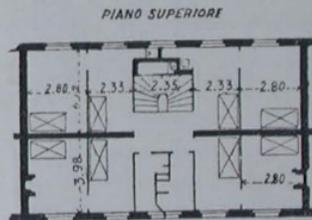


Fig. 201.

Queste case essendo di 4 piani, compreso il piano terreno, hanno disposizioni diverse nelle abitazioni dei piani superiori.

Nella figura 199 a sinistra è rappresentata la pianta del piano terreno ed a destra quella del primo piano.

9. Tipo De Madre (figg. 200 e 201). — Anche questo tipo venne abbandonato; le case sono a 4



Le abitazioni sono di vari tipi. Così ad esempio al primo piano abbiamo:

Alloggi *A, B, C, D*, con cucina, 2 camere da letto, 1 piccolo locale e latrina.

Alloggi *E ed F* con cucina, 2 camere da letto, 2 piccoli locali e latrina.

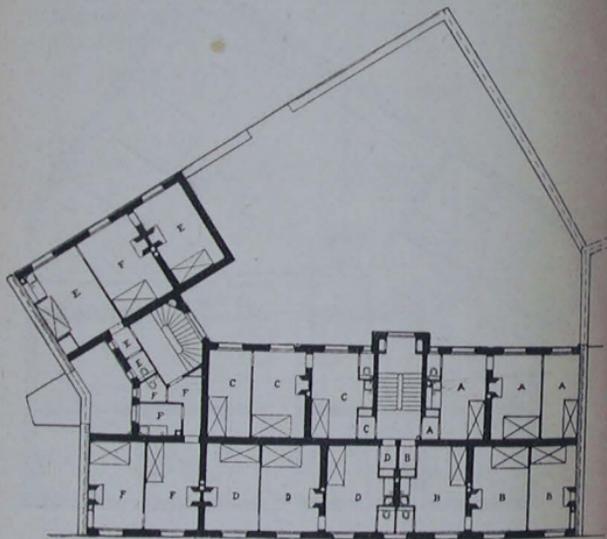
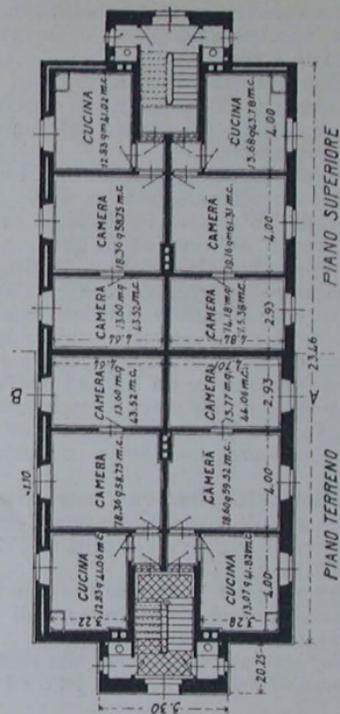


Fig. 204.

Gli alloggi *A, B, C, D* differiscono poi fra di loro per la ampiezza dei locali e per la loro disposizione.



Le abitazioni del piano terreno sono:

Alloggio <i>A</i>	con cucina,	2 camere,	1 piccolo locale e latrina
» <i>B</i>	» »	3 » 1 » »	» »
» <i>C</i>	» »	1 camera, 1 » »	» »
» <i>D ed E</i>	» »	2 camere, 2 piccoli locali	» »

Le camere sono in generale ampie e, data la conformazione speciale della pianta della casa, sono ben illuminate e ventilate.

12. **Colonia Kronenberg-Krupp** (fig. 205). — Ogni casa contiene 12 alloggi aventi ciascuno, due camere, una cucina, una piccola anticamera, una latrina ed una cantina.

Ogni due di queste case hanno una lunghezza di m. 34,25 ed una larghezza di m. 8,50.

Le abitazioni sono date in affitto al prezzo di 120 a 160 marchi all'anno, ed in questo prezzo è compreso il giardino, la pulizia delle strade, ecc.

13. **Quartiere operaio di Kuchen** (Württemberg). — Le case di questo quartiere contengono 16 alloggi, e ciascuna abitazione si compone di una cucina, un vestibolo ed una camera al piano terreno e di due camere da letto ed una veranda al primo piano: questi piani sono in comunicazione fra di loro per mezzo di una scala che è nell'interno dell'abitazione stessa e quindi indipendente.

14. **Società Cooperativa Costruttrice-Dresda**. — Le case di questa compagnia (Gemeinnütziger Bauverein) vennero costruite in Friedrichstrasse n. 55, 57 e 59 (fig. 206).

Esse sono a 5 piani compreso il piano terreno.

Ogni abitazione può essere composta di vari locali diversamente disposti.

Si hanno così abitazioni con una cucina, una sala da pranzo, una camera da letto ed una di lavoro.

Altre abitazioni hanno non una, ma due camere da letto, ed altre ancora non hanno la camera di lavoro.

L'affitto di ciascuna abitazione è in media di circa:

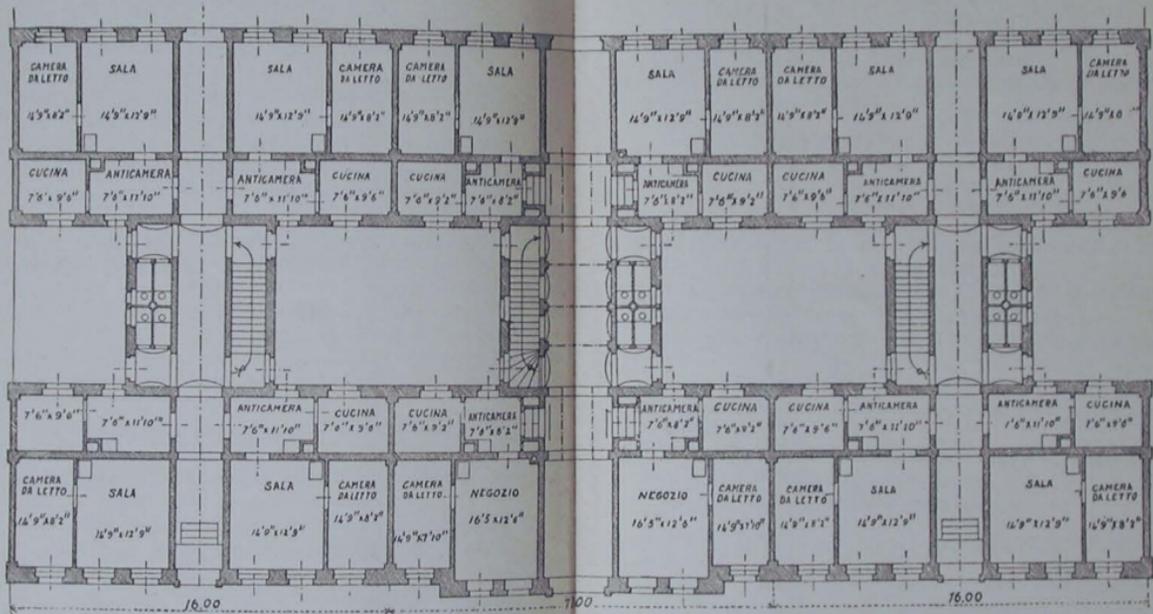


Fig. 206.

Marchi 200	all'anno	al piano terreno
» 220	»	» primo piano
» 212	»	» secondo »
» 200	»	» terzo »
» 160	»	» quarto »

quando le abitazioni hanno tre locali.

Se le abitazioni hanno 4 locali, allora si hanno i seguenti prezzi:

Marchi 272 a 316	al primo piano
» 260 a 302	» secondo »
» 248 a 288	» terzo »
» 200 a 230	» quarto »

La prima casa venne costruita nel 1880 (al 1° ottobre 1880 si fece l'inaugurazione).

Essa venne a costare 40.787,92 marchi per il terreno e 185.188,76 marchi per la costruzione.

Ora molte altre case vennero costruite dalla Società.

15. **Casè popolari di Berlino** (fig. 207). — Queste casè vennero costruite secondo il tipo di Th. Goecke.

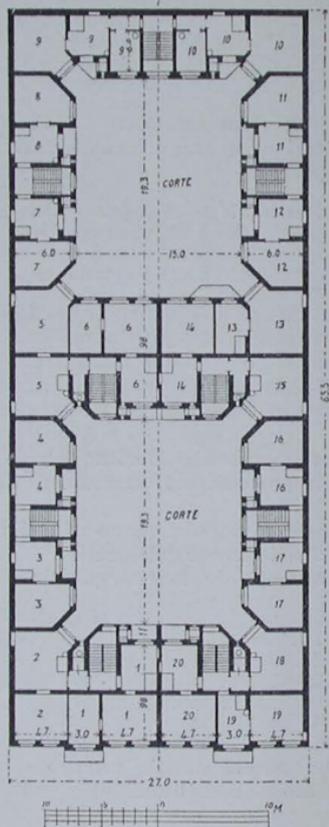
Come quelle di Dresda hanno alloggi diversi per numero e distribuzione dei locali.

Così si trovano gli alloggi seguenti:

N. 1 a 6	alloggi con tre camere
» 9 e 10	» » »
» 2, 3, 4, 5, 13, 14, 16, 17, 19, 20	» » due camere
» 7, 8, 11 e 12	» » »
» 15 a 18	» » una camera.

Ogni casa è divisa in due distinte parti aventi ciascuna un ampio cortile interno, disposizione che rende molto ben illuminati e ventilati tutti i locali.

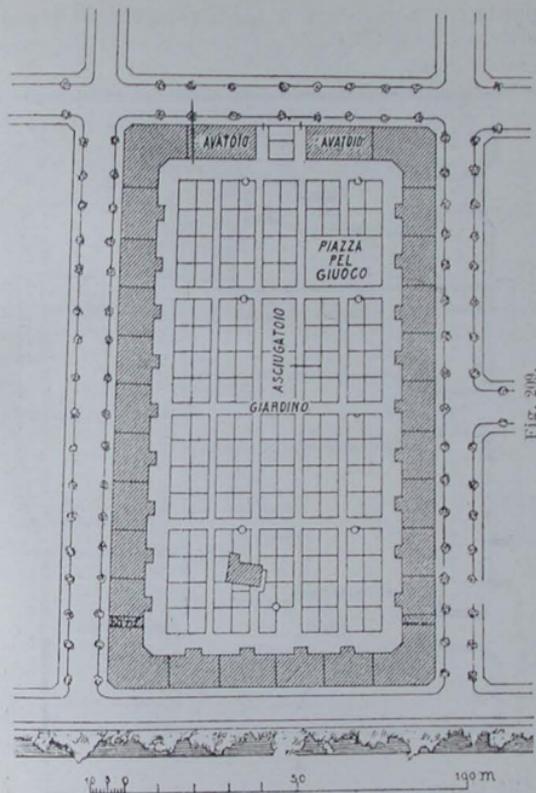
16. **Casè operaie della Colonia Leipzig-Lin-**



PIANO TERRENO

Fig. 207.





denau (figg. 208 e 209). — Nella fig. 208 è rappresentata la pianta di un piano superiore di una di

questa case: essa è a 6 piani compreso il piano terreno e le soffitte.

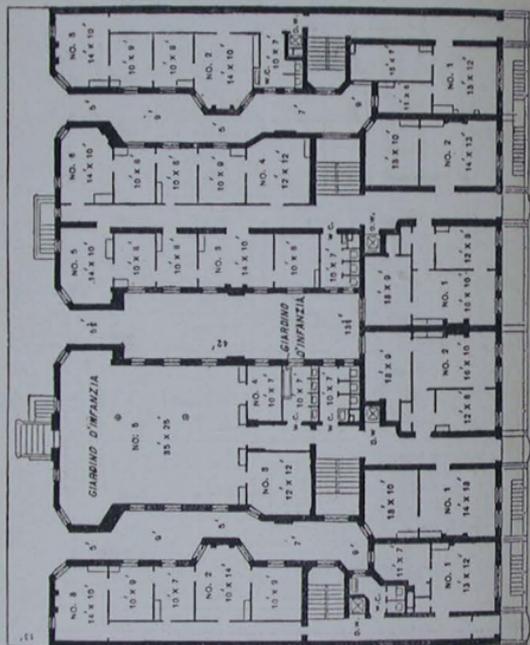


Fig. 210.

Gli alloggi sono anche qui vari per il numero dei locali e per la loro distribuzione: nei vari locali noi abbiamo segnato con *A* le camere di riunione, con *B* le camere da letto e con *C* le cucine.

17. **Tipo americano (New-York)** (fig. 210). — Questo ultimo tipo di casa operaia della Building Company di New-York City, venne costruito dopo che vennero studiati e costruiti altri tipi di case operaie; i tipi antichi avevano il difetto di avere parecchi locali non illuminati: questo inconveniente venne man mano eliminato e nel tipo da noi rappresentato nella figura 210, che è il tipo ultimo proposto, questo inconveniente venne quasi completamente eliminato.

18. **Altri tipi.** — Altri tipi di caserme popolari si hanno in pratica. In generale questi tipi sono tutti differenti l'uno dall'altro e bisognerebbe quindi riportarli tutti. È meritevole di ricordare il Familistero di Guise, fondato da Godin: in un solo edificio si trovano tutte le botteghe necessarie per la compera di tutto ciò che occorre ad una famiglia, in modo che non è necessario uscire dal caseggiato: vi si trovano anche le scuole ed i giardini per i figli degli operai.

## CAPITOLO VII.

*Le abitazioni popolari rurali.*

1. Benchè questa questione non entri fra quelle che noi ci eravamo proposti di studiare in questo

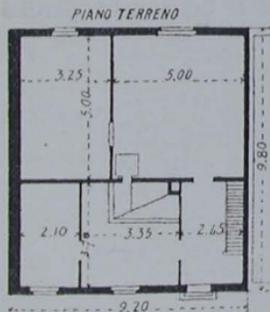


Fig. 211.

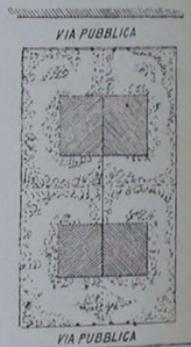


Fig. 212.

manuale, pure crediamo utile riportare qualcuno dei tipi di case popolari che vennero costruiti per uso dei lavoratori delle campagne.

La necessità di costruire case igieniche ed a buon mercato per i contadini è da tutti riconosciuta e da noi in Italia abbiamo anche un progetto di legge da discutersi dal Parlamento sulla costruzione delle case popolari rurali.

2. Case rurali del Barone Behr (Prussia). — Le case costruite dal Barone Behr per i suoi contadini (figg. 211 e 212) hanno questo di speciale che

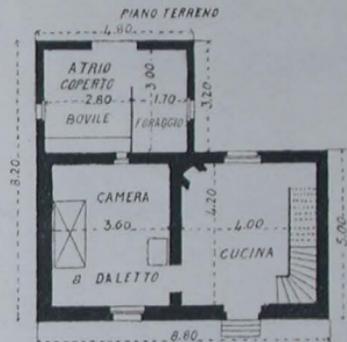


Fig. 213.

sono costruite con mattoni seccati al sole: i muri sono induriti all'esterno con del cemento.

Il piano terreno è vasto e disposto in modo che il fornello della cucina possa riscaldare tutti i locali.

Il granaio serve da dormitorio sia per i fanciulli che per i garzoni.

La cucina ha m. 3.35 per m. 3.70 e le camere poste al piano terreno hanno:

una m. 2.10	per	m. 3.70
» » 3.25	»	» 5.00
» » 5.00	»	» 5.00

Queste case sono accoppiate a due a due come vedesi nella figura 212.

3. Case rurali di Azib-Zameum (Algeria) (figure 213, 214, 215 e 216). -- Queste case fanno parte del villaggio di Azib-Zameum in Algeria.

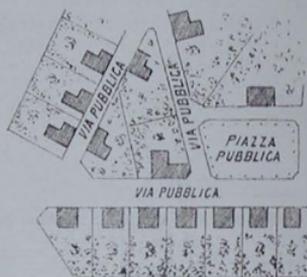


Fig. 214.

L'abitazione si compone di due locali al piano terreno, di una stalla per i buoi e di un granaio per il foraggio.

Quando la famiglia aumenta, allora il proprietario fa costruire un primo piano ove trovansi altri due locali.

I due locali al piano terreno hanno le seguenti dimensioni:

Cucina . . . . .	m. 4,20 per m. 4,00
Camera da letto . . . . .	» 3,60 » » 4,20
Stalla . . . . .	» 2,80 » » 3,00
Deposito di foraggio . . . . .	» 1,60 » » 3,00

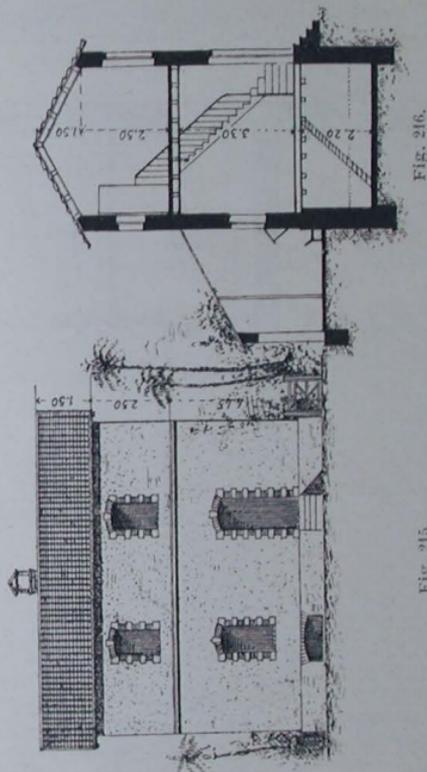
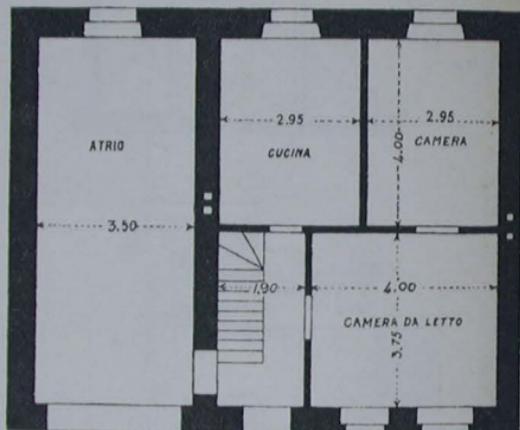


Fig. 216.

Fig. 215.

Queste, come vedesi nella figura 214, sono isolate fra di loro.

#### 4. Altri tipi di case rurali. — Altri tipi di



PIANO TERRENO

Fig. 217.

case rurali sono quelli rappresentati nelle figure 217, 218 e 219.

Le case del tipo della figura 217 hanno un piano terreno, un primo piano ed un vasto sottotetto; hanno oltre a ciò due cantine: esse sono isolate.

Le case rappresentate nella figura 218 sono in-

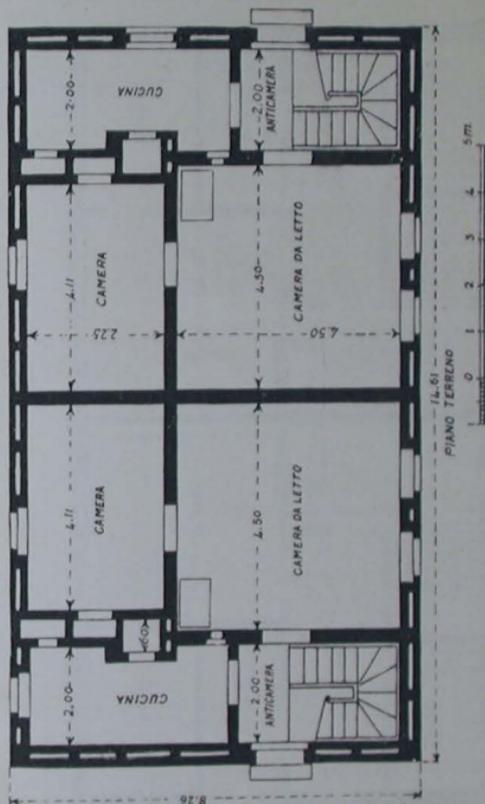
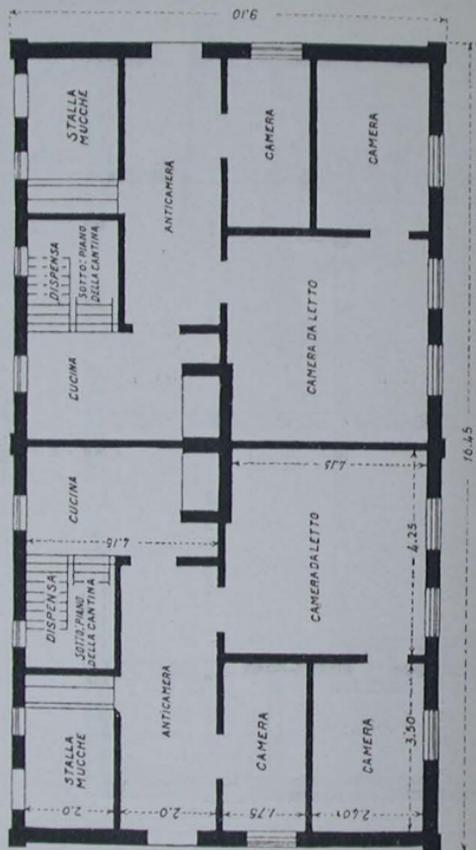


Fig. 218.



PIANOTERRENO

Fig. 219.

vece doppie ed hanno il piano terreno ed un piano superiore.

Quelle della figura 219, sono anch'esse doppie, ma hanno il solo piano terreno: esse hanno un tetto molto inclinato, in modo che il sotto tetto serve benissimo da camera da letto.

FONDAZIONE  
L. EINAUDI  
BIBLIOTECA

FINE

Inv 62273

SOCIETÀ ANONIMA  
**CEMENTO PORTLAND dell'ADRIATICO**

Sede in BERGAMO

Capitale sociale L. 4,500,000

Stabilimenti a SALONA (Spalato) in Dalmazia  
ed a SENIGALLIA nelle Marche

— **PRODUZIONE ANNUA Q.li 900,000** —

Gran Diploma d'onore all'Esposizione Internazionale di Milano  
del 1906 — Grande Medaglia con Diploma all'Esposizione in  
Londra del 1907

Esportazione dai porti di SPALATO, SALONA, TRIESTE,  
FIUME, SENIGALLIA, ANCONA

**CEMENTO PORTLAND**

a lenta presa = marca Excelsior = di  
qualità unica = corrispondente alle  
prescrizioni ufficiali di tutte le Nazioni

*Indirizzo per lettere:*

SOCIETÀ ANONIMA  
**CEMENTO PORTLAND DELL'ADRIATICO**  
BERGAMO

*Indirizzo per telegrammi: Adriaportland - Bergamo.*

Telefono intercomunale: N. 6-69 - BERGAMO.

SOCIETÀ ANONIMA  
**CEMENTO PORTLAND dell'ADRIATICO**

Sede in BERGAMO

Capitale sociale L. 4,500,000

Stabilimenti a SALONA (Spalato) in Dalmazia  
ed a SENIGALLIA nelle Marche

**PRODUZIONE ANNUA Q.li 900,000**

Gran Diploma d'onore all'Esposizione Internazionale di Milano  
del 1906 — Grande Medaglia con Diploma all'Esposizione in  
Londra del 1907

Esportazione dai porti di SPALATO, SALONA, TRIESTE,  
FIUME, SENIGALLIA, ANCONA

**CEMENTO PORTLAND**

a lenta presa = marca Excelsior = di  
qualità unica = corrispondente alle  
prescrizioni ufficiali di tutte le Nazioni

*Indirizzo per lettere:*

SOCIETÀ ANONIMA  
**CEMENTO PORTLAND DELL'ADRIATICO**  
BERGAMO

*Indirizzo per telegrammi:* **Adriaportland - Bergamo.**

Telefono intercomunale: N. 6-69 - BERGAMO.



VERA  
**SICCOLLIN**

(Prima Qualità)



Pregasi osservare attentamente

**SCIoglIMENTO.** — Al principio diguazzarla con poche gocce d'acqua e soltanto dopo allungarla man mano con acqua rimescolandola bene.

**RINNOVARE VECCHIE TINTURE.** — Dare una prima mano con colori misti ad una buona dose di Siccollin ma allungata con dieci a quindici parti di acqua, poi dare con parsimonia una seconda mano sottile e ben distribuita.

**RASCHIARE TINTURE SPUGNOSE E NON FERME.** — Intonacature vecchie e troppo spesse debbono essere raschiate o ricevere una prima mano con latte magro.

**LINEARE e SAGOMARE.** — Aumentare la percentuale d'acqua, o preparare il colore un giorno prima.

**VECCHIO INTONACO DURO.** — Dare una mano molto sottile ed una seconda un poco più spessa.

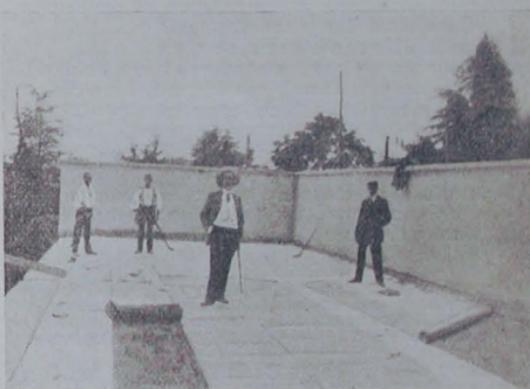
**SUPERFICIE NUOVE E MOLTO POROSE.** — Poco prima di colorire dare una mano con Siccollin allungata con venti parti d'acqua.

**OLIO DI LINO.** — Aggiunto in dose dal 10 al 15% è molto utile per ambienti esposti all'umidità.

**Ditta Ing. ATTILIO CANDIANI e C.**

Gerente: Dottor MARIO CANDIANI

Unica e premiata Fabbrica Italiana di Bitume in fogli, perfetto strato isolante assolutamente e perennemente impermeabile all'acqua ed all'umido. (Non è Cartone né Feltro Catramato). - Usati nei muri di fondamenta, come strato isolante, come materiale di cappa, per copertura di terrazzi, tetti, piani, vagoni, ecc. e per rivestimento di vasche, serbatoi, canali, pareti umide, ecc. ecc.



Terrazzo in Viale Monza, 45 - coperto col Bitume in fogli *Damp-course* dell'Impresa F.lli Viganò e Ing. Tosana.

Fornitori: del Genio Militare, della R. Marina, Ferrovie dello Stato e Secondarie, Tramvie, ecc.

Amministrazione: VIA CESARE DA SESTO, 12 - MILANO  
Stabilimento a NOVATE MILANESE

Telefono intercomunale 66-50

Telegrammi "Bitumen"

**La Barra d'acciaio KAHN.**

★ ★ ★ ★ **per Cementi armati**



**LA BARRA KAHN**

La barra lavorata **Kahn** colle sue diagonali rigidamente connesse è atta a resistere ad ogni sforzo ed assicurare i seguenti vantaggi:

**Economia di mano d'opera**, perchè è ben altra cosa il collocare nel conglomerato una barra Kahn anzichè una barra tonda con legamenti staccati.

**Perfetta sicurezza del collegamento**, perchè con questo sistema è assolutamente garantita la disposizione delle staffe che in tutti gli altri sistemi è abbandonata puramente al caso.

**Risparmio completo delle staffe** che vengono ricavate totalmente a spese della barra, mentre hanno in commercio un valore superiore ai prezzi correnti di base.

Il grande vantaggio derivato dall'impiego della barra Kahn è quello di avere in una data sezione di conglomerato cementizio — a parità di area nella sezione del ferro — una resistenza complessiva d'oltre il 25 per % in più che negli altri sistemi.

La Barra Kahn ha rivoluzionato l'impiego del ferro nel cemento armato e ne ha semplificato il sistema di calcolo.

Migliaia di lavori eseguiti in tutto il mondo per un importo complessivo di oltre 15.000.000 di sterline sono la migliore prova della sua praticità e convenienza. In Italia la barra Kahn è già stata adottata dalle Ferrovie dello Stato.

*Fabbricanti esclusivi per l'Italia e Colonie*

**BAGHINO VIALE & C. — GENOVA**

*Cataloghi, listini e schiarimenti gratis a richiesta*

**CEMENTI ARMATI**

**Ing. Cannovale & Dellepiane**

**GENOVA**

VIA INNOCENZO FRUGONI, 15

Specializzazione esclusiva e completa per lo studio e l'esecuzione di qualsiasi lavoro in cemento e cemento armato. Costruzioni civili e industriali. — Lavori idraulici e marittimi. **Brevetti propri con privative estere**



Società Anonima San Giorgio — *Ossatura completa in cemento armato dello Stabilimento di Sestri Ponente (4 solai di 1800 mq. cadauno e platea generale di fondazione eseguiti completamente in 70 giorni).*

Oltre 300 importanti applicazioni eseguite in Italia per conto delle principali industrie ed amministrazioni pubbliche e private.

**SPECIALITÀ BREVETTATE**

Solai a camera d'aria (sistema Cannovale) — Travi-elementi per costruzione di solai senza armatura in legno (sistema Cannovale) — Zatteroni a galleggianti sommergibili per fondazioni subacquee (sistema Sbordoni) — Traversine ferroviarie (sistema Kahn) — Sistema Donibord di armatura metallica a barre multiple di uniforme resistenza.

Progetti, preventivi e sopralluoghi gratis e rapidamente a richiesta



Gli smalti che fabbrica il COLORIFICO ITALIANO sono di 4 diverse qualità a seconda dell'uso al quale devono servire. = Dessi non sono il prodotto dell'empirismo, ma bensì la risultante di costanti studi e dell'applicazione delle progressive trovate delle scienze chimiche in concorso ai dettami d'una lunga pratica esperienza. = Ecco il perchè delle diverse qualità i cui componenti variano a seconda dell'uso, delle materie, delle località alle quali s'intende di applicare lo smalto, tenuto conto nella composizione di esso, delle influenze atmosferiche, e facendo tesoro di quanto suggerisce la fisica nei preparati a base scientifica. \* \* \* \* \*

Le quattro qualità sono:

1. Pietrificante Idrofugo. - 2. Pietrificante Inodoro. - 3. Porcellana Enamel e litgoon - 4. Enamel speciale per yachts, bagni, automobili, ecc.

NB. = Chiedere la tavolozza delle 48 tinte dei nostri smalti con opuscolo illustrativo che viene spedito gratis dalla

SOCIETÀ PER AZIONI

**COLORIFICO ITALIANO MAX MEYER & C.**  
(Fabbriche Riunite con F.lli Bassolini fu Vinc.)

**MILANO**

Stabilimenti: MILANO, Via Savona, 52 e PIETRASANTA (Toscana)  
Succursale di Vendita: MILANO: Largo Cordusio 8.

# IMPRESA CURTI CARLO MILANO

VIA MOSCOVA, 62 = Telefono 89-20

Succursale di Torino - Via Scuole, 5  
Telefono 24-03



Forno da calce.

SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO  
per costruzioni edili in genere

## SPECIALITÀ

- Camini industriali
- Muratura di caldaie a vapore e di economizzatori
- Fondazione di motrici, turbine, ecc.
- Fornaci per laterizi, calce e gesso
- Forni per industrie chimiche, metallurgiche, minerarie
- Essiccatoi ad aria calda.



Camino con serbatoio

### Preventivi e Progetti

La più antica ditta  
d'Italia  
per questi lavori

### REFERENZE



Caldaia



Camino



Le vere Faenze

≡ FAIENCES ≡

fabbricate a Faenza nelle antiche fabbriche fondale nel 1400; ora esercite dalla

**Società Ceramiche Faentine**

ANONIMA CON SEDE IN MILANO VIA MORONE, N. 6

« NEGOZIO — ESPOSIZIONE — VENDITA

VIA UGO FOSCOLO, N. 2

Vasi artistici - Piatti decorativi - Servizi da tavola - Vasi per farmacia - Bottiglie da liquori - Piastrelle per rivestimenti in vera maiolica, inalterabili, bianche, a colori, dipinte, in rilievo - Decorazioni di Case, Villini, ecc.



◁ PREVENTIVI ▷

Via Morone, 6

MILANO

## Macchine ed Apparatì per Prodotti IN CEMENTO, CALCE E SABBIA

Modelli 1909 — BREVETTI PETRÒ — Modelli 1909



Macchine per mattoni in cemento

Tipi comuni, sagomati, colorati ed artistici

Forme Automatiche Meccaniche per monoliti

Bugnati, pieni, vuoti ed ornamentali

Macchine per fabbricare tegole in cemento

Tipo marsigliese e tipo romboidale, copricolmi

Presse, stampi e divisionali per piastrelle

liscie ed a pietrini, a più colori ed a mosaico

Frantumatori per pietrisco

Mescolatrici a pale per colori

Impastatrici per malta e calcestruzzo

Funzionamento a mano

Manovrate da un solo operaio.

Costruzioni semplici e robuste

Produzione rapida e perfetta.

Minimo capitale - Limitata esperienza - Grande rendimento

**PETRÒ & C.**

Via F. Bellotti, 4 - MILANO - Telefono 69-67

# SOCIETÀ ITALIANA DEI CEMENTI E DELLE CALCI IDRAULICHE

Società Riunite = Italiana e F.<sup>lli</sup> Pesenti

Sede in **BERGAMO** — Capitale versato L. 6.000.000

FONDATA NEL 1864

Amministrazione in Alzano Maggiore

*Premiata alle principali Esposizioni nazionali ed estere con  
12 Medaglie d'oro - 7 Medaglie d'argento - 12 Diplomi di 1° grado*

Produzione annua **TRE Milioni di Quintali**

=====  
Cemento bianco  
per Mattonelle e per pietre artificiali

**Cementi Portland naturali**  
del Monferrato e del Bergamasco

**Cementi Portland artificiali**  
di Palazzolo e di Vittorio

**Cemento a rapida presa e Calci idrauliche**

*Esclusiva produttrice della rinomata*

=====  
**Calce eminentemente idraulica**  
di Palazzolo  
=====

Garanzie assolute riguardo alla confezione e qualità  
dei prodotti ed alla regolarità del servizio



# Società Anonima Portland Casalesi

Stabilimenti Edoardo Porta

Capitale Sociale L. 1.600.000

Sede in Genova: Via Caffaro, 1-6<sup>A</sup> - Stabilimenti in Casale Monferrato

Agenzia con deposito in Torino: Stradale Lanzo, 72

## PRODUZIONE DI CEMENTO NATURALE A LENTA PRESA

E DI

## CALCE IDRAULICA

*I Cementi Portland prodotti nello Stabilimento di Casale Monferrato (già esercito dalla Ditta Edoardo Porta) sono per l'ottima qualità del calcare impiegato, per l'accuratezza della lavorazione e la costanza dei tipi, ritenuti fra i migliori per le costruzioni in cemento armato ed in genere per tutti quei lavori in cui l'eccellenza dei materiali è dato indispensabile* ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Massima finezza di macinazione - Massimo rendimento - Risultati alle prove ufficiali costantemente superiori a quelli richiesti dai più esigenti capitolati d'appalto.

# Società Calci e Cementi

DI TESTI

Anonima con Sede in FIRENZE = Capitale L. 735,000

STABILIMENTO A TESTI  
PRESSO GREVE (PROVINCIA DI FIRENZE)

**Cementi Portland**  
**a lenta presa**

Calci idrauliche

CAVE DI PROPRIETÀ SOCIALE

con perforazione ad aria compressa limitrofe ai forni

FORNI PERFEZIONATI e PRIVILEGIATI

MACCHINARIO di MACINAZIONE MODERNO

Per Commissioni e Trattative

rivolgersi alla sede in Firenze, VIA DEI BANCHI, 2

Telegrammi: Cementi-Firenze □

Telefono urbano e interurbano 20-16

*Prodotti eccellenti e Prezzi di concorrenza*

UGO SPANGHER, Ing. A. BERTONI & C.

Accomandita per Azioni = Capitale versato L. 1.200.000

MILANO

Stabilimenti

in Viale Magenta, 35 = Telefono 2197

e in Via Loria = Telefono 3407

*Produzione di*

Parchetti di lusso e comuni *su asfalto e su armature di legno.*

Pavimenti in cemento *a compressione comune, idraulica, unicolori e ad intarsio. Pietrini per androni di porta, cortili, stabilimenti.*

Pavimenti a marmette *unicolori ed a disegno (Esportazione). Pavimenti alla veneziana, alla marsigliese, in grès, ecc.*

Pavimenti speciali (Brev. Spangher) *perfetta imitazione del legno, ma con requisiti superiori al legno stesso. Questi pavimenti sono inerti all'azione dell'umido e del secco. Sono leggeri, impermeabili ed incombustibili.*

Travi di cemento armato *ad elementi collegati da trave maestra (Brev. Zanini). Applicazione di grande praticità, semplicità e convenienza.*

Lastre di cemento ed amianto "Leptolito", *(Brevetto Pohl) per coperture di tetti.*

Indirizzare la corrispondenza in Viale Magenta, 35 - MILANO

Filiali a ROMA e GENOVA



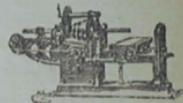
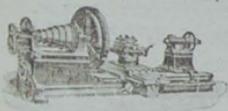
FORNITORE DELLA REAL CASA

CARLO  NÆEF  
Via Manzoni, 31 MILANO

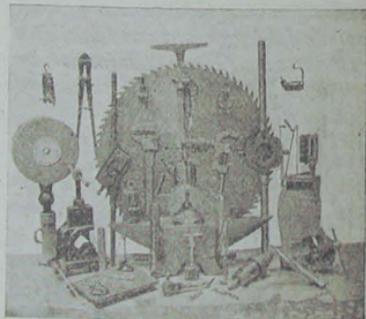


**MACCHINE, UTENSILI E ACCESSORI**

per la Meccanica di precisione e di costruzione, per Eletttricista, Gasista, Idraulico, Lattoniere, per Fonderia, per Falegnameria, Carpenteria, Segheria, ecc.



**APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO**



Utensili  
Reishauer



Marca  
"Granata.."





