

Roberto Vitale

L'abitare condiviso

Storia della cooperativa

La Proletaria di Trezzo

sull'Adda (1961-2021)

L'abitare condiviso.

Storia della cooperativa

La Proletaria di Trezzo

sull'Adda (1961-2021)

STORIA E MEMORIA

Collana di **Fondazione Barberini**

www.fondazionebarberini.it
info@fondazionebarberini.it
via Mentana 2, 40126 Bologna
tel. 051 231313

Presidenza – Mauro Lusetti

Direzione – Roberto Lippi

Archivio Biblioteca e patrimonio – Lorena Cerasi

Open Innovation manager – Bibi Bellini

Comunicazione e progetti – Andrea Nalin

Nota dell'autore

La scelta, discutibile ma consapevole, di adottare un abito più informale per questo testo, evitando ad esempio le note a piè di pagina, corredo di ordinanza di un'opera saggistica che si rispetti, non esclude che le informazioni e i dati qui riportati, nonostante l'omissione delle relative fonti, siano stati reperiti con il dovuto scrupolo storiografico.

INDICE

| | | | |
|---|----|---|-----|
| Presentazioni <i>Matteo Busnelli, Moreno Passoni</i> | 9 | | |
| Prefazione <i>Mattia Granata</i> | 14 | | |
| La cooperativa di abitazione <i>La Proletaria</i> di Trezzo sull'Adda nasce nel 1961 come emanazione della cooperativa <i>La Proletaria</i> di consumo. | 17 | | |
| Negli anni del miracolo economico le aspirazioni degli italiani si rivolgono in prevalenza verso i beni durevoli e la casa è il bene durevole per eccellenza, che rimane però inaccessibile per alcuni. | 25 | | |
| La <i>Proletaria</i> esordisce in un clima politico non favorevole per il movimento cooperativo e deve fare i conti con una questione che da sempre si districa tra motivazioni ideali e vincoli di natura pratica: proprietà indivisa o individuale? | 35 | | |
| Per la sua prima costruzione la <i>Proletaria</i> , pur costretta ad optare per un regime misto, subisce un attacco di natura politica per avere lasciato troppo spazio alla proprietà indivisa, considerata dai detrattori non compatibile con un autentico spirito cooperativo. | 49 | | |
| Dalla fine degli anni sessanta, mentre la nazione è attraversata da tensioni sociali, da aspettative di riforma solo in parte soddisfatte, dai primi segnali di una grave crisi economica, la <i>Proletaria</i> deve fare fronte a difficoltà finanziarie che ne compromettono lo sviluppo negli anni successivi. | 59 | | |
| Alla fine degli anni settanta, mentre vengono approvate leggi importanti sulla casa e la stretta creditizia continua a tarpare le ali alle cooperative, l'amministrazione comunale di Trezzo vuole fare la propria parte ma incorre in un increscioso incidente. Alla fine del decennio successivo si attenuano per la <i>Proletaria</i> le difficoltà di carattere finanziario. | 71 | | |
| | | Nell'ultimo decennio del secolo, mentre nel paese si interrompe il ciclo economico positivo e imperversa la bufera di Mani pulite, riprende vigore l'attività della <i>Proletaria</i> , che realizza i suoi primi interventi di recupero edilizio, investe nuovamente nella proprietà indivisa e modifica a più riprese il proprio statuto. | 81 |
| | | Nel primo decennio del Duemila fallisce, a causa della crisi finanziaria e immobiliare, il tentativo della <i>Proletaria</i> di uscire da una fase di stallo produttivo operando al di fuori dei confini del comune di Trezzo, ma la cooperativa riesce comunque a realizzare interventi edilizi con il contributo degli enti locali . | 91 |
| | | Nel secondo decennio del Duemila la <i>Proletaria</i> riesce a superare con qualche affanno le avversità della crisi, ma dal 2020 la congiuntura si inasprisce con l'avvento della pandemia e poco dopo con l'esplosione di un conflitto alle porte dell'Europa. In tempi di crisi il ruolo della cooperazione si fa più importante e per la <i>Proletaria</i> si aprono nuove sfide per il futuro . | 103 |
| | | Appendice | |
| | | <i>I soci fondatori</i> | 124 |
| | | <i>I dirigenti</i> | 125 |
| | | <i>Le costruzioni</i> | 132 |
| | | <i>I soci</i> | 133 |

PRESENTAZIONI

Matteo Busnelli

Coordinatore Dipartimento Housing di Legacoop Lombardia

Sarebbe riduttivo ascrivere il valore della ricostruzione storica dei sessant'anni de *La Proletaria* unicamente al desiderio di celebrare l'importanza e il ruolo di una cooperativa di abitanti nel territorio di Trezzo sull'Adda.

Il percorso di rilettura aiuta difatti a comprendere come il ruolo del movimento cooperativo, grazie alla vicinanza al territorio, alle comunità locali e quindi ai propri soci, sia centrale nel cogliere i bisogni che non vengono soddisfatti né dal "mercato" né dal "pubblico", e a proporre conseguenti risposte che, coerentemente coi principi e valori mutualistici, abbiano come riferimento principale le "persone" e non il "capitale".

La storia della cooperazione di Trezzo è emblematica e ricalca la storia del movimento cooperativo di molti territori. La lettura della sua evoluzione è una chiave per comprendere quanto e come il movimento cooperativo sia cambiato per aderire a nuovi bisogni determinati da nuovi contesti politici, economici e culturali. Donne e uomini che inizialmente mettono a fattor comune risorse, sforzi e competenze per potere accedere, in modo sostenibile, a beni di prima necessità (dando vita quindi alla cooperazione di consumo) sono gli stessi che colgono come le difficoltà di accesso alla casa possano trovare risposta nell'agire cooperativo, arrivando quindi alla cooperazione di abitanti.

Leggere i sessant'anni di storia de *La Proletaria* consente anche di riconoscere uno dei caratteri distintivi della nostra cooperazione di abitanti: l'intergenerazionalità. Il patrimonio abitativo e finanziario, ma anche di competenze e di relazioni, resta in capo alla cooperativa e si trasmette di generazione in generazione di soci.

Questo è possibile solo al verificarsi di due condizioni: amministratori che per generazioni hanno gestito e gestiscono la cooperativa con l'obiettivo di assicurarne stabilità ed equilibrio, proprio per garantirne la continuità, forti della consapevolezza che porsi la domanda "*a chi appartiene la cooperativa?*" significa darsi come risposta "*la cooperativa è dei soci attuali e di quelli futuri*"; soci che continuano ad avere la stessa prospettiva di chi li ha preceduti: interpretare i principi mutualistici come possibilità per ottenere benefici e condizioni di vantaggio rispetto al mercato, lontani dall'obiettivo di disporre di privilegi personali inalienabili.

Questi sono i passaggi fondamentali che portano a celebrare ricorrenze importanti come sessant'anni di attività, ma anche, nel caso delle cooperative di abitanti, a interrogarsi su quali siano i nuovi soci e i nuovi bisogni legati all'abitare al fine di innovare missione, strategie e attività nonostante una fase storica in cui, a differen-

za dei decenni precedenti, si registra la sostanziale assenza di politiche pubbliche per la casa a sostegno dei nuovi bisogni.

Una recente ricerca relativa al tema dell'abitare, promossa da Legacoop Abitanti in collaborazione con Nomisma, evidenzia come, nel nostro paese, larga parte dei nuclei familiari soffra di "debolezza economica", intesa come difficoltà nel sostenere le spese legate all'abitazione, di "debolezza abitativa", caratterizzata da un'insoddisfazione riguardante sia le caratteristiche dell'immobile che dell'alloggio, e di "debolezza sociale", cioè di problematiche legate al tema della salute, del lavoro e del sistema relazionale.

Storicamente la cooperazione di abitanti ha sempre dato risposte ai bisogni sopra evidenziati: il nostro patrimonio non è costituito solo da alloggi assegnati a canoni o prezzi inferiori al mercato ma anche da relazioni "con e tra" i soci e con i quartieri in cui la cooperazione è presente.

Ciò che sono diventate le cooperative di abitanti, nella loro storia ultracentenaria, ha avuto di recente anche un riconoscimento normativo. Se il testo unico del 1938 riconosceva alle cooperative edificatrici lo scopo di assegnare alloggi in godimento o in proprietà ai soci, con la legge n. 34 del 27/4/2022, si amplia l'oggetto sociale: le cooperative oggi sono riconosciute anche come quei soggetti che svolgono o possono svolgere, in via accessoria o strumentale, attività o servizi, anche di interesse collettivo, secondo i principi della mutualità cooperativa e senza fini di speculazione privata, a favore dei soci e dei loro familiari, nonché di soggetti terzi, connessi direttamente all'oggetto sociale principale e, comunque, sempre riconducibili all'attività caratteristica.

Si tratta di un'opportunità ma anche di una sfida che le cooperative devono dimostrare di essere in grado di cogliere e sostenere, per mantenere quel ruolo da attori protagonisti nello sviluppo della coesione e inclusione sociale, nelle comunità in cui sono presenti.

Moreno Passoni

Presidente della cooperativa di abitazione La Proletaria di Trezzo sull'Adda

La cooperativa di abitazione *La Proletaria* fu costituita il 3 ottobre 1961 e, in occasione del sessantesimo anniversario di fondazione, gli amministratori in carica avevano previsto la pubblicazione di un libro sulla storia della cooperativa. Le vicende pandemiche hanno consigliato uno slittamento della presentazione del volume per favorire un maggior coinvolgimento dei soci.

L'autore del libro, Roberto Vitale, appassionato ricercatore della storia della cooperazione italiana ed autore di numerose pubblicazioni, ha svolto con accuratezza l'incarico che gli era stato assegnato, avvalendosi dell'archivio storico della cooperativa e consultando tutto il materiale disponibile sulla storia locale. Ne è emersa un'opera interessante, che ha attraversato sessant'anni di storia del nostro territorio. Dagli inizi, difficili sul piano economico, su quello delle risorse disponibili ed anche sul versante politico, per arrivare a questi ultimi anni, con la crisi del mercato immobiliare e l'affacciarsi di nuove esigenze alle quali la cooperazione deve cercare di dare risposte.

Molti leggeranno con interesse soprattutto le vicende degli anni sessanta e settanta, che hanno visto contrapposizioni ideologiche (anche sul tema della casa), che in quegli anni hanno coinvolto intere generazioni in modo appassionato.

E proprio ai primi anni settanta risale il mio primo approccio con il mondo cooperativo. Insieme ad altri studenti fui "reclutato" dall'allora direttore di *Adda Coop*, Emilio Villa, per la distribuzione di volantini pubblicitari a Trezzo e nei paesi limitrofi. Eravamo tutti giovani, con senso di appartenenza al variegato mondo della sinistra e con sentimenti di vicinanza agli ideali cooperativi. Non avrei mai immaginato che pochi anni dopo, nel 1983, a seguito della improvvisa e prematura scomparsa di Emilio Villa, sarei stato chiamato a sostituirlo.

La cooperazione di consumo, a livello regionale, aveva vissuto una profonda crisi negli anni settanta e le cooperative si stavano riorganizzando. *Adda Coop* aveva, quando ne ho assunto la direzione, 7 negozi, due a Trezzo e gli altri nei comuni vicini. I negozi rispecchiavano le difficoltà degli anni precedenti, si presentavano con un'immagine superata, non al passo con i tempi. In quegli anni si susseguivano incessantemente nuove aperture di moderni ed imponenti punti vendita da parte di grandi catene. Ricordo con piacere e nostalgia quegli anni, per la rara intensità con la quale sono stati vissuti. Il coinvolgimento dei soci e dei dipendenti, le ristrutturazioni, le nuove aperture, incrementi di vendite in doppia cifra, continue prospettive di unificazioni e di sviluppo. Quel processo consentì ad *Adda Coop*, poi con la nuova denominazione, *Coop Unione*, di diventare la seconda cooperativa di consumo lombarda e fra le più

importanti cooperative di media dimensione a livello nazionale.

Con la *Proletaria*, i rapporti erano improntati alla cordialità ed alla collaborazione, senza mai avere l'opportunità di intraprendere iniziative comuni, in quanto la cooperativa edificatrice per scelta ha sempre operato solo a Trezzo sull'Adda. Conclusa la mia trentennale esperienza in Coop nel 2012, l'allora presidente della *Proletaria*, Angelo Crippa, mi chiese di collaborare in una fase di transizione che la cooperativa stava attraversando. Iniziò così il mio rapporto con la *Proletaria*. Prima con una presenza informale, poi con l'ingresso in consiglio di amministrazione ed infine giunse la proposta di assumere la presidenza della cooperativa.

Non nascondo le difficoltà che ebbi inizialmente, sia per il settore molto diverso che per il tipo di organizzazione presente nella struttura. Mi fu di grande aiuto la disponibilità e la fiducia da parte del consiglio di amministrazione, che nel corso degli anni ha avallato tutte le proposte di cambiamento e di innovazione che sono state avanzate. Da alcuni anni il settore immobiliare era in difficoltà, le banche non concedevano finanziamenti alle imprese sin dal 2010 e la platea dei soci che avrebbero voluto acquistare una casa in cooperativa aveva difficoltà ad ottenere mutui, complice anche la diffusione dei contratti di lavoro "flessibile" che le banche non ritenevano garanzia sufficiente. A livello locale la crisi del settore immobiliare ha avuto un effetto devastante e molte sono le società che sono fallite o sono state poste in liquidazione.

La Proletaria ha superato i momenti di difficoltà, anche in virtù della sua solidità patrimoniale. Grazie ai sacrifici, alla passione ed alla lungimiranza di tanti soci cooperatori e di tanti amministratori che si sono succeduti negli anni, oggi la cooperativa dispone di un patrimonio immobiliare di oltre 8 milioni di euro, di un patrimonio netto di 3,4 milioni di euro e, soprattutto, gode della fiducia dei soci. Pur operando sempre nell'ambito del territorio di Trezzo sull'Adda, la *Proletaria* ha contribuito in modo significativo a dare risposta alla richiesta di un'abitazione da parte dei soci, assegnando alloggi in godimento o in proprietà. Nel solco della tradizione e dei valori cooperativi, la *Proletaria* apre le porte a tutti coloro che ambiscono ad avere una casa, senza eccezioni e con le stesse regole per tutti. Non si fanno discriminazioni di carattere etnico: ad oggi, nelle nostre case risiedono soci che provengono da ben dodici paesi, oltre all'Italia naturalmente.

Dalla costituzione sono trascorsi oltre sessant'anni, sono avvenuti cambiamenti radicali nella società, nel modo di comunicare, nei comportamenti, nelle abitudini e sono mutate anche le esigenze dei nostri soci. Gli anziani di oggi sono diversi da quelli degli anni sessanta e settanta. *La Proletaria*, fermo restando lo scopo sociale principale di costruire case per i lavoratori da assegnare in godimento

o in proprietà, ha iniziato a stipulare convenzioni per fornire servizi ai propri soci. Inoltre è allo studio la possibilità di realizzare un "senior housing" a Trezzo: un sistema di appartamenti indipendenti, organizzati intorno ad una serie di servizi comuni aggiuntivi, pensati per i bisogni di persone over 65, ancora in buona salute, dinamiche, curiose e dotate di potenzialità. Si tratta di uno stile abitativo nato in Europa alla fine degli anni sessanta, che poi si è diffuso negli Stati Uniti, in Canada ed in Giappone. Ideato per un aggiornato concetto di terza età, propone abitazioni autonome dove i senior possono però sperimentare una nuova dimensione di vita sociale, all'insegna della qualità, della sicurezza e del confort. Una doppia natura delle abitazioni che rispettano la privacy ma in contesti con aree comuni dove poter socializzare.

La Proletaria si pone l'obiettivo di stare al passo con i tempi, aggiornando il proprio modo di comunicare, elaborando nuove proposte e adeguando gli interventi nel rispetto dell'ambiente e delle aspettative dei soci.

PREFAZIONE

Mattia Granata

Presidente Centro Studi della Lega Nazionale delle cooperative

La fondazione Ivano Barberini nell'ambito delle proprie attività di studio, ricerca e divulgazione dei valori e della cultura della cooperazione italiana, ha nel corso degli anni riservato una tradizionale attenzione alla storia delle imprese cooperative, promuovendone lo studio e pubblicandone i risultati. L'importanza di questo specifico filone di analisi è testimoniato dalla recente scelta strategica di inaugurare un marchio editoriale proprio - le "Edizioni Barberini" - ponendolo a disposizione del movimento cooperativo per contribuire a promuovere, valorizzare e divulgare anche questa tipologia di studi, nella consapevolezza della loro importanza sia identitaria sia scientifica.

Identitaria, perché la ricostruzione delle vicende passate delle singole imprese è sempre un processo di autoriflessione collettiva che richiama al presente valori e pratiche da non disperdere, da sistematizzare, da mettere a disposizione dei soci futuri del sodalizio in una logica intergenerazionale. Sovente l'occasione per condurre tali ricerche è costituita dagli anniversari "tondi" - decennali, cinquantennali - ed è positivo che ciò avvenga, non sminuisce minimamente l'importanza di queste ricerche, anzi fornisce loro un'occasione per essere finanziate e traggurdate con lo scopo di celebrare la storia passata della cooperativa.

Certamente occorre che le analisi non indugino in aspetti meramente autocelebrativi ma siano condotte con criteri di serietà e obiettività perché, per l'appunto, possano a tutti gli effetti contribuire all'avanzamento della conoscenza scientifica del movimento cooperativo. Non va sottovalutata, da questo punto di vista, l'importanza di ricerche su singole imprese, specifici contesti territoriali, personaggi e situazioni apparentemente "minori"; gli alti e bassi degli ultimi decenni della ricerca storica in materia, infatti, hanno mostrato che l'avanzamento degli studi si giova della tessitura di casi, della sistematizzazione di vicende apparentemente slegate, del confronto e della interconnessione di esperienze e personaggi non considerati "protagonisti" di primo piano; in effetti, il movimento cooperativo nella sua dimensione storica sociale ed economica, questo è stato: una grande rete che includeva ciò che era escluso, che rendeva attore protagonista il collettivo laddove il singolo era comparsa. Per avanzare nella conoscenza della cooperazione, di conseguenza, occorre persistere nella ricostruzione delle vite dei cooperatori, delle storie delle cooperative, delle vicende organizzative delle strutture associative.

Su tali basi, per avviare in questa nuova veste le pubblicazioni in materia della Fon-

dazione Barberini, non poteva esserci occasione più fortunata della ricerca di Roberto Vitale promossa dalla Cooperativa la *Proletaria*.

Qui corre l'obbligo di una digressione personale che, trattandosi di un libro di storia, non sarà del tutto fuori luogo. Conosco infatti l'autore, benché indirettamente, da ormai quasi un trentennio, condividendo con lui una Maestra. Deve certamente essere un retaggio della società patriarcale che segna le persistenti discriminazioni di genere che attraversano la nostra società, se il termine "maestro" immediatamente richiami il ruolo di accademico, e diversamente si associ automaticamente il termine femminile al pur fondamentale ruolo di insegnante di scuola primaria. In effetti, Mariella Nejrotti, già ricercatrice e docente di Storia del Risorgimento presso l'Università degli Studi di Milano, ha orientato i nostri interessi scientifici e, più tardi, contribuito con generosa pazienza a trasmettere l'artigianale lavoro di storico; le sue ricerche sul movimento cooperativo lombardo, infatti, sono caratterizzate da un ineguagliabile rigore metodologico, una attenzione per le fonti e uno stile sintetico e volutamente comprensibile, che lei trasse, a sua volta, dal suo Maestro Franco Della Peruta. Vitale, in tal senso, ha mostrato già nelle sue opere precedenti di avere elaborato gli insegnamenti di Nejrotti certamente meglio del sottoscritto, e anche questo libro ne è una testimonianza evidente.

Lo studio, infatti, mentre sia nella veste sia nello stile si impegna per agevolare la divulgazione tanto interna quanto esterna al movimento cooperativo, d'altra parte si connota per serietà scientifica, uso sistematico delle fonti, rigore analitico e nell'impiego dei dati. Soprattutto, e qui sta a mio avviso il tratto essenziale di ogni storia d'impresa, anche cooperativa, che voglia contribuire all'avanzamento degli studi generali oltre che alla comprensione del singolo caso, le vicende della *Proletaria*, non sono ricostruite di per sé, ma collocate costantemente, attraverso un sapiente dosaggio degli ingredienti, nella storia locale, nazionale, e in quella delle organizzazioni del movimento cooperativo.

In questo modo, il percorso della cooperativa di abitazione scaturita per gemmazione da una cooperativa di consumo per sostenere l'accesso a un particolare bene di consumo, ossia la casa, si snoda lungo sessant'anni di storia e permette di osservare l'evoluzione di uno specifico "mercato", con le sue crisi e le risposte imprenditoriali di volta in volta fornite dalla cooperativa, ma pure della società che circonda l'impresa: la comunità e le istituzioni di Trezzo, il rapporto con le strutture associative e il ruolo degli strumenti anche finanziari, il rapporto con il tessuto sociale ed economico e con la "politica". Colpisce, in proposito, la vicenda del direttore dell'asilo infantile che nel 1962 rispedisce alla *Proletaria* di consumo una donazione, per non accettare denaro da un'organizzazione "politica".

È un aneddoto, che però denota un clima, un tratto della communis opinio, un aspetto che ancora negli anni sessanta segnava profondamente "appartenenze" che influivano sulla vita e le attività delle imprese.

In un precedente libro, l'autore ha affermato una fondamentale categoria di analisi per il fenomeno cooperativo non solo lombardo, ossia il "villaggio cooperativo". In effetti quella mescolanza e interconnessione tra settori - consumo, abitazione, cultura, lavoro - che avveniva a livello territoriale, mostrava come le cooperative di diversa tipologia fossero lo strumento con cui un segmento della comunità locale, ovviamente innescato e mosso da sistemi valoriali attivi, faceva fronte a problemi di varia natura tramite soluzioni collettive. A me pare che questa categoria, certamente valida alle origini del movimento cooperativo, esca attualizzata anche nel dopoguerra innanzitutto dalla scelta strategica di interpretare in modo estensivo il consumo tramite l'investimento nel settore abitativo, ossia per affrontare un nuovo "bisogno". E, inoltre, mi pare che la matrice valoriale che muoveva quelle prassi, oggi spinga in direzioni differenti ma simili, mentre sempre più il problema casa diventa complesso e coinvolge aspetti sociali e culturali oltreché ovviamente economici.

Forse gli eventi epocali di questi anni recenti - la crisi, la Pandemia e la guerra - mentre sembrano mettere in discussione molti degli aspetti su cui si era costruito il "villaggio globale", e da cui si erano diffusi stili di vita e valori da villaggio turistico, faranno riemergere i fondamenti essenziali del villaggio cooperativo: territorio, comunità, socialità, senso di appartenenza e sostenibilità come risposte alla fragilità e alla precarietà. Questo libro di Roberto Vitale permette di osservare e rinvigorire le robuste radici che l'attualità dell'"abitare condiviso" affonda nella storia del movimento cooperativo italiano.

La cooperativa
di abitazione *La Proletaria*
di Trezzo sull'Adda
nasce nel 1961
come emanazione
della cooperativa
La Proletaria di consumo.

Sono undici i soci fondatori che il 3 ottobre 1961 si recano dal notaio Giuliana Raja del collegio notarile di Milano, per sottoscrivere l'atto costitutivo della cooperativa di abitazione *La Proletaria* di Trezzo sull'Adda. Quasi tutti hanno, o hanno avuto, un ruolo nella dirigenza della omonima cooperativa di consumo, che ha aperto i battenti nella nostra cittadina sin dal 1945¹. Alcuni di loro occupano le posizioni di maggiore responsabilità. Alessandro Pozzi nel 1961 ricopre la carica di direttore della *Proletaria di consumo* (la nomina risale al 1954), dopo avere contribuito a fondarla ed avere fatto parte del consiglio di amministrazione. Emilio Villa e Dorino Ronzoni sono rispettivamente il presidente e il vicepresidente del sodalizio. Ernani Biffi, Natale Pirola, Giovanni Colombo, Luigi Perego, Rocco Colombo sono membri del consiglio di amministrazione e Carlo Ghinzani del collegio sindacale, mentre Francesco Perego ne ha fatto parte in passato. Unica eccezione Carlo Comotti, che però sarà chiamato a presiedere la compagine dei sindaci nel 1962.

Si può quindi concludere che la *Proletaria* nasce da una costola della sorella maggiore. Anche la scelta di adottare lo stesso nome è segno di una stretta parentela. Un nome che potrebbe suonare anacronistico nell'Italia post-ideologica dei nostri giorni. Il settore delle cooperative di abitazione, che in Lombardia e nel milanese in particolare vanta un passato importante, all'interno della Lega delle cooperative (d'ora in poi Legacoop) lombarda è dal 2015 rappresentato da un organo che, cedendo alla moda degli anglicismi, si chiama *dipartimento Housing* (al posto dell'originario Associazione lombarda cooperative di abitazione) e sodalizi di più recente costituzione optano generalmente per appellativi più "moderni" (pensiamo a *Delta Ecopolis* o *Abitare*). Ma sono ancora molte le società che, come la nostra, conservano anche nella denominazione un solido legame con una stagione di lotta e di emancipazione popolare: *Primo Maggio*, *Uguaglianza*, *Sempre Uniti*, *Lavoratori*, *Case operaie*, tanto per fare qualche esempio.

Assumendo una prospettiva storica più ampia, possiamo affermare che la fondazione della *Proletaria* segna una tappa importante nel processo di ricostruzione del movimento cooperativo trezzese di estrazione socialista (il termine "socialista" è qui inteso in senso lato e non partitico), dopo la devastazione subita ad opera delle camicie nere. La cooperazione rossa a Trezzo ha fatto la sua comparsa nel primo dopoguerra, con un certo ritardo rispetto a quella di matrice cattolica, già attiva da almeno venticinque anni, ma nell'arco di un triennio ha conosciuto uno sviluppo considerevole: il circolo familiare *Il Risveglio* (1919), la cooperativa

¹ Nel testo d'ora in avanti il nome *Proletaria* sarà riferito alla cooperativa di abitazione. Per designare la cooperativa di consumo (1945-1968) si dirà *Proletaria di consumo*.

Richiesta N. 14674

N. 5532 Ry. _____ M. 1478 Rave.

Costituzione di Cooperativa
Repubblica Italiana

l'anno quellennovecentosessantuno
il giorno Tre del mese Ottobre
_____ 3 - 10 - 1961 _____

In Trezzo d'Adda, in viale Francisco
Ponazzi a me, dott. Giuliano Rapi
notario in funzione iscritto nel collegio
notarile di Milano _____

sono presenti i sigg. _____

1) Ronzoni Dorino nato a Capriate d'Adda
da il giorno 11 luglio 1921 dim. ab. _____
a Trezzo d'Adda via Don Innocenti 28,
operario; _____

2) Pozzi Alessandro nato a Trezzo d'Adda
da il 10 - maggio 1915 in residenza
in via Cavone 50, impiegato; _____

3) Villa Emilio nato a Trezzo d'Adda
il 14 settembre 1924 in residenza in
via Vanoni 8, impiegato; _____

4) Comotti Carlo nato a Trezzo d'Adda
il 21 settembre 1915 in residenza in
via Cesare Battisti 5, operario; _____

5) Biffi Ernani nato a Trezzo d'Adda _____

Registrato a Carato B. 21 OTT 1961
N.° 455 Mod. 5 Vol. 95
Esatte lire cinquecento (500)

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
ARCHIVIO NOTARILE DISTrettUALE DI MILANO

REGISTRO-IMPUBBLICITÀ
21 OTT 1961
UFFICIO DEL NOTAIO
CANTONE DI TREZZO SULL'ADDA

4) il 31 ottobre 1933 ivi residente Triapa
 Cerda 2, ofesano;
 5) Peresio Francesco nato a Trepo d'Adda
 da il 20 ottobre 1933 ivi residente
 via Carlo Magno 21, vi fiesato;
 6) Pinola Natale nato a Trepo d'Adda
 da il 25 dicembre 1916 ivi residente
 via XI Febbraio 2, ofesano;
 7) Colombo Francesco nato a Trepo
 d'Adda il 15 marzo 1928 ivi re-
 sidente via dei Magri 13, ofesano;
 8) Peresio Luigi nato a Trepo d'Adda
 il 22 agosto 1893 ivi residente vi-
 via Panibald 5, fiesato;
 9) Colombo Rocco nato a Trepo d'Adda
 da il 5 novembre 1900 ivi residente
 via Carpi 50, cambasolmo;
 10) Pinola Francesco Carlo, nato a Trepo d'Adda
 da il 13 febbraio 1920 ivi residente via
 Panibald 15, ofesano,
 tutti cittadini italiani, della cui
 attività personale si tratta solo e solo
 e che d'accordo tra loro e con il
 loro consenso riuniscono all'anno
 sempre di tale e con esempio e

Romano
 Pozzi



Le prime pagine manoscritte dell'atto costitutivo della Proletaria, a rogito del notaio Giuliana Raja di Milano.

agricola (1920), la cooperativa di consumo *La Benvenuta* (1921), persino una co-
 operativa farmaceutica (1921) costituivano un aggregato organico di attività soli-
 daristiche, tutte riunite, insieme alla sede del partito e del sindacato, nella Casa
 del popolo inaugurata nel novembre del 1921. Tre anni dopo tutte queste realtà
 vengono annientate dalla furia dello squadristico fascista.

Nel 1945, nel clima di fervore democratico dell'Italia liberata, ha inizio la rinascita
 della cooperazione rossa trezzese. La *Proletaria di consumo* è una delle migliaia
 di cooperative sorte in quegli anni, nei quali aleggiava in tutta la penisola la parola
 d'ordine "per ogni campanile una cooperativa". Come molti altri sodalizi della nostra
 zona, oltre alla gestione di un negozio di alimentari e di un circolo vinicolo, investe
 nel settore dei servizi agricoli, che spazia dall'acquisto consortile di sementi, ferti-
 lizzanti e macchinari all'ammasso del grano e che fa registrare negli anni cinquanta
 una notevole espansione. Ma soprattutto la *Proletaria di consumo* si impone come
 un'impresa con basi solide e prospettive di crescita, capace di reggere la concor-
 renza del mercato e di resistere all'ostilità che i governi centristi riservano alla coo-
 perazione affiliata alla Legacoop.

Molte tra la miriade di piccole società spuntate come funghi nell'Italia del dopo-
 guerra cominciano a vacillare negli anni cinquanta. Bisogna riconoscere che l'av-
 versione del potere politico, che raggiunge il suo apice nel biennio 1954-55 con i
 provvedimenti persecutori del governo presieduto da Mario Scelba, ha buon gioco
 nell'inferire su imprese che già versano in condizioni di oggettiva debolezza, sia sul
 piano dei mezzi finanziari che su quello delle competenze gestionali. Le cooperative
 di consumo della nostra zona non fanno eccezione, investite peraltro dalla crisi dei
 comparti agricoli, su cui molte di esse hanno puntato. A conferma delle sue pro-
 mettono condizioni di salute e delle potenzialità di espansione, spetta alla *Proletaria
 di consumo* l'onere del salvataggio di consorelle sull'orlo del fallimento: nel 1954 è
 incorporata la cooperativa *Libertà* di Concesa; nel 1959, nel 1964 e nel 1966 vengono
 acquisiti in affitto rispettivamente i negozi della *Matteotti* di Busnago, della *Familiare*
 di Gropello e della *Cesare Battisti* di Vaprio, in attesa di poterli acquistare all'asta
 in seguito alla liquidazione coatta. Sono i primi passi di un'evoluzione che porterà
 la *Proletaria di consumo* ad assumere il ruolo di capofila di quel processo di unifica-
 zioni che sfocerà nella costituzione nel 1968 di *Adda Coop*, una delle più importanti
 cooperative di consumo di media dimensione a livello nazionale.

Nei primi anni sessanta gli amministratori della *Proletaria di consumo* decidono
 di abbandonare un'attività agricola ormai gravata da eccessive sofferenze di bilan-
 cio e di cederla ad una azienda specializzata, la cooperativa fra produttori agricoli
Pietro Venino, costituita a tale scopo nel 1962. Nel contempo, essi pensano bene

di affiancare all'attività commerciale, ormai saldamente radicata e in espansione, una presenza nel settore edilizio. In realtà non optano inizialmente per la costituzione di una società *ad hoc*. Il 18 marzo del 1960 viene convocata un'assemblea straordinaria per modificare alcuni articoli dello statuto, allo scopo di «renderli più aderenti ai nuovi sviluppi sociali». L'articolo 4, in particolare, relativo agli scopi della società, si arricchisce di alcuni commi, introducendo, oltre al risparmio sociale come fonte supplementare di finanziamento, il comparto abitativo. L'articolo prevede l'acquisto di terreni, o di immobili da demolire o ristrutturare, per costruire alloggi di edilizia popolare da assegnare in locazione ai soci con il regime della proprietà indivisa o in affitto con patto di futura vendita.

Nella relazione del consiglio di amministrazione si informano i soci che è già stato acquistato un terreno a Trezzo con l'intento di edificarvi un immobile da destinare ad abitazioni. Il Comune però non concede l'autorizzazione, adducendo impedimenti legati al piano regolatore. Gli amministratori della *Proletaria di consumo* denunciano pubblicamente l'ostracismo dell'amministrazione comunale, che pare riservare un diverso trattamento alle due cooperative di abitazione di matrice cattolica. Va ricordato che a Trezzo negli anni sessanta la Democrazia cristiana può contare su un consenso elettorale largamente maggioritario e detiene quindi stabilmente il controllo dell'amministrazione comunale. La sinistra gode comunque di un discreto seguito: alle elezioni politiche del 1963 PCI e PSI raccolgono a Trezzo rispettivamente il 24,64% e il 18,05% dei voti, a fronte del 49,21% della DC (il consenso era però superiore nell'immediato dopoguerra: alle elezioni del 1946 per l'Assemblea costituente le tre percentuali ammontavano rispettivamente al 28, al 23,17 e al 41,68%).

Dinanzi alle difficoltà di carattere burocratico, giuridico e finanziario, che spesso celavano avversioni di natura politica, i dirigenti della *Proletaria di consumo* decidono di fondare una società separata, unicamente votata al settore abitativo, anche per darle la possibilità di partecipare a bandi pubblici e di beneficiare delle agevolazioni che la legge destina alle cooperative edilizie. Tale scelta si dimostra peraltro in sintonia con la decisione della Legacoop di fornire a un comparto in espansione il necessario supporto di assistenza, tutela e rappresentanza, dando vita in quello stesso 1961 all'Associazione nazionale delle cooperative di abitazione (Federabitazione, l'analoga associazione affiliata alla cattolica Confcooperative, opera già dal 1954).

La fondazione della *Proletaria* si inserisce infatti in una fase di enorme sviluppo della cooperazione abitativa in generale; è il settore che nel dopoguerra ha conosciuto in Italia la crescita più intensa, passando nel decennio 1951-1961 da 3.600 a 16.650 società, mentre il movimento cooperativo nel suo complesso registra un aumento più contenuto (da 14.330 a 33.500 società). Una crescita che porta il settore abitativo

a rappresentare quasi il 50% dell'intero movimento e si consideri che solo un trentennio prima quella quota non arrivava nemmeno al 9%.

È vero che questa forte espansione è anche dovuta a un aspetto specifico e non proprio decoroso di questo settore: la proliferazione delle cosiddette cooperative spurie, cioè false, costituite al solo fine di godere di benefici fiscali; imprese di costruzione a scopo di lucro travestite da cooperative, ma prive di qualsiasi legame con il movimento e i suoi valori. Appartengono per lo più alla categoria delle cooperative cosiddette "libere", che cioè non godono di alcun finanziamento pubblico legato ai programmi di edilizia economico-popolare, ma che tuttavia beneficiano, come tutte le cooperative, di agevolazioni fiscali. Esse acquistano direttamente i terreni e realizzano le costruzioni attingendo a mutui ordinari, che vengono poi frazionati e trasferiti ai soci, i quali, in assenza di finanziamenti pubblici, non sono tenuti ad avere particolari requisiti di reddito o di impossidenza di altri immobili.

Si tratta in ogni caso di un fenomeno non nuovo. Lo dimostra l'attenzione che gli tributa la stessa Costituzione italiana. L'articolo 45, teso a evidenziare la peculiarità dell'impresa cooperativa rispetto alle società di capitali, recita: «la Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità». Quest'ultimo accento sulla natura mutualistica, cioè democratica e non lucrativa, sarebbe sufficiente a escludere qualsiasi distorsione; ma i padri costituenti ritengono necessario ribadire il concetto, aggiungendo «senza fini di speculazione privata» e precisando che la legge promuove e favorisce la cooperazione, sottoponendola però ad «opportuni controlli». Nella metà degli anni sessanta la grande spinta espansiva del settore si attenua, ma questo fenomeno degenerativo, contro il quale la Legacoop e le altre centrali si battono strenuamente, persiste. Il seguente dato lo dimostra: nel 1972 l'80% delle cooperative di abitazione risulta iscritto al registro prefettizio, requisito indispensabile per poter fruire delle agevolazioni di legge, ma solo il 20% aderisce ad una delle tre centrali, sintomo di una inclinazione speculativa o quanto meno della estraneità alla tradizione cooperativa. Certo è che la politica governativa sulla casa (legislazione lacunosa, stanziamenti irrisori, predilezione per la proprietà individuale, elevazione degli standard abitativi, protesi verso l'edilizia economica piuttosto che verso quella popolare) pare favorire indirettamente la diffusione del fenomeno della cooperazione spuria.

I rapporti tra la *Proletaria* e la sorella maggiore rimangono stretti per almeno un decennio. Se si confronta la composizione dei rispettivi organi dirigenti si trovano gli stessi soggetti. Basti dire che i primi due presidenti della *Proletaria*, Dorino Ronzoni (dalla fondazione al 1964) ed Emilio Villa (dal 1964 al 1971), ricoprono contemporaneamente le massime cariche nella cooperativa di consumo.

Ronzoni ne è il vicepresidente dal 1959 al 1961 e viene chiamato alla presidenza nei due anni successivi. Villa è presidente della *Proletaria di consumo* quasi ininterrottamente dal 1954 al 1966, prima di diventarne il direttore, ruolo che mantiene in Adda Coop. Lo stesso si può dire per consiglieri e sindaci, presenti negli organi di entrambi i sodalizi (Carlo Ghinzani, Natale Pirola, Mario Pozzi, Natale Barzaghi, Attilio Albani, per citarne alcuni). La cooperativa di consumo inoltre contribuisce a finanziare la prima costruzione della *Proletaria*, fino al 1975 si prende carico della sua contabilità e fino al 1992 ospita la sua sede sociale in via Gramsci 12, dove sono ubicati il negozio e gli uffici Coop. La progressiva acquisizione di autonomia gestionale va interpretata come un processo di maturazione che non esclude che i rapporti tra i due sodalizi si mantengano buoni e collaborativi. La sorella minore diventa adulta e indipendente, ma i legami familiari rimangono saldi.

Negli anni del **miracolo economico** le aspirazioni degli italiani si rivolgono in prevalenza verso i beni durevoli e la casa è il bene durevole per eccellenza, che rimane, però, inaccessibile per alcuni.

La proliferazione delle cooperative di abitazione si inserisce in una fase di intenso sviluppo del settore edilizio in generale, sintomo di cambiamenti radicali che investono in quegli anni l'intera società italiana e che gli storici sono soliti sintetizzare nella formula del "miracolo economico". Nel quinquennio 1958-1963 l'accelerazione dei processi di industrializzazione e di urbanizzazione si concentra prevalentemente nei capoluoghi del nord-ovest del paese e nei rispettivi hinterland, ma centri minori come Trezzo sull'Adda non rimangono estranei a quei cambiamenti, che hanno immediate ricadute sugli stili di vita e sulle abitudini di consumo delle famiglie.

Sarebbe però erroneo pensare alla diffusione di atteggiamenti consumistici sul modello statunitense. L'aumento del potere di acquisto porta certamente a una trasformazione delle modalità di acquisto e della propensione al consumo. All'apertura del primo supermercato a Milano nel 1957, segue uno sviluppo vigoroso e ininterrotto delle moderne strutture di vendita, e nel contempo si registra un marcato miglioramento del regime alimentare degli italiani. Ma questa trasformazione si coniuga con la tradizionale inclinazione del nostro popolo alla parsimonia, con la conseguente predilezione per i beni durevoli. E tra questi ultimi, accanto agli elettrodomestici e ai mezzi di trasporto (è consuetudine storiografica eleggere la Vespa e la Seicento Fiat a simboli del boom economico nostrano), in cima alla lista dei desideri, cui consacrare i risparmi di una vita, c'è senza dubbio la casa di proprietà, fattore di sicurezza economica e bene rifugio da trasmettere alla prole.

L'Italia, del resto, si avvia alla transizione da paese prettamente rurale a paese industriale partendo da condizioni di oggettiva arretratezza ed è del tutto comprensibile che non si possa produrre un repentino passaggio da una "civiltà del patrimonio", tipica della cultura preindustriale, a una "civiltà del consumo". Secondo gli storici la crescente diffusione della proprietà della casa è uno degli aspetti qualificanti della grande trasformazione dell'Italia del secondo Novecento, in stretta connessione con il boom delle costruzioni. Va certamente ricordato che il miracolo economico italiano è anche tristemente noto per il fenomeno della speculazione edilizia, che ha deturpato la fisionomia delle nostre città con una cementificazione selvaggia e incontrollata. Il tumultuoso sviluppo del settore immobiliare, tuttavia, che tanto allarmava urbanisti e sociologi per l'indiscriminato consumo di suolo, è accolto con ben altro spirito dalle persone comuni.

Scrive Aurelio Lepre che tale sviluppo

per quanto potesse essere distorto e andare a vantaggio di ristretti gruppi di speculatori, rispondeva a una esigenza profonda, a una fame di case molto sentita. Avere ottenuto la proprietà di un appartamento sufficientemente ampio appariva a molti italiani un risultato individuale troppo apprezzabile, per il momento, perché se ne

potessero considerare i costi sociali. D'altra parte, se l'aspetto delle più importanti città mutò decisamente in peggio, quello interno delle case migliorò nettamente.

Non è un caso che ancora oggi l'Italia condivide con altri paesi come la Spagna e il Portogallo il primato nell'Europa occidentale della popolazione che vive in una casa di proprietà (la percentuale in Italia supera nel 2019 il 72%², in Germania e in Francia si ferma rispettivamente al 51% e al 64%).

Alcuni dati possono dare un'idea della precarietà delle condizioni di vita degli italiani alla fine degli anni cinquanta. L'84% delle famiglie non possiede alcun elettrodomestico; solo il 3% ha una lavatrice, il 13% un frigorifero, il 12% un apparecchio televisivo (la Rai ha inaugurato le trasmissioni il 3 gennaio 1954). D'altra parte, per il funzionamento di questi strumenti è necessario un collegamento alla rete elettrica e nel 1961 il 28% degli alloggi italiani non dispone contemporaneamente di tutti i servizi essenziali come l'acqua potabile, i sanitari e, appunto, l'energia elettrica. La situazione non è molto migliorata rispetto al quadro drammatico delineato dall'inchiesta parlamentare sulla miseria in Italia realizzata tra il 1951 e il 1954, nel cui testo conclusivo si legge: «I dati ci dicono che in tutte le zone del Paese vi sono strati di popolazione che vivono in abitazioni il cui grado di affollamento è sicuro indice di povertà, e la cui alimentazione è qualitativamente molto povera, o le condizioni dell'abbigliamento sono misere». Va precisato che l'85% delle famiglie classificate come "miserie" e il 70% di quelle "disagiate" vive nel Mezzogiorno. Le condizioni abitative costituiscono uno degli indicatori presi in considerazione e i dati rilevati a questo riguardo dall'indagine sono confermati in un articolo del 1954 di "Edilizia popolare" (rivista dell'Associazione nazionale degli Istituti autonomi per le case popolari, d'ora in poi IACP), in cui si legge: «Oltre il 22% degli italiani vive in abitazioni improprie o in abitazioni sovraffollate». Per "abitazioni improprie" si intende cantine, soffitte, magazzini, baracche o grotte e "sovraffollate" sono le case in cui dimorano più di quattro persone per stanza.

Quello delle abitazioni popolari è un annoso problema, acuito dai bombardamenti della Seconda guerra mondiale (si calcola che gli eventi bellici, su trenta milioni di vani esistenti in Italia prima del conflitto, ne abbiano distrutti quasi due milioni e danneggiati almeno cinque milioni), ma drammaticamente presente anche nei decenni che l'hanno preceduta. Un problema che si acuisce negli anni del miracolo economico, sotto la spinta dei cambiamenti demografici. Nel decennio 1961-71 la popolazione italiana cresce del 6,9%, un tasso che nell'Italia dei nostri giorni, afflitta dal fenomeno della denatalità, appare straordinario. Ma in Lombardia,

² La fonte delle percentuali riportate è Eurostat. I dati dell'Istat per il 2019 attestano un tasso più alto per l'Italia: 78,8%.

la regione che insieme al Piemonte e alla Liguria costituisce l'epicentro della crescita economica e la meta dei flussi migratori nazionali, il tasso sale al 15,4% e a Milano al 23,8%. Tra il 1955 e il 1971 le migrazioni interregionali coinvolgono più di 9 milioni di italiani, trasferitisi non solo dal sud al nord del paese, ma anche dalle montagne e dalle colline verso le pianure e le coste, e dalle campagne verso le città. La maggiore espansione demografica si verifica nei grandi centri industriali e nei rispettivi hinterland, ma le intere province, sia pure in misura minore, non ne sono immuni. La provincia di Milano, pur occupando meno del 12% del territorio regionale, raccoglie il 52% della popolazione lombarda e il 51% dell'occupazione industriale. Anche la nostra cittadina partecipa a queste trasformazioni: nel decennio 1961-71 la popolazione di Trezzo passa da 8698 a 9731 unità, con un incremento dell'11,9% (e si noti che nel decennio precedente il tasso di crescita si è fermato al 2,7%).

Le imponenti ondate migratorie sono favorite dall'abrogazione nel 1961 della legge fascista ancora vigente che pone insormontabili ostacoli burocratici all'immigrazione urbana (legge 1092 del 1939; "Provvedimenti contro l'urbanesimo"): per potersi trasferire in città bisogna dimostrare di avere un impiego e per avere un impiego è necessaria la residenza. Prima del 1961 migliaia di italiani erano costretti ad aggirare la norma, ricorrendo alla migrazione illegale e al lavoro nero (sorge spontanea una significativa analogia con quanto accade ai nostri giorni in materia di immigrazione extracomunitaria). Clandestini in patria, essi non hanno diritto all'assistenza pubblica e alle case popolari. Ma l'emergenza abitativa nei capoluoghi del triangolo industriale non dà segni di miglioramento anche dopo l'abrogazione della legge 1092/1939.

La periferia di Milano nei primi anni sessanta, con i suoi 250.000 abitanti, conta una popolazione più che raddoppiata nell'arco di vent'anni. Gli agglomerati spontanei, sorti al di là della circonvallazione e nei comuni della cintura per dare alloggio in condizioni di sovraffollamento e di degrado a questa massa proveniente per lo più dal Meridione, sono chiamati coree. Nella Torino della Fiat, negli anni del boom si registra una richiesta di alloggi popolari che si aggira ogni anno intorno alle 13.000 unità, a fronte di una disponibilità che non arriva a 800. Nel maggio del 1964 la Rai manda in onda un'inchiesta in quattro puntate, realizzata dalla regista Liliana Cavani, intitolata *La casa in Italia*, uno dei pochi reportage trasmessi dalla televisione di Stato che con obiettività indagano sulle luci e soprattutto sulle ombre del miracoloso economico. A consolidare la qualità del filmato è la presenza di molte testimonianze dirette, della viva voce di persone comuni intervistate nei loro ambienti di vita. Un immigrato originario del Meridione, che, come molti, si è adattato ad abitare in una soffitta dei quartieri centrali di Torino, così la descrive: «è brutta, sporca, nera: che io quando vado là a dormire mi sembra che... insomma si muore».

Gli fa eco un suo conterraneo: «Vivo in una stanza dove ci sono quattro lettini, una stanza buia, tetra, pagando ottomila lire al mese. Queste soffitte sembrano fatte... tipo come Alessandro Dumas, le prigioni, identiche: buie, senza luce...».

La Democrazia cristiana, partito di maggioranza relativa saldamente al centro del sistema politico italiano per quasi mezzo secolo, affronta il problema sin dalla fine degli anni quaranta ponendo l'accento sulla necessità di diffondere la piccola proprietà edilizia il più ampiamente possibile, anche tra gli strati meno abbienti della popolazione attraverso la locazione a riscatto, come fattore di stabilizzazione e di pacificazione sociale. L'assunto ideologico si sintetizza nello slogan «non *tutti proletari*, ma *tutti proprietari*». La Costituzione italiana non sancisce esplicitamente un diritto alla casa, ma su iniziativa democristiana viene aggiunto all'articolo 47, che promuove e tutela il risparmio, un significativo comma: la Repubblica «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà della abitazione». In questo modo si conferisce una base costituzionale a una politica sulla casa prevalentemente volta ad agevolare con ogni mezzo l'acquisto dell'alloggio primario. Tale soluzione ha tra l'altro anche il vantaggio di far risparmiare allo Stato le spese di manutenzione del patrimonio edilizio pubblico.

A partire dal 1949, a fronte di un fabbisogno abitativo stimato in almeno cinque milioni di vani, la DC vara tre importanti provvedimenti legislativi. La legge 408 del 2 luglio 1949 ("Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie", nota come legge Tupini, dal nome del ministro che l'ha promossa), stanziando fondi e prevede agevolazioni fiscali a favore dei soggetti (enti locali, IACP, cooperative edilizie) che costruiscono senza finalità di lucro abitazioni popolari. Il contributo statale è nella misura del 4% sui mutui contratti per la realizzazione dei progetti edilizi, mentre i benefici tributari riguardano l'esenzione per 25 anni dall'imposta sui fabbricati, dall'imposta di registro per l'acquisto delle aree e dall'imposta di consumo sui materiali da costruzione. La legge richiama i contenuti di un decreto presidenziale che lo stesso Tupini ha promosso nel 1947 (Decreto del Capo provvisorio dello Stato 1600 del 22 dicembre 1947) e che significativamente viene promulgato all'indomani dell'estromissione delle sinistre dal governo, con il conseguente trasferimento del Ministero dei Lavori pubblici dal PCI alla DC. Il decreto del 1947 sancisce l'assegnazione delle case esclusivamente in regime di locazione con patto di futura vendita; la legge Tupini, invece, stabilisce la sola facoltà del riscatto dell'alloggio, nonostante i reiterati tentativi da parte democristiana di renderlo obbligatorio, vanificati dalla sinistra durante la discussione della legge in Parlamento.

Qualche mese prima entra in vigore il piano INA-Casa (legge 43 del 28 febbraio 1949, "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione

di case per lavoratori”, nota anche come piano Fanfani, anch’egli ministro del V governo De Gasperi), che persegue il duplice obiettivo di creare posti di lavoro e aumentare l’offerta di alloggi economici, mediante la costituzione di una sezione immobiliare presso L’Istituto Nazionale delle Assicurazioni. Il piano viene finanziato per un quinto dallo Stato, anche grazie ai sussidi statunitensi del Piano Marshall, mentre la parte restante grava, attraverso prelievi salariali sui lavoratori dipendenti (per un terzo) e sui datori di lavoro (per i restanti due terzi). Nei due settenni di attività (1949-1963) il piano INA-Casa contribuisce all’edificazione di più di 350 mila alloggi (il 10% del totale degli alloggi costruiti in Italia nello stesso arco di tempo), garantendo un posto di lavoro stabile a circa 40 mila persone.

Un bilancio apprezzabile, anche in considerazione del fatto che il piano Fanfani rappresenta a tutt’oggi il più importante intervento di edilizia pubblica della storia d’Italia. Nei decenni successivi diventerà cronica l’assenza di una seria politica sociale sulla casa, stante la deludente esperienza della Gescal (Gestione case per i lavoratori), che dovrebbe nel decennio 1963-73 dare continuità al piano Fanfani, e la persistente inadeguatezza degli IACP. La Gescal ha compiti di elaborazione dei progetti di edilizia residenziale pubblica, di selezione degli enti realizzatori (IACP e cooperative) e di controllo sull’esecuzione dei lavori. È finanziata dalle trattenute sui salari dei lavoratori e dai datori di lavoro (rispettivamente 0,35% e 0,70% dell’importo dei salari), ma solo una parte delle risorse viene impiegata e i risultati pratici sono assai modesti, in ogni caso inferiori a quelli conseguiti dall’INA-Casa. Nel 1972, un anno prima della soppressione dell’ente, la quota di intervento pubblico sul totale degli investimenti in edilizia residenziale raggiunge il minimo storico del 3,3%.

La legge 715 del 10 agosto 1950 (conosciuta come legge Aldisio, dal nome del ministro dei Lavori pubblici del VI governo De Gasperi) sancisce la “costituzione di un fondo per l’incremento edilizio”. Sulla base di convenzioni con gli istituti di credito, i costruttori di case di tipo economico possono fruire di mutui agevolati (interesse non superiore al 4% per 35 anni), che coprono il 75% del costo effettivo di acquisto del terreno e di costruzione dell’immobile. Le leggi Aldisio e Tupini consentono nel decennio 1949-59 un investimento complessivo nell’edilizia popolare di 621 miliardi di lire, con un contributo da parte dello Stato di poco inferiore ai 25 miliardi. Un risultato positivo, sommato anche ai traguardi del piano INA-Casa, ma pur sempre insufficiente a fronte del fabbisogno abitativo del nostro paese, che, secondo i dati dell’Associazione nazionale degli IACP, nel 1958 ammonta ancora a 335 mila alloggi e a 1.065.000 vani.

Per ovviare al problema, quantitativamente significativo, delle abitazioni improprie e sovraffollate sarebbe necessario uno sforzo ben maggiore da parte dello Stato. Gli investimenti pubblici sul totale delle costruzioni diminuiscono dal 25,7% del 1951

al 10,2% del 1957. In pieno boom il calo è ancora più marcato a fronte di un’esplosione dell’iniziativa privata: si passa dal 14,2% del 1958 al 4,1% del 1963. La tendenza non migliorerà di molto negli anni successivi: la quota relativa all’edilizia residenziale pubblica rimarrà ben al di sotto dei dieci punti percentuali. Numeri irrisori se comparati alle partecipazioni statali nell’industria. Il settore delle costruzioni, del resto, sia dal punto di vista della produzione che della proprietà, è tra i più privatizzati dell’economia italiana e sconta un divario considerevole rispetto alla realtà di altri paesi europei, nei quali si investono enormi risorse per le esigenze abitative delle classi meno abbienti. I dati raccolti dalla rivista “Edilizia popolare” ci dicono ad esempio che nel 1964 gli investimenti pubblici nel settore abitativo in Italia sommano al 5,1%, contro il 40% della Germania e addirittura l’88% della Francia. Il problema non riguarda solo l’aspetto quantitativo. La legge Tupini, ad esempio, evidenzia dei limiti non solo per l’esiguità degli stanziamenti, ma anche per la discutibile scelta di eliminare la distinzione tra edilizia popolare ed economica, innalzando gli standard abitativi e favorendo di fatto i ceti medi nell’accesso alla casa.

Proprio su questo fronte, cioè la scarsa attenzione che la politica democristiana sulla casa riserva agli strati più bisognosi della popolazione, si muove la critica dei partiti della sinistra. Occorre ricordare che, allora come oggi, il fitto incide pesantemente sul costo della vita: la pigione di un alloggio nel mercato privato decurta infatti fino al 50% del salario mensile di un operaio. Durante la discussione in Parlamento del piano Fanfani si leva, tra le altre, la voce di Giuseppe Di Vittorio, storico leader della CGIL, contro il tentativo di rendere obbligatoria per gli alloggi dell’INA-Casa la locazione con patto di futura vendita; misura che escluderebbe, considerati gli alti canoni di riscatto e la durata del vincolo (25 anni), le classi più indigenti dall’assegnazione di un alloggio.

L’opposizione di comunisti e socialisti riesce ad apportare correzioni: viene soppressa l’obbligatorietà e reso facoltativo il riscatto, ma dei 350 mila alloggi edificati nei due settenni del piano solo il 30% prevede l’affitto senza patto di futura vendita. I lavoratori a più basso reddito, in particolare gli operai, costituiscono una minoranza tra gli assegnatari, anche a causa delle scelte costruttive adottate soprattutto nel secondo settennio, inclini a tipologie abitative non proprio economiche. Va precisato inoltre che sono esclusi dalle assegnazioni quei lavoratori autonomi e agricoli che, non essendo reperibili fiscalmente, non versano i contributi INA-Casa e che tuttavia appartengono alla schiera di coloro che più di altri necessitano di una dimora decente. «Si potrebbero costruire migliaia di case per tirare fuori una parte della popolazione dalle grotte e dalla sporcizia, facendo lavorare milioni di disoccupati» afferma Di Vittorio nel febbraio del 1950, presentando il *Piano del lavoro per*

la ricostruzione economica della CGIL, nel quale si indica l'edilizia popolare come uno dei tre perni, insieme alla nazionalizzazione dell'energia elettrica e alla riforma agraria, su cui si dovrebbe basare lo sviluppo del paese e dell'occupazione.

Diversi esponenti della sinistra, tra cui lo stesso Di Vittorio, nei loro interventi parlamentari vogliono precisare che nelle critiche al Piano Fanfani non c'è una preclusione ideologica nei confronti della proprietà della casa. È ormai lontana l'ortodossia marxista che a tale proposito soleva citare Engels, il quale, in polemica con i fautori della locazione a riscatto già nel 1872 scriveva in un articolo: «Gli esponenti più accorti delle classi dominanti hanno sempre indirizzato i loro sforzi ad accrescere il numero dei piccoli proprietari, allo scopo di allevarsi un esercito contro il proletariato». L'obiezione nasce piuttosto dalla consapevolezza che la locazione semplice allargherebbe la platea dei beneficiari anche agli strati di popolazione più poveri, mentre il contratto con patto di futura vendita, che accolla all'assegnatario per un quarto di secolo esose quote di ammortamento, sembra guardare piuttosto agli interessi del ceto medio.

Questa diatriba richiama lo storico confronto tra socialisti e cattolici riguardo alla cooperazione abitativa. I primi prediligono la proprietà indivisa, considerata più coerente con un sistema di valori di tipo collettivista: la cooperativa mantiene la proprietà degli immobili che vengono assegnati in godimento ai soci dietro la corresponsione di canoni d'uso, mediamente inferiori del 20-30% rispetto ai fitti di mercato. I secondi, in consonanza con la dottrina sociale della Chiesa, propendono per la proprietà individuale e divisa: una volta ultimata la costruzione dell'immobile, il mutuo bancario acceso dalla cooperativa viene frazionato in proporzione alle caratteristiche degli alloggi e trasferito a carico dei soci, a cui è attribuita con rogito notarile la proprietà degli alloggi stessi, dando vita, sul piano giuridico, ad un vero e proprio condominio. La società a questo punto può decidere di sciogliersi o di proseguire la propria attività dedicandosi ad altri progetti edilizi.

Al di là degli orientamenti ideologici, su un piano strettamente materiale i due sistemi assumono una netta connotazione di classe, poiché la proprietà individuale, al pari del programma INA-Casa, si mostra accessibile solo al ceto medio. Ilario Bianco, storico esponente del cooperativismo cattolico e deputato democristiano, nel suo libro *Il movimento cooperativo italiano* sintetizza efficacemente questa dicotomia: «Da una parte la Lega era l'espressione della solidarietà dei braccianti, degli edili, degli operai, [...] dall'altra la Confederazione si presentava come l'organizzazione dei piccoli proprietari agricoli, degli artigiani, di frange del ceto medio che trovavano un canale per far giungere la voce dei loro interessi a livelli politici superiori».

Come abbiamo visto, la distanza tra le due posizioni non si misura tanto sul terreno

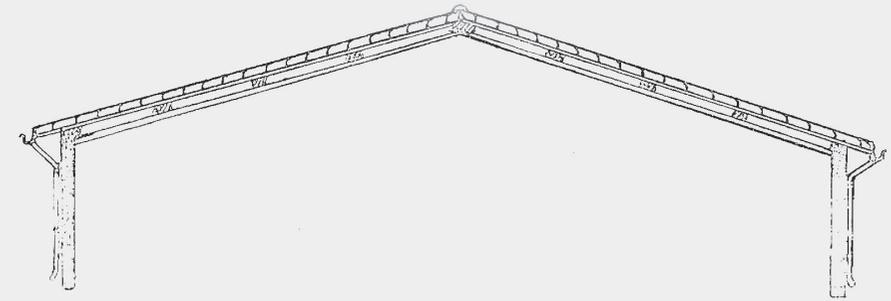
dei principi, quanto su quello della prassi. Gli esponenti della sinistra che criticano alcune rigidità del piano Fanfani considerano del tutto legittimo che anche le famiglie meno abbienti aspirino alla proprietà della casa. L'obiezione riguarda piuttosto l'efficacia della legge, poiché la maggior parte di quelle famiglie non ha i mezzi per poter pagare le rate di riscatto. E questo si rivelerà un problema persistente per quelle cooperative di abitazione, come la *Proletaria* di Trezzo, che hanno la classe lavoratrice come referente principale e che devono far fronte alla difficile sostenibilità finanziaria del regime della proprietà indivisa. Quest'ultimo, infatti, se da un lato risponde alle esigenze abitative del proletariato, dall'altro, proprio in virtù di questa vocazione solidale, in assenza di un adeguato sostegno pubblico espone le cooperative a sforzi economici esorbitanti.

La *Proletaria* esordisce
in un clima politico
non favorevole per il movimento
cooperativo e deve fare i conti
con una questione
che da sempre si districa
tra motivazioni ideali
e vincoli di natura pratica:
proprietà indivisa o individuale?

L'articolo 3 dello statuto allegato all'atto costitutivo della *Proletaria* definisce gli scopi della società ed è in larga parte simile alle modifiche statutarie che la *Proletaria di consumo* ha introdotto nel 1960 per inaugurare l'attività edificatrice. Lo scopo principale è quello di acquistare terreni per costruirvi abitazioni secondo i canoni dell'edilizia popolare sanciti dalla legge (si cita il Testo Unico sull'edilizia popolare che risale al 1938, a dimostrazione del ritardo del legislatore su questa materia). Non è esclusa l'acquisizione di immobili da demolire, ristrutturare o ultimare. All'atto della costituzione ogni socio fondatore ha sottoscritto un'azione di mille lire. Il capitale sociale iniziale della *Proletaria* ammonta quindi a 11 mila lire. Per avere un'idea del valore reale della lira all'inizio degli anni sessanta basti dire che il salario mensile di un operaio non supera mediamente le 50 mila lire.

Anche considerando l'adesione di nuovi soci, il capitale sociale non potrebbe certo finanziare un'attività onerosa come quella edificatrice; i commi c) e d) dell'articolo tre dello statuto contemplano quindi la facoltà di ricorrere al credito bancario e al prestito sociale. Il comma e) fa riferimento alla legge 1148 del 26 novembre 1955, che proroga di altri sette anni il piano Fanfani e che attribuisce alle cooperative la possibilità di partecipare per conto di soci all'assegnazione di alloggi della gestione INA-Casa. Non risulta però che questa strada sia stata mai percorsa dalla *Proletaria*, anche perché il piano Fanfani termina nel 1963 e non viene più rinnovato. Si colgono invece, senza successo come vedremo, le opportunità offerte alle cooperative dalla Gesca. Il comma f), infine, fa cenno alla promozione di attività sociali, culturali e ricreative; una finalità ricorrente negli statuti delle cooperative autentiche, richiamata nei principi fondamentali della sana cooperazione di ogni tempo.

Veniamo al nodo cruciale cui fa riferimento il titolo di questo capitolo. Il comma a) dell'articolo 3 precisa che le abitazioni edificate dalla cooperativa possono essere assegnate ai soci in godimento oppure in locazione con patto di futura vendita. Viene quindi esclusa l'assegnazione in proprietà individuale, tipica delle cooperative a proprietà divisa. La locazione con patto di futura vendita, largamente applicata come si è detto dalla gestione INA-Casa, rappresenta una via di mezzo tra proprietà indivisa e divisa, consentendo a soci che non dispongono di un reddito sufficiente a sostenere l'onere di un mutuo bancario di acquisire la proprietà attraverso una sorta di rateazione meno gravosa, cioè il versamento mensile di canoni che dopo un dato lasso di tempo danno diritto al riscatto dell'alloggio. Cosa diversa è il diritto di godimento, previa corresponsione di un canone più modesto, di un'abitazione che rimane parte di un bene collettivo. Per questo si parla di proprietà indivisa, cioè condivisa dal socio assegnatario con tutti gli altri soci della cooperativa, a carico della quale risultano anche tutte le spese di gestione e di manutenzione dell'immobile.



Cooperativa di abitazione «**LA PROLETARIA**»

Statuto

STATUTO

di Società Cooperativa di Abitazione

TITOLO I COSTITUZIONE

Art. 1° - E' costituita una società cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Trezzo d'Adda denominata:

«**COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA**» società cooperativa a responsabilità limitata.

Essa aderisce alla Associazione Nazionale di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo denominata « Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue » ed ai suoi organismi regionali e provinciali e relativi consorzi. La Cooperativa è retta coi principi della mutualità ai sensi di legge e delle disposizioni sulla edilizia popolare ed economica.

Art. 2° - La società ha la durata di 50 anni e potrà essere prorogata con delibera della Assemblea.

Art. 3° - SCOPI.

La società si propone:

- a) l'acquisto di terreni edificatori allo scopo di costruire stabili aventi le caratteristiche stabilite dal « Testo Unico sull'Edilizia Popolare n. 1165 del 1938 » e dalle successive leggi della repubblica in materia, da assegnare ai soci in godimento, oppure in locazione con patto di futura vendita a sensi di legge;
- b) per conseguire tali scopi, la società può acquistare terreni o immobili da demolire, ricostruire o ultimare nonché vendere o permutare quelli che risultassero eccedenti;
- c) la società può compiere tutte le operazioni finanziarie utili per il suo funzionamento, comprese le aperture di conti correnti passivi, l'emissione di cambiali e l'assunzione di mutui ipotecari;
- d) raccogliere i risparmi dei soci in conto corrente e destinare le

La copertina e la prima pagina dello Statuto allegato all'atto costitutivo della cooperativa, nella sua prima versione a stampa realizzata negli anni settanta.

Il contratto di godimento, inoltre, diversamente dalla locazione ordinaria, è a tempo indeterminato, non ha scadenza e non necessita di proroga.

La predilezione nei confronti del modello della proprietà indivisa da parte delle cooperative di abitazione che fanno capo alla Legacoop risponde, come abbiamo detto, ad una motivazione ideologica e ha generato in Italia esperienze originali con solide radici storiche. Una tradizione che nella provincia di Milano, tra la fine dell'Ottocento e il primo decennio del Novecento, ha conosciuto uno sviluppo formidabile. Nel 1894 nasce l'*Edificatrice* di Niguarda, la prima cooperativa di abitazione a proprietà indivisa d'Italia. Sulle sue orme ne sorgono molte altre nel milanese: la *Benefica* di Novate (1901), l'*Unione operaia* di Affori (1903), l'*Edificatrice* di Quinto Romano (1903), la *Previdente* di Cinisello Balsamo (1903), l'*Avvenire* di Musocco (1903), l'*Edificatrice* di Dergano (1904), l'*Edificatrice* di Cusano Milanino (1906), la *Corridoni* di Baggio (1907), l'*Edificatrice* di Pratocentenaro (1908), l'*Aurora* di Bresso (1909), l'*Unione e Libertà* di Quarto Cagnino (1909), l'*Edificatrice* di Precotto (1910), la *Casa del Popolo* di Bollate (1910), la *Vittoria* di Cormano (1910), la *Cooperativa di abitanti* di Settimo Milanese (1912).

Alcune di queste località sono oggi quartieri di Milano, ma fino al 1923, anno della conurbazione, erano borghi agricoli della periferia del capoluogo. Quasi tutte queste società sono ancora attive, sia singolarmente, sia nell'ambito di processi di unificazione (citiamo il caso della cooperativa *Abitare*, che nel 2011 ha unito i sodalizi di Niguarda, Affori e Dergano), e amministrano un patrimonio immobiliare di tutto rispetto. Sono circa 16.500 gli alloggi assegnati in godimento nel 2020 nella provincia di Milano e rappresentano poco meno del 90% di tutta la proprietà indivisa lombarda. Il 40% di essi è stato costruito nei primi decenni del Novecento. Quando si ricordano queste esperienze storiche viene spesso evocato il concetto di intergenerazionalità, per spiegare il quale attingiamo dalle note introduttive che Luciano Caffini, già presidente di Legacoop abitanti e di Legacoop abitanti Lombardia, ha dedicato al volume, edito nel 2006, che celebra i cento anni dell'*Edificatrice* di Cusano Milanino:

Negli ultimi anni molte storiche cooperative della provincia di Milano hanno celebrato anniversari anche ultracentenari a conferma di una straordinaria capacità di durare nel tempo. Esse durano nel tempo perché sanno interpretare le trasformazioni sociali e sanno creare presupposti di attività funzionali ai nuovi bisogni. In questo modo le cooperative originariamente definite edificatrici, oggi definite di abitanti, praticano la missione della intergenerazionalità che garantisce nel contempo i diritti acquisiti dei soci attuali e il potenziale sviluppo a favore dei soci futuri. A garanzia di questa missione stanno i patrimoni immobiliari conservati nel tempo con grande abilità imprenditoriale, ma soprattutto i patrimoni valoriali comunque messi alla prova dalle trasformazioni sociali.

In una pubblicazione del 1967 della Federcoop milanese (organo provinciale della Legacoop) viene enfatizzata, con toni e argomenti che appartengono a un'altra epoca, l'importanza storica e la valenza politica di queste esperienze, denominate "comunità socialiste di abitazione", che rappresentano, insieme alle affittanze collettive della bassa padana, il secondo grande contributo, originale e distintivo, dell'Italia alla cooperazione europea:

Le case, gli spacci e i circoli non sono soltanto luoghi in cui molte famiglie abitano, moltissime massaie vanno a far la spesa e gruppi di anziani e di giovani passano il tempo libero meglio che altrove. Essi sono molto di più: sono centri di vita associata per l'emancipazione popolare [...] un abitare in collettivo, emancipato dal padrone di casa, dal bottegaio, dall'usuraio, dalla mancanza di assicurazioni sociali, dall'oste, dal problema di come trascorrere il tempo libero.

Una casa, insomma, come servizio sociale, come diritto per lo più disatteso dalle istituzioni. Dei 55 mila vani costruiti dalle 250 società aderenti nel 1967 alla Federcoop milanese, ben 48 mila sono in proprietà indivisa. «Dimensioni aziendali e associative gigantesche», le definisce Giulio Sapelli, uno dei più attenti studiosi del movimento cooperativo. A Niguarda un inquilino su quattro abita in alloggi della cooperativa e paga un canone d'uso ridotto del 20% rispetto alle quotazioni di mercato, e che sarebbe ancora più basso di dieci punti percentuali con una pressione fiscale meno gravosa.

Lo scontro ideologico sui due diversi regimi proprietari raggiunge l'apice nel 1959, quando viene sferrato un vero e proprio attacco alla proprietà indivisa da parte della Democrazia cristiana. L'articolo 23 del DPR 2 del 17 gennaio 1959 stabilisce infatti la trasformazione *ope legis*, cioè in forza di legge, di tutte le cooperative a proprietà indivisa che abbiano ricevuto contributi statali in cooperative a proprietà individuale. L'opposizione delle sinistre ottiene la revoca di tale provvedimento, con l'approvazione della legge 231 del 27 aprile 1962, che rende la transizione verso la proprietà divisa non più obbligatoria ma facoltativa (articolo 13), previa deliberazione dell'assemblea dei soci. Rimane però in vigore fino al 1971 la facoltà per il socio assegnatario di alloggio indiviso, di riscattarlo anche contro il parere dell'assemblea.

Del resto, l'orientamento del partito di maggioranza relativa è quello di liquidare il patrimonio abitativo pubblico, propiziando in tutti i modi l'assegnazione a riscatto, come dimostra la legge delega 447 del 21 marzo 1958, che sollecita il governo ad emanare norme per «la cessione in proprietà a favore degli assegnatari degli

alloggi di tipo popolare ed economico costruiti o da costruire a totale carico dello Stato ovvero con il suo concorso o contributo». Il succitato DPR 2/1959 raccoglie la sollecitazione, disciplinando la vendita delle abitazioni edificate dagli enti locali, dagli IACP, dall'INA-Casa e dall'Incis (Istituto nazionale per le case degli impiegati statali). La svendita, secondo i detrattori, comportando uno sconto del 30% sul valore venale dell'immobile e un'ulteriore riduzione dello 0,25% per ogni anno di occupazione, fino a un massimo del 5%. Coloro che avversano la dismissione agevolata del patrimonio pubblico fanno notare che essa diminuisce l'offerta abitativa per i ceti a basso reddito e nel contempo non si traduce in nuovi investimenti. Anche all'interno del partito di maggioranza relativa non tutti condividono questa linea: il presidente dello IACP di Milano, Camillo Ripamonti, ad esempio, è fortemente contrario alla liquidazione degli immobili dell'istituto e infatti nel capoluogo lombardo, a differenza di molte città italiane, l'adesione al riscatto è modesta.

Un'altra legge in materia di edilizia popolare, varata dal ministro dei Lavori pubblici Fiorentino Sullo, testimonia di un clima politico che, con l'avvento dei primi governi di centrosinistra, mostra segni di cambiamento. La legge 167 del 18 aprile 1962 ("Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"), che anticipa un progetto più generale di riforma urbanistica (qualcuno l'ha definita un "sottoprodotto" di quel progetto destinato a naufragare), introduce significative innovazioni, proponendosi essenzialmente due obiettivi. Il primo è quello di agevolare l'acquisizione di aree per l'edilizia a basso costo, poiché il vertiginoso incremento dei prezzi dei terreni, a vantaggio della proprietà fondiaria e della speculazione, tende a soffocare l'iniziativa pubblica e privata per l'edilizia popolare. La legge istituisce a tal fine i Peep, piani di zona per l'edilizia economica e popolare, uno strumento urbanistico che consente ai comuni di individuare le aree su cui programmare i futuri interventi ed esercitare il diritto di esproprio per acquisirle a un prezzo inferiore a quello di mercato: l'indennità non è infatti commisurata al valore dei lotti al momento dell'esproprio, ma a quello che avevano due anni prima dell'approvazione del Peep. Per i capoluoghi di provincia e per i comuni con più di 50 mila abitanti non è sancita la possibilità ma l'obbligo di esercitare tale diritto. Una volta acquisite le aree, dopo avere provveduto alle opere di urbanizzazione, i comuni le cedono ai soggetti costruttori di alloggi di edilizia economico-popolare, tenuti a sottoscrivere una convenzione che disciplina i prezzi di vendita degli appartamenti e definisce i requisiti degli acquirenti. Tra questi soggetti la legge contempla ovviamente le cooperative edilizie, purché prevedano, si noti bene, la proprietà individuale.

Il secondo obiettivo è quello di porre fine a una consuetudine deleteria sul piano

sociale che ha caratterizzato nel passato buona parte dell'edilizia economico-popolare e cioè la formazione di quartieri posti ai margini dei centri abitati e privi di servizi, condannati a una vera e propria segregazione. I limiti di costo per vano delle realizzazioni INA-Casa, ad esempio, imponevano la localizzazione in aree a buon mercato e periferiche. La legge 167 dispone invece che, al fine di un'aggregazione sociale eterogenea e inclusiva, nei Peep siano compresi interventi non agevolati e afferenti all'iniziativa privata. Per la prima volta l'edilizia popolare viene inserita nella programmazione dello sviluppo urbanistico generale.

Nel giugno del 1962 Sullo presenta al Consiglio dei ministri un progetto di riforma urbanistica teso a contrastare la speculazione edilizia, attraverso l'estensione, sulla base di piani particolareggiati, della facoltà di esproprio da parte dei comuni su tutte le aree inedificate, con un'indennità commisurata al valore agricolo. Va precisato che l'elevato costo degli alloggi e il costante aumento dei fitti è riconducibile allo sproorzionato prezzo dei terreni, la maggiore tra le voci di spesa delle costruzioni. Nel decennio 1951-1961 il valore delle aree fabbricabili nelle città è aumentato del 1.600% in centro e del 1.200% in periferia. Nella periferia milanese il costo di un metro quadro di terreno è passato dalle 5.000 lire del 1951 alle 88.000 del 1964. La strategia degli speculatori è sempre la stessa: acquistare terreni agricoli a poco prezzo e riuscire poi ad ottenere dal Comune la variante di destinazione e le opere di urbanizzazione. Un'alternativa è quella di acquisire vecchi edifici nei centri abitati, demolirli e costruire al loro posto palazzi intensivi, congestionando i quartieri. L'indiscriminato sfruttamento del suolo, il disordine edilizio, l'adozione di tipologie costruttive prevalentemente orientate alle case a blocco pluripiano, la carenza di verde e servizi porta molte città a perdere, soprattutto nelle periferie, la loro fisionomia tradizionale e a trasformarsi in anonimi agglomerati di cemento tristemente simili l'uno all'altro.

La durissima denuncia, datata 1975, del giornalista e fondatore di Italia Nostra Antonio Cederna a proposito del sacco edilizio delle città italiane sintetizza in modo impeccabile i caratteri del fenomeno speculativo:

I quartieri "nuovi" non sono che mucchi di case accatastate le une sulle altre, indiscriminatamente allineate sul filo stradale, immensi e degradanti dormitori, periferia squalificata per cittadini di seconda classe, luogo di segregazione, frustrazione e umiliazione, con densità inverosimili che raggiungono e superano, a Roma o a Napoli, i mille abitanti per ettaro. Un universo concentrazionario fatto solo di asfalto e di cemento, dove il verde è quello dei lotti non ancora edificati o delle aiuole spartitraffico, e i bambini giocano tra l'immondizia e le ruote delle automobili [...]. In una città fatta in ossequio alla specula-

zione e al profitto privato, i meno abbienti sono costretti a una scelta abitativa obbligata e sono relegati nelle inumane periferie, costretti a logoranti spostamenti pendolari.

Secondo il progetto di riforma di Sullo, le aree espropriate verrebbero cedute mediante asta pubblica, o trattativa privata in caso di assegnazione a enti pubblici e cooperative, ed esclusivamente in diritto di superficie, consentendo ai comuni di conservarne la proprietà e di evitare speculazioni sul loro valore. L'iniziativa del ministro fa seguito a un dibattito che è in corso da anni presso urbanisti e architetti, alle sollecitazioni dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, agli stimoli che gli esempi virtuosi di molte città del nord Europa stanno dando. L'esproprio dell'inedificato è già contemplato dalla legge urbanistica del 1942, ma in assenza di regolamenti attuativi e di coperture finanziarie non è stato quasi mai applicato. L'urgenza di una svolta nella politica urbanistica italiana è ben compendiata nelle parole pronunciate da Giuseppe Samonà, uno dei più autorevoli architetti dell'epoca, nel corso di un convegno nel 1955:

Una di queste radicali soluzioni da tutti auspicata, è quella dei demani comunali: il Comune, facilitato nell'acquisto da opportuni strumenti giuridici che lo mettano in grado di espropriare i terreni a vantaggio della comunità, incamerando nella più gran parte il plus valore, sarebbe in grado di attuare liberamente la pianificazione edilizia, secondo le direttive programmate dal piano generale e, ricco delle possibilità offerte dal valore incamerato col terreno, potrebbe costituire rapidamente tutti quei servizi comunali necessari alla realizzazione edilizia dei piani.

Il progetto di riforma incontra un'accesa avversione nel paese e viene sconfessato dallo stesso partito di Sullo, la Democrazia cristiana, nonostante la disponibilità del ministro ad apportare correzioni. Non giunge mai alle Camere per la discussione e la stessa sorte tocca al disegno di legge proposto nel 1964 dal successore di Sullo al Ministero dei Lavori pubblici, il socialista Giovanni Pieraccini, nonostante si tratti di una riforma alleggerita rispetto alla precedente (conserva la facoltà di esproprio generalizzato, ma l'indennità è a prezzo di mercato, non più a prezzo agricolo, e la cessione è in piena proprietà, non più in diritto di superficie). Nel paese non sono ancora stati assorbiti i postumi del trauma per la nazionalizzazione dell'energia elettrica e la stampa di destra agita lo spettro di un secondo attentato alla proprietà privata. Si scatena tra l'altro contro Fiorentino Sullo, all'approssimarsi delle elezioni politiche dell'aprile 1963, una campagna di diffamazione, alimentata dalla grande proprietà fondiaria, da parte dei giornali di orientamento conservatore, che non esitano a sferrare attacchi di carattere personale.

È il primo caso in Italia di una prassi, la cosiddetta macchina del fango, diventata usuale ai nostri giorni. Lasciamo ancora la parola ad Antonio Cederna:

La destra e la stampa compiacente favoleggiò che si voleva "portar via la casa agli italiani", "annientare la proprietà privata", che sarebbe seguita la "paralisi dell'edilizia" e via dicendo (quando invece, sottraendo il suolo urbano alla taglia della speculazione e del profitto, quella proposta avrebbe consentito la creazione di quartieri e città finalmente decenti e favorito la realizzazione di ingenti programmi di edilizia economica e popolare).

In un libro che ricostruisce la vicenda del suo sventurato progetto di riforma il ministro Sullo scrive: «Se i lavoratori non erano sufficientemente mobilitati a favore della legge, la mobilitazione dei proprietari di case era invece massiccia». In un articolo pubblicato nel 1970 sulle colonne de "Il manifesto", Valentino Parlato delinea un efficace ritratto di quello che definisce "blocco edilizio", il gruppo sociale che ha fatto muro alle istanze di riforma di Sullo:

Ci sono tutti: residui di nobiltà fondiaria e gruppi finanziari, imprenditori spericolati e colonnelli in pensione proprietari di qualche appartamento, grandi professionisti e impiegati statali incatenati al riscatto di una casa che sta già deperendo, funzionari e uomini politici corrotti e piccoli risparmiatori che cercano nella casa quella sicurezza che non riescono ad avere dalla pensione, oppure che ritengono di risparmiare in avvenire sul fitto pagando intanto elevati tassi di interesse, grandi imprese e capimastri, cottimisti, ecc.

A dimostrazione del peso che questo gruppo di potere e di pressione è in grado di esercitare e dei giganteschi interessi che si muovono attorno ad esso, si scopre successivamente che a far desistere i governi di centrosinistra da qualsiasi ipotesi di riforma del sistema urbanistico sono le voci, dimostrate fondate, di una minaccia di colpo di stato (conosciuto come Piano Solo) guidato dal generale dei carabinieri Giovanni De Lorenzo.

In quegli anni non solo è impossibile in Italia legiferare contro la speculazione edilizia, cioè subordinare la proprietà del suolo all'interesse generale come avviene in altri paesi europei, ma risulta anche difficile parlarne pubblicamente. La seconda puntata dell'inchiesta televisiva di Liliana Cavani a cui abbiamo già fatto cenno è dedicata al frenetico sviluppo edilizio e quindi anche alla dilagante speculazione sulle aree fabbricabili che lo accompagna. La programmazione viene bloccata e la puntata può essere trasmessa solo la settimana successiva, dopo avere subito

tagli per un terzo della durata. Del resto, già il ministro Sullo, travolto dal polverone di polemiche, aveva chiesto di poter spiegare agli italiani le ragioni della sua riforma in televisione e questa possibilità gli è stata negata.

La legge 167/1962 sull'edilizia economico-popolare promossa da Sullo non è stata affossata come il suo progetto urbanistico, ma subisce l'amputazione dei suoi contenuti più avanzati e coraggiosi. La Corte costituzionale (sentenza 22 del 1965) dichiara illegittimi i criteri di acquisizione delle aree, che la legge 904 del 21 luglio 1965 si incarica di emendare: l'indennità di esproprio deve essere commisurata ai prezzi di mercato, salvaguardando gli interessi della proprietà fondiaria e, di conseguenza, ridimensionando le agevolazioni per l'edilizia economico-popolare.

Abbiamo visto come la fondazione della *Proletaria* si inserisca in una fase espansiva per il settore delle cooperative di abitazione in Italia. L'unico settore che dal 1961 al 1966 fa registrare un aumento di iscrizioni al registro prefettizio della provincia di Milano (il decreto di iscrizione della *Proletaria* data 6 ottobre 1962). Occorre sottolineare un dato estremamente significativo: nel 1961 delle 155 società iscritte, 105 sono a proprietà indivisa, a testimonianza di una tradizione radicata nel milanese, e 50 a proprietà divisa. Queste ultime sono però cresciute dell'83%, le prime solo del 4%. È il segno, lo abbiamo già detto, di un cambiamento nelle condizioni di vita e nella mentalità che sta emergendo negli anni del *boom* economico e che non può essere collegato soltanto al fenomeno delle cooperative spurie.

Pur rivendicando il grande valore storico e l'importanza del ruolo solidaristico che le cooperative a proprietà indivisa continuano a svolgere nel settore dell'edilizia popolare, la Legacoop sceglie opportunamente di non arroccarsi in una battaglia di retroguardia. In generale, nella cultura della sinistra vengono meno certe rigidità ideologiche e si afferma, oltre a un'apertura verso le istanze di un ceto medio in espansione, la consapevolezza della legittimità dell'aspirazione alla proprietà della casa, a condizioni più eque rispetto a quelle offerte dal mercato privato (il risparmio si può calcolare intorno al 30-40%), da parte di quelle classi popolari che hanno visto migliorare la propria situazione reddituale. Fermo restando, beninteso, l'impegno per sostenere il diritto all'abitazione degli strati più svantaggiati della popolazione.

Nel documento politico che introduce i lavori del secondo Congresso regionale lombardo della Legacoop (9-10 dicembre 1977) sono sintetizzati con grande chiarezza i termini di questo dibattito «sempre più vivo ed attuale» sulle due forme di proprietà.

La cooperativa a proprietà indivisa:

- *è costituita da una larga base sociale, sempre aperta all'ammissione di nuovi soci, al servizio dei cittadini e lavoratori, collegata strettamente alle organizzazioni dei lavoratori, dell'utenza, ai partiti e alle forze sociali;*
- *promuove tra i propri soci l'indifferenza sulla proprietà dell'alloggio e orienta le proprie scelte operative e localizzative su aree concesse con il diritto di superficie;*
- *considera l'abitazione come un servizio sociale, il cui costo deve essere remunerato in modo equo e rapportato al reddito dell'utente;*
- *promuove fra i soci la raccolta del risparmio sociale in modo generalizzato, come elemento integrativo necessario alla edificazione degli alloggi sociali;*
- *è impegnata nella promozione, con le altre forze, di una nuova legislazione di edilizia economica e popolare con l'obiettivo di attuare nel Paese una reale riforma della casa;*
- *è legata profondamente allo sviluppo sociale ed economico del Paese, attenta ai fenomeni che si sviluppano a livello di quartiere, rione, comune, città.*

La cooperativa a proprietà divisa invece:

- *risponde alla domanda dei cittadini e lavoratori dai redditi medio-alti, desiderosi di possedere un alloggio da abitare in proprietà, anche con l'utilizzo di quote di normali mutui fondiari;*
- *risponde alla domanda di cittadini lavoratori le cui capacità di risparmio dei loro nuclei familiari viene finalizzato alla casa per i loro figli o alla casa da abitare con l'andata in pensione;*
- *non potendo realizzare alloggi a proprietà indivisa per la mancanza di finanziamenti pubblici, dietro esplicita richiesta di gruppi di soci con possibilità economiche proprie, per evitare il riflusso di questi verso il mercato immobiliare privato, promuove iniziative a proprietà divisa.*

In conclusione, la Legacoop ribadisce la propria naturale inclinazione verso la proprietà indivisa, per tutti i principi di responsabilità sociale così bene espressi nel documento; nel contempo, non fa mancare il proprio sostegno alle istanze più "individualiste", ma pur sempre emergenti anche all'interno delle classi popolari, che virano verso la soluzione proprietaria.

I dati forniti dall'Istat sono eloquenti in merito ai mutamenti della condizione abitativa degli italiani a partire dagli anni sessanta. Nel 1961 le famiglie italiane che abitano in affitto rappresentano ancora una quota superiore rispetto a quelle che dispongono della proprietà dell'alloggio (46,6% contro il 45,8%)³. Nel corso del decennio, però, la tendenza si inverte e negli anni successivi, soprattutto nel ventennio 1971-1991, lo squilibrio a favore della proprietà si afferma in misura sempre più marcata (25,3% contro 68%). È significativo che questa tendenza riguardi anche le nuove coppie appena sposate: nel 1961 il 60% di queste va ad abitare in affitto; trent'anni dopo, grazie al sostegno finanziario dei genitori, sempre più spesso l'acquisto della casa precede il matrimonio e il tasso delle nuove coppie locatarie scende al 35%. Secondo i già citati dati Istat per il 2019 il 78,8% delle famiglie italiane abita in una casa di proprietà.

Le cooperative di abitazione possono comunque ricorrere ad una soluzione che permette di conciliare entrambe le esigenze, cioè la formula della cooperativa mista, che opera contemporaneamente in regime di proprietà divisa ed indivisa. Anche in questo caso i dati ci dicono che sono sempre più numerose le società che adottano tale soluzione: nel 1985 le miste coprono ben il 40% delle società aderenti all'Associazione lombarda delle cooperative di abitazione (organo regionale di settore della Legacoop) e soprattutto fanno registrare il tasso di crescita più alto. Non va ignorato infine che la formula mista risponde anche, o soprattutto, a esigenze di carattere pratico, poiché garantisce ad un'attività particolarmente onerosa come quella edificatrice una maggiore flessibilità gestionale e sostenibilità finanziaria.

³ La percentuale residua rispetto al 100% del totale indica coloro che dimorano a titolo gratuito (comodato d'uso, portinariato, ecc.) in un'abitazione.

Per la sua prima costruzione
la *Proletaria*, pur costretta
ad optare per un regime misto,
subisce **un attacco di natura
politica** per avere lasciato
troppo spazio alla proprietà
indivisa, considerata dai detrattori
non compatibile con un autentico
spirito cooperativo.

Il pragmatismo, cioè la ricerca di una mediazione tra motivazioni ideali e risorse oggettive, è il criterio che indirizza l'esordio della *Proletaria* nel settore delle costruzioni. Nei primi mesi del 1962 i dirigenti della cooperativa si mettono all'opera per trovare, con non poche difficoltà, un terreno edificabile da acquistare. Una prima offerta, in via Guarnerio a Trezzo, viene giudicata inadeguata, per l'esiguità della metratura e l'ubicazione troppo periferica. Nel dicembre di quell'anno la scelta cade su un lotto di 2.100 metri quadri nella frazione di Concesa, tra via Michelangelo e via Giotto. Ottenuta la licenza edilizia da parte del Comune, nel mese di novembre 1963 la ditta *Cestem* di Trezzo si aggiudica l'incarico per la costruzione, al prezzo di 12.500 lire al metro quadro, e all'inizio di dicembre iniziano i lavori. Nel febbraio del 1964 la *Proletaria* ottiene dalla Cassa di risparmio delle province lombarde (d'ora in poi Cariplo) un mutuo di 125 milioni di lire per coprire i costi di edificazione. È già attivo da più di un anno il prestito sociale, che si dimostra nel tempo una fonte fondamentale di finanziamento da affiancare al credito bancario e ai sussidi pubblici.

Nel 1964 il corpo sociale conta cinquanta adesioni, facendo registrare negli anni successivi una crescita costante (si veda in appendice la tabella relativa al numero dei soci nel tempo). In quello stesso anno, Rinaldo Ciocca, storico dirigente della Legacoop lombarda, incaricato di redigere il verbale di ispezione ordinaria (tutte le cooperative dovevano per legge sottoporsi ad un'ispezione con cadenza biennale, affidata all'associazione nazionale di riferimento, in questo caso Legacoop, o a ispettori ministeriali, in caso di mancata affiliazione ad una centrale), scrive che la *Proletaria* è «in pieno sforzo organizzativo ed in fase di sviluppo». Con il cantiere di Concesa ancora aperto, la società ha infatti già posto le basi per un successivo intervento con l'acquisto di un'area di tremila metri quadri in via Brasca, grazie a un ulteriore mutuo della Cariplo. Il progetto è ambizioso: cinque immobili di quattro piani, per un totale di ottanta appartamenti. Nel marzo del 1966 il Comune concede la licenza per la costruzione ma su quell'area pesa un vincolo del piano regolatore e non è possibile procedere.

Nel dicembre 1965, intanto, viene ultimata la costruzione di via Michelangelo 7/15: 47 appartamenti (27 trilocali e 20 bilocali), per un totale di 124 vani; sei spazi commerciali, quattro dei quali assegnati in locazione, e tra questi il negozio Coop e il circolo sociale gestiti dalla *Proletaria di consumo*; 16 box, di cui quattro conferiti in affitto; uno spazio seminterrato che sarà successivamente adibito ad uso ufficio e a sala riunioni della cooperativa. In una lettera del 1967 in cui si fa richiesta di finanziamento a una banca il presidente Villa descrive l'immobile con queste parole: «Il corpo del fabbricato comprende tre scale con rispettivi ascensori, impianto di riscaldamento con doppia caldaia e due bruciatori, impianto centrale per telefono

e tv, piccolo parco con giardini per bambini, le finiture e il criterio di costruzione superano di gran lunga il normale, la prova è che l'ufficio imposte di consumo vuole imporre l'aliquota superiore alla casa di tipo popolare».

Il mutuo concesso dalla Cariplo e l'ammontare del prestito sociale non sono sufficienti per coprire i costi della costruzione, che ammontano a 172 milioni di lire, e la *Proletaria* si trova di fronte a disavanzi che la inducono, suo malgrado, a dare la priorità alla locazione con patto di futura vendita, che garantisce canoni più corposi. Non è comunque semplice trovare soci che abbiano la possibilità di sostenere esborsi di una certa consistenza e solo 20 appartamenti sono assegnati con questo tipo di contratto. Si decide quindi di concedere gli altri 27 alloggi in godimento e di fare richiesta alla Cariplo di un ulteriore mutuo di 20 milioni di lire. Come vedremo, il problema del reperimento di credito a condizioni sostenibili, aggravato dal fatto che le cooperative di abitazione non possono accedere ai fondi della sezione speciale per il credito alla cooperazione istituita nel 1947 presso la Banca Nazionale del Lavoro, affliggerà costantemente la *Proletaria*, il cui agire sarà quindi sempre ispirato a criteri di pragmatismo e di oculatezza, ferma restando la predilezione per la proprietà indivisa ogniqualvolta le condizioni lo consentano.



Il primo immobile edificato dalla Proletaria nella frazione di Concesa tra il 1963 e il 1965.

Nel 1964 la cooperativa partecipa senza successo a un bando Gescal. Quest'ultima, oltre a costruire direttamente case per lavoratori, fornisce finanziamenti che prevedono la restituzione graduale della quota capitale senza alcun interesse, a imprese che realizzano abitazioni per i dipendenti e a cooperative edificatrici. La *Proletaria* si piazza solo al tredicesimo posto della graduatoria (vincono le cooperative di Pozzuolo Martesana e di Bernareggio) e non parteciperà ad altre iniziative della Gescal.

Il terreno su cui viene eretto il primo stabile a Concesa è stato acquisito alla fine del 1962 senza alcun beneficio di legge. In quello stesso anno, però, entra in vigore la legge 167 promossa dal ministro Sullo, che introduce i piani di zona e che favorisce il reperimento mediante esproprio da parte delle amministrazioni locali di aree fabbricabili da concedere a IACP e cooperative. Nel 1963 la *Proletaria* fa quindi richiesta di un terreno al Comune di Trezzo, ma non ottiene risposta. Abbiamo già visto come nel 1960 la volontà della *Proletaria di consumo* di avviare un'attività di carattere edilizio si sia scontrata con l'ostilità dell'amministrazione comunale democristiana.



Inaugurazione nel dicembre del 1965 del nuovo negozio Coop e del Circolo familiare, gestiti dalla *Proletaria di consumo* e ubicati nell'edificio di via Michelangelo a Concesa. Riconoscibili da sinistra: Carlo Ghinzani, fondatore e amministratore della *Proletaria*, nonché vicepresidente della *Proletaria di consumo*; Emilio Villa, fondatore della *Proletaria* e presidente di entrambe le cooperative trezzesi; Vittorio Cova, presidente dell'Associazione provinciale delle cooperative dei consumi di Milano. Ultimo a destra Nino Colombo, direttore della *Proletaria di consumo*.

È frequente rinvenire negli archivi delle cooperative aderenti alla Legacoop documenti degli anni cinquanta e sessanta che portano i segni di piccole e locali "guerre fredde" e che richiamano alla memoria i racconti di Giovannino Guareschi e del suo Don Camillo. Un tratto ricorrente di questi episodi è l'identificazione della cooperativa e del circolo con il partito. È innegabile che nell'Italia di quegli anni, ma anche successivamente, almeno fino agli anni novanta, esista un collateralismo tra cooperazione e partiti politici, non solo di sinistra beninteso. Sin dalle origini la cooperazione italiana ha teso a coniugarsi con i diversi orientamenti ideologici. Lo abbiamo appurato in queste pagine a proposito della contrapposizione tra proprietà indivisa e proprietà individuale. È però fuorviante ritenere che il collateralismo, cioè la vicinanza, l'affinità, si risolvano in una organica coincidenza tra le due realtà, coinvolgendo le cooperative nello scontro politico.

Nel 1962 la *Proletaria di consumo* si vede restituire l'assegno di 5 mila lire che ha donato all'Asilo infantile "Umberto e Margherita", da cui è pervenuta, come a molte altre ditte trezzesi, una richiesta di sovvenzione. Il presidente dell'istituto giustifica la restituzione considerando inaccettabile un'offerta scaturita da un ente che è emanazione di un partito politico. Il consiglio della *Proletaria di consumo* gli invia lo statuto e un biglietto in cui si spiega che è un errore assimilare un'impresa cooperativa, che opera nel mercato economico, a un partito la cui finalità è competere nell'agone politico. Un'esperienza simile, ma dai contorni ben più accesi e dalle conseguenze ben più gravi, capita alla *Proletaria* nel 1965. Bisogna premettere che, nonostante la fase della distensione internazionale tra i due blocchi e il varo dei governi di centrosinistra, è ancora molto sentita in quegli anni in Italia, soprattutto negli ambienti cattolici, la cosiddetta pregiudiziale anticomunista. La stessa apertura democristiana al PSI è del resto dettata dall'intento di isolare e indebolire il PCI.

Tutto comincia sulle pagine della stampa di partito, per concludersi nelle aule del Tribunale. "Il popolo lombardo", settimanale della Democrazia cristiana, in data 8 maggio 1965 pubblica un articolo intitolato *Le case delle cooperative cattoliche*, in cui si dà notizia della cerimonia di inaugurazione, alla presenza dell'onorevole Vittorio Colombo, di un immobile eretto dalla cooperativa trezzese *Acli San Martino*. Nel corso della stessa cerimonia il prevosto don Giuseppe Lazzari benedice la prima pietra di un fabbricato adiacente in fase di costruzione da parte della *Cooperativa Edificatrice Trezzese* (d'ora in poi CET), anch'essa di estrazione cattolica. Entrambi gli edifici sorgono su terreno concesso dal Comune in via delle Racche, località San Martino, e con i finanziamenti della legge Tupini.

L'articolo prosegue con un'affermazione significativa: si tratta delle «prime opere» realizzate a Trezzo «sotto forma cooperativistica e con il contributo dello Stato».

L'autore non ignora affatto che in quei mesi si sta ultimando l'immobile della *Proletaria* a Concesa. Semplicemente non attribuisce a tale progetto un carattere autenticamente cooperativo: «I comunisti trezzesi infatti stanno costruendo nientemeno che un fabbricato di 48 appartamenti con al piano terreno negozi e bar per la loro organizzazione commerciale». Non c'è quindi da stupirsi se alla *Proletaria* non sono stati riconosciuti i requisiti per accedere ai terreni comunali e ai contributi statali. Essa è assimilabile alle società immobiliari private, poiché «con gli utili delle vendite i comunisti si costruiscono negozi e bar». Il riferimento è al punto vendita Coop e al circolo sociale della *Proletaria di consumo* che troveranno sede nei locali di via Michelangelo a Concesa e la cui natura cooperativa viene messa in dubbio, quella del circolo in particolare, definito riduttivamente "bar". L'articolo passa poi ad un'argomentazione tipica delle posizioni del movimento cooperativo cattolico, che richiama una questione che abbiamo già ampiamente trattato in queste pagine: «Caratteristica infatti di una cooperativa è che il socio assegnatario sia proprietario in modo "diviso" del suo appartamento». La *Proletaria* invece, per mancanza di compratori a causa di prezzi uguali o superiori a quelli delle immobiliari private, è costretta ad affittare gli appartamenti. «Addio casa per tutti, addio cooperazione», conclude l'anonimo cronista.

La posizione dei operatori cattolici sulla questione della proprietà è perentoria. In un articolo intitolato *Costruire e non solo promettere* e pubblicato nel 1962 dal "Notiziario del cooperatore", organo ufficiale dell'Associazione provinciale milanese delle cooperative e mutue (articolazione locale della cattolica Confcooperative), tale posizione è espressa con estrema nettezza: «Noi pensiamo che la cooperazione debba servire al singolo, all'uomo considerato nell'ambito della sua famiglia, dei suoi interessi, della sua volontà di elevazione sociale. La cooperativa a proprietà indivisa [...] fornisce la casa senza consentirne la proprietà. Lega quindi il cooperatore indissolubilmente alla cooperativa cui ha aderito», esponendolo ad un «condizionamento persino in sede politica».

Se è vero che la *Proletaria* riesce, come abbiamo visto, a concedere solo parte degli alloggi di via Michelangelo in locazione con patto di futura vendita, andando incontro a sofferenze di carattere finanziario in assenza di sussidi statali, è però altrettanto vero che anche la semplice locazione del regime indiviso non può certo considerarsi estranea ai canoni del cooperativismo, come dimostra l'esperienza pluridecennale delle società che nel milanese hanno seguito le orme dell'*Edificatrice* di Niguarda. Così come non sono estranei a quei canoni la cooperativa di consumo e il circolo vinicolo, settore nel quale anche i cattolici si adoperano. Negli anni sessanta opera infatti a Trezzo la Cooperativa Cattolica Agricola e di Consumo, con due negozi (in via Torre 37 e in via Brasca 56) e due bar (in Piazza Libertà e in via Bazzoni).

Risulta quindi assai discutibile l'illazione che sorregge la seconda parte dell'articolo del "Popolo lombardo", secondo la quale l'edificio della *Proletaria* risponde a finalità puramente speculative e commerciali, incarnate nel negozio e nel bar «dei comunisti». L'assimilazione della cooperativa all'inviso partito si dimostra peraltro fallace anche per il fatto che nel consiglio di amministrazione della *Proletaria*, accanto ad esponenti del PCI locale, figura una presenza, sia pure minoritaria, del PSI, partito con il quale la Dc ha inaugurato in quegli anni a livello nazionale una stagione politica di dialogo e di collaborazione.

L'articolo del giornale democristiano fa cenno, inoltre, a un'«astiosa polemica sulla cessione dell'area alle due Cooperative da parte dell'Amministrazione Comunale inscenata dal PCI». Su questo aspetto interviene un altro articolo, di parte comunista questa volta, pubblicato sull'"Unità" del 9 maggio 1965, che esordisce alzando i toni e con un titolo inequivocabile: "Scandalo a Trezzo". Il testo punta il dito sull'approvazione da parte del consiglio comunale di una delibera della giunta monocolore democristiana (alle elezioni amministrative del 1964 la DC ha ottenuto il 60% dei voti), che assegna alla CET un appezzamento di proprietà comunale di mille metri quadri in via delle Racche, per la costruzione di case popolari con i contributi della legge Tupini. Anche i consiglieri della minoranza di sinistra hanno approvato la delibera, convinti di sostenere un'iniziativa di edilizia popolare. Venuti poi a conoscenza dei retroscena della vicenda, non esitano a denunciarne pubblicamente le irregolarità. In primo luogo, quando la CET ha inoltrato al Comune la richiesta di un terreno non ne aveva i titoli, poiché non era ancora legalmente costituita. In secondo luogo, si profila un caso di palese conflitto di interessi, dal momento che i membri della giunta risultano direttamente implicati nell'operazione. Il consiglio di amministrazione della CET è infatti composto dal sindaco di Trezzo, da alcuni assessori e da esponenti della DC locale. Presidente della cooperativa è Mario Colombo, capogruppo della DC nel consiglio comunale e segretario di zona del partito. Vicepresidente è Antonio Pirola (di Celeste), che nella giunta ricopre la carica di vicesindaco. Amministratori della CET sono inoltre il sindaco Luigi Bassani, gli assessori Carlo Colombo e Carlo Tinelli, il segretario della DC trezzese Antonio Pirola (di Luigi) e il dipendente comunale Mario Cereda. I consiglieri comunali del PCI Mario Colombo, Emilio Villa, Attilio Albani, Giovanni Colombo e Mario Bassani presentano un esposto all'autorità giudiziaria, mentre a loro carico è inoltrata dalla parte avversa una querela per diffamazione.

La reazione democristiana non si fa attendere, ma non scaturisce dal partito o dalla giunta. Il 13 maggio viene affisso sui muri di Trezzo un manifesto firmato dai consiglieri della CET, suddiviso in quattro punti. Al primo punto campeggia l'elenco dei dodici assegnatari degli alloggi dell'edificio in costruzione sul terreno in questio-

ne, che diventeranno proprietari mediante locazione con un patto di futura vendita di durata trentacinquennale. Viene anche indicata la professione degli stessi, per lo più operai, a testimonianza della modesta estrazione sociale. Al secondo punto si deduce che nell'elenco non figurano consiglieri della DC, «accusati di essersi appropriati di terreno comunale» e che quindi il giornale comunista ha mentito. Al terzo punto si chiede ai dirigenti locali del PCI il motivo della persecuzione nei confronti di quei dodici lavoratori che, con l'aiuto della DC, si accingono a entrare in possesso di un alloggio. Ci soffermeremo più avanti sul quarto e ultimo punto.

Il 22 maggio la sezione trezzese del PCI diffonde un proprio manifesto, allo scopo di confutare la ricostruzione dei fatti del manifesto avversario. Si dichiara in primo luogo che non è la CET a dover rispondere alle accuse dell'"Unità", ma il sindaco e la giunta comunale. Quando il giornale comunista scrive che questi ultimi hanno «inventato una cooperativa per assegnarsi un'area comunale», non vuole certo mettere in dubbio il diritto dei soci assegnatari della CET ad accedere ad un alloggio popolare, bensì denunciare una procedura quanto meno discutibile e irrituale di assegnazione di un bene pubblico. A parte la frettolosa e strumentale costituzione della cooperativa, ciò che risulta più grave e che riveste peraltro profili di illegalità è il conflitto di interessi. In buona sostanza i decisori pubblici hanno favorito la società di cui sono nel contempo dirigenti e il fatto che hanno agito per uno scopo apprezzabile non li giustifica. Si cita la legge (art. 290 del Regio Decreto 148 del 4 febbraio 1915) secondo la quale l'amministratore locale deve astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione delle deliberazioni in cui è portatore di un interesse proprio, diretto o indiretto, che può essere in potenziale contrasto con quello pubblico (la disposizione è attualmente sancita dall'articolo 78 del Testo Unico degli Enti Locali, Decreto-legge 267 del 18 agosto 2000). Conclude il manifesto del PCI: «È vero o non è vero che queste cose avvennero? È a queste accuse che il manifesto [della DC] doveva rispondere e sono i suesposti nomi [sindaco, assessori, esponenti DC] che il manifesto doveva pubblicare». Sugli assegnatari della CET i comunisti trezzesi non hanno nulla da recriminare, sono anzi «ben lieti che anche con il [loro] voto questi potranno avere una casa decorosa. Il falso e l'arbitrio comunque rimane» e verranno presi i provvedimenti del caso.

Veniamo al quarto punto del manifesto della CET, che sferra l'attacco alla *Proletaria* riproponendo la consueta identificazione tra cooperativa e partito. Citiamo testualmente: «Si chiede inoltre se tutta la messa in scena dei comunisti di Trezzo contro la CET non sia per mascherare la Cooperativa di abitazioni "La *Proletaria*" di Trezzo che a Concesa sta costruendo condomini, alla base della quale non vi è l'interesse di aiutare i lavoratori che hanno bisogno di case, ma la bassa speculazione

di guadagno pari alle comuni immobiliari private». Viene in pratica ribadito lo stesso preconcetto contenuto nell'articolo del "Popolo lombardo" sul carattere speculativo che assimila la *Proletaria* alle società a scopo di lucro. Il presidente Villa, a nome del consiglio della cooperativa, sporge querela per diffamazione a carico degli amministratori della CET, firmatari del manifesto. In realtà la denuncia coinvolge solo quattro di loro (Mario Colombo, Antonio Pirola di Luigi, Luigi Bassani e Mario Cereda), poiché gli altri tre risultano assenti alla riunione di consiglio in cui si è concepito il contenuto del manifesto. Ascoltati singolarmente dai carabinieri di Trezzo, i quattro danno la medesima versione sul controverso punto 4, nell'intento di dimostrare l'insussistenza del reato di diffamazione: l'espressione «bassa speculazione» non vuole intendere che la *Proletaria* persegua finalità di profitto, ma che, non ricevendo i contributi dello Stato e non essendo di conseguenza sottoposta al controllo pubblico, essa adotti un sistema simile a quello delle società immobiliari private e pertanto non possa fare l'interesse dei lavoratori.

L'argomentazione è evidentemente debole: anche senza il contributo statale, sussidio importante ma non indispensabile, migliaia di cooperative riescono a garantire ai soci un alloggio decoroso a condizioni più vantaggiose di quelle offerte dagli operatori privati, proprio in virtù dello scopo mutualistico che esclude fini di lucro e intenti speculativi. L'argomentazione non pare convincente anche all'autorità giudiziaria, che discute il caso nell'udienza del 13 luglio 1965 presso il Tribunale di Milano e che ingiunge alla CET una pubblica ritrattazione. Il consiglio della cooperativa dichiara pubblicamente che il manifesto del 13 maggio riflette un «particolare clima polemico del momento» e che non intende «recare offesa a forme cooperativistiche articolate diversamente» da quelle della CET. Precisa, inoltre, che le circostanze indicate nell'articolo quattro del manifesto «non corrispondono a verità, per cui tale articolo deve ritenersi integralmente ritrattato».

Dalla fine degli anni sessanta, mentre la nazione è attraversata da tensioni sociali, da aspettative di riforma solo in parte soddisfatte, dai primi segnali di una grave crisi economica, la *Proletaria* deve fare fronte a **difficoltà finanziarie** che ne compromettono lo sviluppo negli anni successivi.

Prima che si scateni la diatriba sul caso CET, la *Proletaria* fa richiesta all'amministrazione comunale di un contributo per la realizzazione del progetto di via Michelangelo a Concesa, anche a titolo di "risarcimento" per essere stata esclusa dalla assegnazione di un lotto di proprietà comunale in via delle Racche. Si legge in una lettera indirizzata alla giunta datata 5 luglio 1963: «Si fa presente che Codesta amministrazione ha già disposto con delibera n. 54 del 5-10-62 la cessione di area comunale ad un prezzo di calmiera per due analoghe cooperative e si confida nella sua giusta ed obbiettiva azione amministrativa affinché anche alla nostra cooperativa sia concesso pari contributo». La lettera contiene una precisazione che suona quasi come una premonizione per le polemiche che proromperanno in seguito: «La costruzione esclude qualunque speculazione e avrà perciò effetto calmieristico nella zona». Inascoltata, la richiesta viene ribadita nel marzo del 1964, anche in questo caso senza ottenere alcun esito. È lecito supporre che la convinzione di essere vittime di una immotivata discriminazione abbia alimentato la contrapposizione di cui abbiamo dato conto nelle pagine precedenti.

Miglior sorte tocca a un'analoga richiesta rivolta, a costruzione ultimata, all'amministrazione provinciale. Quest'ultima concede alla *Proletaria*, a partire dal 1967, un contributo annuo di 4 milioni di lire per 25 anni. Benché l'erogazione non sia sempre puntuale, costringendo la cooperativa a inoltrare reiterati solleciti, questi contributi, come in generale tutte le forme di agevolazione finanziaria e fiscale offerte dalla legge e dagli enti pubblici, sono ambiti e preziosi, poiché consentono di attenuare i costi del credito bancario e di conseguenza di contenere il più possibile i canoni d'uso e di locazione con patto di futura vendita.

Il 7 e 8 dicembre 1968 si tiene il quattordicesimo Congresso della sezione trezzese del PCI. Ne dà notizia il numero di gennaio 1969 di "Valverde", un periodico locale che alcuni giovani volenterosi del luogo riusciranno a pubblicare per qualche mese nel biennio 1968-69. Per la prima volta presenza ai lavori un esponente della DC, l'assessore Emilio Roncalli. Non si tratta di un gesto puramente simbolico. Celeste Albani, figura storica della Resistenza trezzese, nella sua relazione al Congresso pronuncia parole assai significative: «I comunisti non sono più osteggiati dalla DC, ma esistono anzi maggiori e più aperti contatti». In effetti l'atteggiamento dell'amministrazione comunale nei confronti della *Proletaria* è cambiato. Il presidente della cooperativa, Emilio Villa, comunica ai congressisti che, avendo anch'essa potuto acquisire a prezzo agevolato un'area in via delle Racche, è in cantiere il suo secondo progetto edilizio. Esso prevede la costruzione di un fabbricato composto da sedici appartamenti di tre locali e da altrettanti box, dotato di ascensore e di spazio coperto per il gioco dei bambini.

I lavori, affidati alla ditta *Villa* di Calusco d'Adda, iniziano nei primi mesi del 1969 e si concludono nell'estate del 1971, grazie a un mutuo ipotecario di 50 milioni concesso dal Banco di Sicilia. Nel suo intervento Emilio Villa, pur apprezzando la sia pur tardiva concessione dell'area, non risparmia critiche alla giunta democristiana in materia di edilizia pubblica, denunciando una certa inerzia rispetto alla legge 167 e il fatto che i vincoli del piano regolatore generale pare che «sussistano solo per alcune categorie di cittadini». Riaffiora l'eterna polemica sul regime di proprietà e sulla predilezione del partito di governo per gli interessi del ceto medio. Per tutti e sedici gli alloggi di via delle Racche non è prevista né l'assegnazione in godimento né la locazione a riscatto, ma solo la vendita. A fronte dell'affermazione del presidente, viene il dubbio: tale soluzione, che peraltro confligge con le disposizioni dello statuto, è dettata da esigenze finanziarie, o piuttosto da condizioni imposte in sede di convenzione con il Comune?



L'edificio realizzato tra il 1969 e il 1971 in via delle Racche.

Oltre all'acquisto dell'area su cui sorge il secondo immobile della *Proletaria*, il 1968 vede altri eventi degni di nota. La crescita del corpo sociale (nel 1968 supera le 100 unità) e lo sviluppo dell'attività edificatrice inducono il consiglio di amministrazione a consolidarsi, portando il numero dei componenti da tre a sette. Giunge inoltre in quell'anno la proposta di unificazione con la cooperativa *Groppellese di abitazione*. In previsione del quarto congresso dell'Associazione provinciale delle cooperative di abitazione, da tenersi a Milano il 16 e 17 dicembre 1967, sono organizzate delle riunioni preparatorie e spetta alla *Proletaria* ospitare a Trezzo, il 15 novembre di quell'anno, l'assemblea di zona, alla presenza di Vittorio Cova, dirigente della Federcoop che ben conosce il territorio, avendo assunto per un biennio la carica di direttore della *Proletaria di consumo* nei primi anni cinquanta. È presumibile che in seno a quella riunione sia emersa l'idea della fusione tra le due cooperative e che sia stato proprio Cova a caldeggiarla.

Negli anni sessanta la Legacoop è infatti impegnata, non solo in Lombardia, a promuovere una politica di modernizzazione e di razionalizzazione aziendale, soprattutto nel settore del consumo. Un processo che prevede, oltre all'assunzione di una cultura di impresa e di una maggiore autonomia rispetto alla lotta politico-sindacale, alla riqualificazione delle risorse umane, al rinnovamento delle strutture consortili e di rappresentanza, il consolidamento delle aziende stesse attraverso percorsi di unificazione che consentano di affrontare più agevolmente le sfide del mercato. Va ricordato che proprio nel 1968 nasce a Trezzo *Adda Coop*, che si pone alla testa di uno dei poli di sviluppo della cooperazione di consumo lombarda ed è destinata ad assolvere un ruolo da protagonista nel comparto della media dimensione di rete e del commercio di prossimità, conoscendo un'espansione ininterrotta, fino a dar vita nel 2000 a *Coop Unione* di Trezzo, artefice a sua volta nel 2012 di *Coop Vicinato Lombardia* di Milano, che confluirà nel 2020 in *Coop Lombardia*, una delle sette sorelle della grande distribuzione che fa capo alla Legacoop.

La *Cooperativa Agricola Groppellese* è uno dei tanti sodalizi nati nel dopoguerra: fondata nel 1946 a Groppello, frazione di Cassano d'Adda, ha aperto un negozio di alimentari con annesso circolo vinicolo e offerto servizi agricoli alla popolazione. Nel 1953 viene deliberato lo scorporo del settore consumo con la costituzione della cooperativa *Familiare*. Quest'ultima, come abbiamo già visto, nel 1964 è posta in liquidazione e acquisita dalla *Proletaria di consumo*. Nel 1963, invece, l'*Agricola*, afflitta dalla crisi del settore, si trasforma in cooperativa *Groppellese di abitazione*, la quale, tre anni più tardi, aprirà il suo primo cantiere.

Presentando la proposta di fusione all'assemblea dei soci del 26 maggio 1968 il presidente della *Proletaria* Emilio Villa dichiara: «Questa unificazione si rende

necessaria per un maggior sviluppo del movimento cooperativo anche nel settore dell'edilizia». Quell'«anche» si riferisce certamente a quello che sta avvenendo nel comparto del consumo (Villa è in quel momento direttore della *Proletaria di consumo* e, dal settembre 1968, assumerà la medesima funzione in *Adda Coop*). L'assemblea dà la sua approvazione, ma il progetto alla fine non va in porto, a causa di divergenze scaturite tra i due consigli di amministrazione. La storiografia sul movimento cooperativo pullula di testimonianze di dirigenti della Legacoop fautori del cambiamento negli anni sessanta, relative soprattutto al settore del consumo, che ricordano le resistenze di carattere campanilistico e personalistico ai processi di fusione. Molti anni dopo, nel 2014 la *Groppellese di abitazione*, con alle spalle diverse costruzioni in varie località del territorio dell'Adda, viene incorporata dalla cooperativa *Ecopolis* (dal 2017 *Delta Ecopolis*) di Milano.

Alla fine degli anni sessanta la situazione socioeconomica dell'Italia è decisamente mutata. Da qualche anno il paese ha visto regredire, a causa dell'inflazione, della perdita di competitività internazionale e della stretta creditizia, la spinta espansiva dell'economia nazionale. Emergono inoltre gli squilibri e le contraddizioni del miracolo economico, *in primis* il crescente divario tra nord e sud del paese. Il malcontento sociale, com'è noto, trova espressione nelle agitazioni studentesche del sessantotto e nelle rivendicazioni operaie dell'autunno caldo dell'anno successivo. Nel 1969 oltre sei milioni di lavoratori, appartenenti per lo più al settore metalmeccanico, chimico e edile, sono coinvolti nei rinnovi contrattuali. Si contano in un anno più di 200 milioni di ore di sciopero, una cifra mai vista.

In questa sede è interessante sottolineare che a partire dal 1969 i sindacati italiani svolgono un inedito ruolo di organizzazione dei movimenti di massa, ampliando la loro azione dalla sfera delle vertenze contrattuali all'ambito più generale dei diritti sociali e civili, con un rilievo particolare riservato al problema abitativo. La CGIL propone a CISL e UIL di aprire vertenze col governo su tre temi: casa, fisco, sanità, ma solo sul primo si trova un'intesa. Le tre confederazioni sindacali indicano uno sciopero generale unitario sulla casa e sul carofitti per il 19 novembre 1969. L'anno precedente è cessato ogni regime vincolistico (blocco degli affitti), provocando aumenti dei canoni che vanno dal 20 al 200%. Lo sciopero coinvolge più di venti milioni di lavoratori: una partecipazione superiore a quella di analoghe mobilitazioni generali sulle pensioni e contro le gabbie salariali, a testimonianza del fatto che, a vent'anni dal varo del piano Fanfani, la questione abitativa rappresenta ancora uno dei capitoli più critici dell'agenda politica del paese Italia. «Mai visto uno sciopero così. Il 19 novembre, per 24 ore, l'Italia è rimasta paralizzata», scrive "Rassegna sindacale", quindicinale della CGIL. Negli anni settanta le lotte per la casa come

servizio sociale, per l'equo canone, per lo sviluppo e la gestione democratica dell'edilizia pubblica troveranno radicamento e continuità con la nascita di sindacati degli inquilini come il Sunia, legato alla sinistra, o il Sicet, emanazione della Cisl e dell'Acli.

La grande mobilitazione per la casa del 1969 ha un antecedente, territorialmente circoscritto, nel 1963. Per il 23 settembre di quell'anno, su impulso della Camera del Lavoro di Milano, viene proclamato nel capoluogo e in alcuni comuni dell'hinterland dalle tre sigle sindacali uno sciopero generale contro il carofitti e per il rilancio dell'edilizia popolare, in concomitanza con la cessazione dell'esperienza dell'INA-Casa. L'iniziativa ha un'ampia adesione e suscita le rimostranze di alcune imprese, tra cui la Edison, che considerano illegittimo uno sciopero che non sia legato a questioni contrattuali. Contribuisce inoltre all'approvazione della legge 1444 del 6 novembre 1963, che proroga il blocco degli affitti per gli inquilini detentori di un reddito non superiore a una determinata soglia.

Le lotte studentesche e operaie di fine anni sessanta propiziano una stagione di importanti riforme sociali. Pensiamo allo Statuto dei lavoratori del 1970 e al nuovo Diritto di famiglia del 1975. Novità rilevanti intervengono anche sul fronte abitativo. La legge 865 del 22 ottobre 1971 ("Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica"), nota come "legge di riforma per la casa", introduce una regolamentazione complessiva del settore che archivia finalmente il vetusto Testo Unico sull'edilizia popolare ed economica, approvato con Regio Decreto 1165 del 28 aprile 1938.

La legge 865 disciplina tutti gli interventi che contemplano un contributo diretto o indiretto dello Stato per realizzare abitazioni ad un costo più contenuto rispetto al mercato privato e suddivide in tre tipologie l'edilizia residenziale pubblica (definizione che sostituisce la tradizionale espressione "edilizia economica e popolare"): sovvenzionata (prodotta da enti pubblici, IACP o amministrazioni locali, e finanziata interamente dallo Stato, per costruire alloggi da assegnare in locazione); agevolata (prodotta da privati, normalmente da cooperative di abitazione, con finanziamenti pubblici in conto capitale, cioè a fondo perduto, o in conto interessi, cioè senza interessi o con tassi molto ridotti, per costruire alloggi da assegnare in locazione o a riscatto); convenzionata (prodotta da privati cui i comuni, sulla base dei piani di zona previsti dalla legge 167 e di una convenzione, concedono terreni a costo contenuto, per la costruzione di alloggi da assegnare in vendita a prezzi stabiliti dalla convenzione stessa). Agli IACP viene trasferito tutto il patrimonio edilizio che fa capo all'INA-Casa e alla Gescal. Per accedere, sia in veste di locatore che di acquirente, agli alloggi edificati secondo i canoni di queste tre tipologie il cittadino deve possedere

determinati requisiti, che riguardavano principalmente il reddito familiare e l'impossibilità di altri immobili.

La legge 865, in ottemperanza al dettato costituzionale, riconosce la prevalenza in materia urbanistica delle regioni, che solo un anno prima, nel 1970, sono costituite in enti pubblici. Ad esse vengono infatti trasferite le competenze per l'approvazione degli strumenti urbanistici, a cominciare dai piani regolatori comunali, detenute in precedenza dallo Stato, che mantiene funzioni di indirizzo e di coordinamento (il trasferimento avverrà di fatto solo nel 1977). Con l'istituzione presso il Ministero dei Lavori pubblici del Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER), cui compete la distribuzione dei fondi alle singole regioni, la legge 865 apporta inoltre modifiche e integrazioni alla legge 167 del 1962, per ciò che concerne l'espropriazione di terreni per pubblica utilità e le autorizzazioni di spesa per l'edilizia pubblica. Spetta infatti alle regioni elaborare con cadenza biennale un censimento dei fabbisogni abitativi e selezionare gli interventi e i soggetti esecutori, mentre ai comuni si attribuisce la facoltà di concedere le aree in diritto di superficie (la convenzione ha durata di 99 anni, rinnovabili; ma la legge 448/1998 conferirà ai comuni la possibilità di cedere tali aree in proprietà). Per quanto riguarda gli espropri la norma stabilisce che le indennità debbano basarsi sul valore agricolo dei terreni ed esclude la possibilità, prevista dalla legge 167/62, per i proprietari di aree inserite nei Peep di operare direttamente, senza che le aree stesse siano oggetto di esproprio.

Occorre riconoscere che la legge 865 fa registrare una storica inversione di tendenza nei confronti delle cooperative di abitazione: non solo queste ultime vengono elette a interlocutore privilegiato degli enti locali riguardo alla politica della casa e del territorio, ma un rilievo particolare è attribuito alla funzione antispeculativa della proprietà indivisa, considerata meritevole di maggiori benefici nella concessione di suoli e crediti. Nel dettaglio, per le cooperative a proprietà indivisa la legge prevede mutui di durata venticinquennale che coprono il 90% dei costi, con un interesse che non può superare il 3%. Per le società a proprietà divisa la copertura si ferma al 75% e l'interesse massimo tocca il 4%. Questo sulla carta. Sul piano dei risultati pratici, il vantaggio che la legge garantirà alle cooperative sarà in realtà piuttosto modesto. In generale la legge 865 deluderà le aspettative: l'edilizia pubblica fa registrare senza dubbio una ripresa, passando dal 3,5% del 1971 all'8,4% del 1976, dato molto distante però dall'obiettivo del 25% auspicato in sede di approvazione parlamentare.

Con le elezioni comunali del 7 giugno 1970 la situazione politica a Trezzo è profondamente mutata, in realtà in circostanze piuttosto singolari. A causa di un vizio di forma nella presentazione della lista (irregolarità nell'autenticazione delle firme dei presentatori), la Commissione elettorale mandamentale presso la Pretura

di Cassano d'Adda esclude la Democrazia cristiana dalla competizione e di conseguenza i 20 seggi del consiglio comunale vengono occupati interamente dalla sinistra: 9 al PCI, 9 al PSI e 2 al PSU (forza di estrazione socialdemocratica che nel 1971 riprenderà la denominazione PSDI, che aveva negli anni cinquanta). L'irregolarità non è dovuta a una dimenticanza o a una svista, ma allo scontro politico all'interno della sezione locale del partito, tra due correnti che si contendono il posto di capoluogo e la poltrona di sindaco. La DC solleva numerose proteste per l'estromissione di un partito che gode di un notevole consenso in paese (nelle elezioni politiche del 1972 ottiene il 42% dei voti a Trezzo). Sei militanti vengono denunciati, processati e assolti in appello per interruzione di pubblico servizio, avendo inscenato un sit-in e impedito una riunione del consiglio comunale. Sono anche inoltrati ricorsi al TAR della Lombardia e al Consiglio di Stato, che confermeranno la delibera della Commissione elettorale.

Non bisogna però pensare che si tratti di un cambiamento incidentale e provvisorio, perché anche dopo la fine del primo mandato, con la regolare partecipazione della DC alle elezioni, la sinistra mantiene la maggioranza e rimane alla guida dell'amministrazione trezzese per molti anni: dal 1970 al 1987 e, dopo alcune giunte di centro-sinistra, dal 1999 al 2009. La dialettica tra i due schieramenti politici dopo l'infortunio democristiano del 1970 continua sui consueti binari della contrapposizione e della polemica, che tocca anche il tema della casa. Nel gennaio del 1974 un articolo di "Adda 70" (supplemento locale de "Il popolo lombardo"), giornale che la DC trezzese ha cominciato a stampare proprio all'indomani della doccia fredda elettorale, rimprovera alla giunta socialcomunista di non aver propiziato, nonostante il supporto della legge 167/1962, nessuna costruzione di edilizia popolare nei tre anni di legislatura, fatta eccezione per otto alloggi Gescal, a fronte di 176 abitazioni costruite dai privati. Mentre l'amministrazione precedente, nel quinquennio 1965-70, senza ricorrere alla 167, ha favorito l'edificazione di 170 alloggi economici, di cui 160 cooperativi e 10 Gescal, a fronte di 361 abitazioni costruite dai privati. L'articolista si guarda bene dall'approfondire le motivazioni dell'inerzia delle cooperative trezzesi, dovuta non certo alla mancanza di volontà politica della giunta ma all'imperversare della crisi economica e creditizia.

Al di là delle polemiche, terreno naturale dello scontro politico, proprio sul piano concreto che vede le cooperative di abitazione affiancate nella comune ricerca di strategie anticrisi, si realizza l'incontro e il dialogo tra i due schieramenti. Si produce a livello locale ciò che spesso avviene su scala nazionale: la capacità della cooperazione, data la sua inclinazione al pragmatismo, di promuovere l'intesa tra culture politiche diverse. Citiamo un passo significativo tratto da un articolo, di parte

democristiana, comparso sul numero di maggio del 1971 di "Adda 70", quando la ferita per l'esclusione dal confronto elettorale è ancora aperta:

Come in ogni circostanza travagliata, anche in questa il tempo ha lavorato negli animi, spogliandoli di pregiudizi e preconcetti in modo da far emergere la ragione prima, che è quella di cogestire la cosa pubblica per il bene comune. [...] La coscienza del rispetto reciproco ha permesso alle forze politiche di avvicinarsi sul terreno pratico. La volontà di operare in uno stato democratico per il raggiungimento di una maggiore giustizia sociale è la forza che li fa muovere e incontrare al di sopra di tradizioni e ispirazioni ideologiche.

Il primo segnale di un clima rasserenato nei rapporti tra le cooperative trezzesi emerge nel 1973, quando la *Proletaria* decide di vendere alla cooperativa *Acli San Martino* l'area di via Brasca acquisita nel 1964 e rimasta per anni inutilizzata. La nuova amministrazione ha finalmente approvato la variante del piano regolatore che può dare avvio a una costruzione ma, come si legge nel verbale dell'assemblea dei soci del 28 maggio 1971, «la pratica si è insabbiata nei cassetti dell'urbanista ingegner Colombo». Si tratta di Guido Colombo, consulente dell'amministrazione comunale in materia urbanistica negli anni sessanta. La *Proletaria* non è del resto nelle condizioni di effettuare un nuovo intervento edilizio e la vendita assicura un po' di ossigeno dal punto di vista finanziario. È interessante notare, sempre a proposito di questa inversione di tendenza nelle relazioni tra cooperative di diverso colore, che insieme al terreno la *Proletaria* consegna agli amici della cooperativa *Acli* una lista di propri soci bisognosi di un'abitazione. Seguiranno poi, col sostegno della giunta comunale, varie occasioni di convergenza, a conferma che le schermaglie degli anni sessanta sono ormai alle spalle e che è iniziata una nuova fase all'insegna della collaborazione.

Sin dai primi anni settanta l'amministrazione comunale organizza incontri con delegati dei partiti e delle cooperative locali per confrontarsi sui piani di zona previsti dalle leggi 167/1962 e 865/1971 e nel luglio del 1973 vara un nuovo piano, con esproprio di aree tra via De Gasperi, via Mazzini e via Cavour, che trova l'approvazione della giunta regionale. Tra il 1974 e il 1977 esponenti delle cinque cooperative di abitazione operanti a Trezzo (*Proletaria*, *CET*, *Acli Don Milani*, *Acli San Luigi*, *Cooperativa Edilizia Adda*) mantengono contatti e si riuniscono più volte per inoltrare congiuntamente ai dirigenti del Comune richieste per la realizzazione di interventi di edilizia pubblica agevolata e convenzionata nelle suddette aree. Il problema è la mancanza di fondi e, come vedremo, solo nel 1979 la *Proletaria* riuscirà a realizzare un progetto per la costruzione di 36 alloggi in via Alcide De Gasperi.

Gli anni settanta, non solo per la *Proletaria*, possono infatti essere ricordati come il decennio della sofferenza finanziaria. Se alla fine degli anni sessanta sono emersi i primi sintomi della decrescita economica in Italia, nei primi anni del decennio successivo la situazione si inasprisce drasticamente, nel quadro della recessione internazionale scatenata dalla crisi energetica del 1973. La gracile economia del nostro paese ne subisce le conseguenze con particolare gravità, registrando il più alto tasso di inflazione del mondo occidentale (nel 1974 supera il 19%), un disavanzo crescente nella bilancia dei pagamenti e nei conti pubblici, una stagnazione produttiva e una contrazione del reddito nazionale che hanno immediate ripercussioni sulla condizione della classe lavoratrice. La chiusura degli stabilimenti, la crescita della disoccupazione e lo sviluppo del settore sommerso indeboliscono la forza contrattuale dei lavoratori e ne vanificano le conquiste degli anni precedenti. La strategia sindacale diventa difensiva, concentrandosi sulla tutela dell'occupazione e del potere di acquisto dei salari. La Legacoop promuove dal 1974 la costituzione di un fondo di solidarietà a sostegno dei lavoratori in lotta per il posto di lavoro.

Nel giugno del 1973 si tiene il congresso costitutivo dell'Associazione lombarda delle cooperative di abitazione (d'ora in poi Alcab), in seguito alla regionalizzazione delle strutture di settore, dei servizi di assistenza e dei consorzi della Legacoop. In occasione di un'assemblea tenutasi nel giugno dell'anno successivo l'Alcab, cui aderiscono sodalizi che complessivamente vantano più di centomila soci, definisce drammatica la situazione delle cooperative di abitazione, soffocate dalla stretta creditizia e dalla insufficiente attuazione della legge 865. Occorre, secondo i dirigenti lombardi, rifinanziare adeguatamente quest'ultima, privilegiare la proprietà indivisa per lenire la piaga del carofitti, contrastare la cooperazione spuria attribuendo poteri di controllo alle regioni, ma anche, da parte delle società, adottare nuove tecniche costruttive per abbassare i costi.

A fronte di condizioni insostenibili imposte dagli istituti di credito, la *Proletaria* tenta invano nel 1974 di ottenere sovvenzioni pubbliche per realizzare un progetto legato al piano di zona approvato l'anno precedente, partecipando a un bando regionale, rivolgendosi all'assessore regionale ai Lavori pubblici e scrivendo persino al ministro ai Lavori pubblici Salvatore Lauricella. La situazione è oggettivamente critica: le due banche con cui si sono accesi dei mutui, Cariplo e Banco di Sicilia, aumentano in misura considerevole i tassi di interesse. Il tasso del mutuo che la Cariplo ha concesso per la costruzione di Concesa, ad esempio, subisce progressivi ritocchi, passando dal 7,25% del 1966, al 9% del 1972, al 9,50% del 1974, al 13% del 1975. Va ricordato che a partire da quest'ultimo anno e per almeno un decennio, la contabilità della cooperativa,

non più a cura della *Proletaria di consumo*, è tenuta a titolo volontario e con grande scrupolo dal socio Luigi Girometti. Gli subentrerà il consigliere Antonio Papisidero fino al 1988, anno in cui si comincerà ad affidare la tenuta dei conti a commercialisti esterni.

Oltre a rinunciare a qualsiasi ipotesi di futuro investimento, la cooperativa deve tenere testa alle crescenti passività di cassa. Ad aggravare la situazione contribuiscono diversi fattori: la richiesta di restituzione del prestito che la *Proletaria di consumo* ha erogato per la costruzione di via Michelangelo; i cronici ritardi con cui la Provincia elargisce i 4 milioni di lire di sussidio annuale; l'aumento delle spese di manutenzione del patrimonio edilizio (nel 1971 la *Cooperativa muratori Adda* di Trezzo ha eseguito opere di ripristino nello stabile di via Michelangelo) e di gestione della società; nonché l'insorgenza di morosità da parte di alcuni soci locatari di Concesa.

Nel 1973 si verifica un parziale ricambio all'interno del consiglio di amministrazione, con l'ingresso di Mario Colombo, Valeriano Castiglioni e Angelo Stucchi, i primi due nominati rispettivamente presidente e vicepresidente, mentre il terzo sarà chiamato a ricoprire la massima carica due anni dopo. Come ricordato da quest'ultimo, in una testimonianza resa all'autore di queste note, questi innesti sono finalizzati a garantire alla cooperativa una compagine dirigente in grado di fronteggiare la crisi. Si adottano misure straordinarie: la cessione nel 1973 dell'area di via Brasca, oltre che dal confronto con una burocrazia estenuante, è dettata dalla volontà di estinguere anticipatamente l'esoso mutuo con il Banco di Sicilia. Nel dicembre di quello stesso anno si delibera un ritocco del canone di godimento degli alloggi di Concesa. Angelo Stucchi ricorda che in quella circostanza lui, il presidente e altri membri del consiglio si recavano casa per casa per far "digerire" l'aumento ai soci assegnatari. Con il vertiginoso incremento delle rate del mutuo Cariplo del 1975 il problema del deficit di cassa si ripropone, ma si decide che non è opportuno accrescere ulteriormente i canoni di via Michelangelo.

L'assemblea del 15 dicembre 1974 nomina una commissione di soci incaricata di discutere con i consiglieri per trovare una soluzione alternativa. Si opta per la "partecipazione finanziaria" da parte dei soci locatari: questi ultimi devono versare alla società un contributo in forma di prestito infruttifero e vincolato, proporzionale alla metratura dell'alloggio e commisurato all'aumento dell'interesse del mutuo, la cui rata annua ammonta a 1.660.000 lire, quasi il doppio rispetto all'anno precedente. Il mutuo si estinguerà nel 1981 e a quella data i soci potranno decidere se ottenere la restituzione dilazionata del contributo o convertirlo in prestito sociale con maturazione di interessi. Con un'inflazione che continua a galoppare (nel 1980 si raggiunge il tasso record del 21,2%), l'interesse netto sul deposito dei soci ammonta

nei primi anni ottanta al 10%. Garantire degli interessi competitivi, al fine di consolidare il prestito sociale, è una delle strategie adottate negli anni settanta per far fronte alla crisi di liquidità. La raccolta del risparmio sociale è una pratica diffusa in ambito cooperativo, prima ancora che la legge 127 del 17 febbraio 1971, che apporta modifiche alla legge Basevi del 1947 e per questo detta "miniriforma", lo disciplini. Vincenzo Galetti, eletto presidente della Legacoop nazionale nel 1973, promuove con grande fervore il risparmio sociale come strumento alternativo al credito bancario.

Nella relazione del consiglio di amministrazione all'assemblea del 23 maggio 1978 si legge di «fattori negativi che da anni incidono sul nostro bilancio, come l'aumento delle spese generali determinato dall'aumento dell'interesse sul mutuo». Il deficit di cassa induce i dirigenti nel 1976 a vendere due negozi di via Michelangelo e nel 1977 a richiedere ai soci di Concesa un contributo aggiuntivo per la sostituzione della caldaia. Per quanto riguarda le insolvenze la società, consapevole delle ristrettezze che molte famiglie subiscono in quella congiuntura, convoca i soci morosi per concordare dei piani di rientro. In alcuni casi però, a fronte della totale indisponibilità delle persone, è costretta ad attivare le procedure di sfratto. Indagando sull'estrazione sociale degli aderenti alla *Proletaria*, si scopre che essa non è tale solo di nome: nel 1977 su 217 soci 125 sono operai, 2 contadini, 24 casalinghe, 29 pensionati, 23 impiegati e 14 artigiani. La cooperativa è alle prese con lo stesso dilemma che ha dovuto affrontare la *Proletaria di consumo* negli anni cinquanta con il problema dei crediti di banco, causati dalla consuetudine di vendere a credito, segnando sul "libretto", per riscuotere mensilmente, quando i soci lavoratori percepiscono il salario: da una parte la necessità di far quadrare i conti, dall'altra il sentimento di solidarietà verso il socio che attraversa un periodo critico.

Alla fine degli anni settanta,
mentre vengono approvate
leggi importanti sulla casa
e la stretta creditizia continua
a tarpare le ali alle cooperative,
l'amministrazione comunale
di Trezzo vuole fare la propria
parte, ma incorre in un increscioso
incidente. Alla fine del decennio
successivo si attenuano
per la *Proletaria* le difficoltà
di carattere finanziario.

Nel 1977 la *Proletaria* aderisce al Consorzio Coop Casa Lombardia (dal 1994 Consorzio regionale delle cooperative di abitazione), nato in seno alla Legacoop lombarda per fornire assistenza finanziaria, amministrativa e tecnica alle associate. Nel dicembre di quello stesso anno si svolge il secondo congresso dell'Alcab. In questa sede viene delineato un quadro piuttosto fosco della situazione abitativa nella regione: lo sviluppo urbano e territoriale è definito «distorto e squilibrato», poiché a fronte di un fabbisogno di alloggi che ammonta a 30-40 mila unità, persistono le spinte speculative, l'insufficienza dell'iniziativa pubblica, l'annoso problema del caroaffitti, la difficoltà per le cooperative di reperire credito e la sua eccessiva onerosità. A livello nazionale nel 1983 si contano un milione di iscritti nelle liste per ottenere un alloggio popolare e nei cinque anni precedenti ne sono stati costruiti soltanto 56 mila, con il risultato che i tempi di attesa possono superare i venticinque anni.

Il movimento cooperativo per la casa si sforza comunque, nonostante le difficoltà, di continuare a incidere in un territorio, come la provincia di Milano, in cui tradizionalmente garantisce una presenza importante. Nel milanese operano almeno 150 cooperative, con alle spalle più di 25 mila alloggi realizzati. Quasi la metà di esse adotta il regime della proprietà indivisa e una trentina appartiene alle grandi società storiche. Nel capoluogo la proprietà indivisa copre il 7% del totale delle abitazioni, assolvendo una funzione calmieristica soprattutto nelle periferie. A livello nazionale le società che aderiscono all'Ancab fanno registrare un notevole sviluppo (dai 260 mila soci del 1974 si passa agli oltre 420 mila del 1981) e realizzano mediamente 10-15 mila alloggi all'anno, ma nel solo anno 1981 il numero degli alloggi edificati dalle 4.640 cooperative associate (489 quelle lombarde) è salito a 28 mila.

Trezzo fa la propria parte: dal 1975 al 1979, malgrado la congiuntura sfavorevole, le cooperative edilizie trezzesi nel loro complesso hanno realizzato 124 abitazioni, su un totale di 372; e nel 1979, col sostegno della legge 167, tra cooperative e IACP si contano nella nostra cittadina 249 alloggi economici in fase di progetto. Sulle colonne de "L'Unità" del 30 gennaio 1981, che contiene uno speciale di due pagine su Trezzo, l'assessore all'urbanistica Gualtiero Negrello rivendica un cambiamento di rotta rispetto alle amministrazioni democristiane: sul totale delle nuove costruzioni, l'edilizia pubblica è passata dal 10% al 60%; il verde pubblico da 9 a 26 metri quadri per abitante.

Nella seconda metà degli anni settanta il Parlamento italiano vara importanti provvedimenti, anche sulla scorta delle pressioni della Legacoop, così come è accaduto nel 1971 con la legge 865. La legge 10 del 28 gennaio 1977 ("Norme in materia di edificabilità dei suoli"), detta legge Bucalossi, dal nome del ministro che più convintamente l'ha sostenuta, istituisce la concessione edilizia onerosa, in sostituzione della licenza edilizia gratuita. La differenza non sta solo nell'aver introdotto un onere,

ma nell'aver sancito che la proprietà di un terreno non implica automaticamente il diritto di edificare e che la concessione edilizia è subordinata a una verifica di conformità dell'opera ai piani urbanistici. Il contributo concessorio può essere ridotto se il proprietario è disposto a convenzionare il canone d'affitto o il prezzo di vendita degli immobili realizzati. La legge generalizza in questo modo un principio tipico dell'edilizia residenziale pubblica: l'agevolazione fiscale o creditizia in cambio di un vantaggio per l'utente finale.

La legge 392 del 27 luglio 1978 per rispondere al persistente problema del caroaffitti introduce il famigerato equo canone sulle locazioni: l'entità di quest'ultimo è fissata al 3,85% del valore locativo dell'immobile, mentre la durata del contratto è stabilita in quattro anni tacitamente rinnovabili. La 392 sarà abrogata vent'anni dopo, ma già nel 1992 la legge 359 introduce la possibilità di stipulare patti in deroga, per sbloccare un mercato inquinato dal fenomeno degli appartamenti sfitti (nel 1984 se ne contano più di 8 milioni sul suolo nazionale) e delle locazioni "in nero". Le parti, assistite dalle rispettive organizzazioni di rappresentanza, possono stipulare contratti non vincolati dalla legge sull'equo canone. Va precisato che i canoni d'uso applicati dalla *Proletaria*, nonostante gli assilli di carattere finanziario, continuano a essere più convenienti anche rispetto ai parametri dell'equo canone (20% in meno). La legge 457 del 5 agosto 1978 è invece una legge quadro che istituisce i piani decennali di edilizia pubblica residenziale e che pone per la prima volta l'accento su un aspetto, il degrado dei centri storici e il sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente, su cui da anni dibattono urbanisti e operatori del settore, con il movimento cooperativo in prima fila. Il titolo IV della legge sollecita infatti l'inserimento nei piani decennali di progetti di recupero, risanamento e riqualificazione dell'esistente, prevedendo peraltro un'accelerazione dell'iter per ottenere le relative concessioni.

Il consiglio comunale di Trezzo coglie la sollecitazione della legge e approva nella seduta del 19 marzo 1980, con voto contrario della DC, una variante del piano regolatore relativa al centro storico. Nel 1979 la giunta ha istituito una Commissione casa, composta, oltre che da membri dell'amministrazione, da rappresentanti delle cooperative, dei partiti, dei sindacati degli inquilini, delle associazioni dei commercianti e degli artigiani. La creazione di commissioni comunali aperte alla società civile risale al 1970, all'inizio della lunga fase delle amministrazioni socialcomuniste. Cesare Bonfanti, vicesindaco e segretario della sezione locale del PCI, ricorda nella sua autobiografia con queste parole l'iniziativa: «Si è poi decisa l'istituzione delle Commissioni comunali permanenti per ogni competenza assessorile, che avevano il compito di elaborare proposte e di esprimere osservazioni sulle questioni più importanti che la Giunta proponeva al Consiglio comunale». Nella lettera al Comune del 12 marzo 1980

in cui si indica il nominativo del vicepresidente Ivano Corti come proprio delegato per la Commissione casa, il presidente della *Proletaria* Angelo Stucchi (in carica dal 1975 al 1983) scrive: «Commissione che noi riteniamo di grande importanza per poter affrontare il problema della casa per tutti, che, se non in modo drammatico come in altre città, è ancora, purtroppo, non completamente risolto a Trezzo». Corti svolge questo incarico per qualche anno; lo sostituisce nel 1985 il presidente del collegio sindacale Paolo Gregori.

La difficoltà di reperire credito a condizioni accettabili non assillava solo la *Proletaria*, ma anche le altre quattro cooperative trezzesi. Nel numero di febbraio del 1984 di "Nuova Trezzo", il giornale della sezione locale del PCI, c'è un articolo che ricostruisce una vicenda assai significativa a questo riguardo. Titolo: "Edilcoop Due: facciamo chiarezza". Sottotitolo: "Cronistoria di una operazione edilizia che coinvolge 160 famiglie di Trezzo". Una vicenda, si legge, che rischia di vanificare «quanto di positivo è stato fatto dall'Amministrazione Comunale e dalle Cooperative trezzesi per dare soluzione ad un problema che a volte può essere drammatico: la casa». Nel 1979 il Comune, oltre a istituire la Commissione casa, approva un nuovo piano di zona che fa seguito a quello del 1973 e che prevede l'esproprio di aree edificabili per la costruzione di circa trecento alloggi tra via De Gasperi, via Cavour e via Mazzini. Un piano che rappresenta «un fattivo contributo affinché il problema della casa a Trezzo possa trovare una soluzione che in altri paesi e in altre città sta[...] assumendo ormai aspetti incontrollabili». Le aree vengono assegnate a prezzi estremamente ridotti (1.500-2.500 lire al metro quadro) alle cooperative, che beneficiano inoltre di un ribasso del 30% sugli oneri di urbanizzazione. I costi per area e oneri ammontano per un appartamento in cooperativa a 2.200.000 lire contro i 10 milioni del mercato privato. Il costo finale garantisce un risparmio del 40%.

I problemi insorgono quando si tratta di ottenere dalla regione mutui agevolati in virtù della legge 457/1978, che prescrive, tra l'altro, come già la 865/1971, un trattamento di favore per le cooperative a proprietà indivisa (l'interesse scende dal 4,5 al 3%). I piani decennali risultano carenti di adeguate coperture finanziarie, erose tra l'altro da un'inflazione a doppia cifra. I costi di costruzione lievitano enormemente in quegli anni, in misura superiore all'inflazione stessa, e non diminuiranno negli anni successivi (nel 1981 si calcola che il prezzo delle case è raddoppiato nell'arco di tre anni). La cooperativa *Acli San Luigi* e la *Proletaria* presentano un proprio progetto. Alla prima spetta un mutuo di soli 300 milioni per un intervento che ne costa 1.200. Alla seconda viene concesso un mutuo di 560 milioni, ma in modo indiretto, nel senso che il mutuo è elargito al Consorzio di produzione e lavoro *Virgilio* di Mantova, cui la *Proletaria* deve aderire e appaltare l'opera di costruzione.

«È in questo clima di difficoltà – continua l'articolo – che investiva le Cooperative

di Trezzo, che pur avendo a disposizione le aree non riuscivano a reperire mutui a tasso agevolato, che si presentò a Trezzo il Geometra Sibona, presidente della Cooperativa *Edilcoop Due* con sede a Torino». Quest'ultimo millanta la disponibilità di mutui agevolati, residui di una assegnazione grazie alla legge 865/1971 e comprovati da lavori in corso in quel di Settimo Torinese. Avuta conferma dal Comune di questa cittadina, l'amministrazione trezzese, col consenso delle cooperative locali costrette all'inattività per mancanza di finanziamenti, sottoscrive una convenzione con la *Edilcoop Due*, concedendole un'area per la costruzione di 160 appartamenti. La Commissione casa composta dalle forze politiche e sociali di Trezzo esamina la documentazione presentata dalla cooperativa piemontese (in primo luogo la revisione dei costi di costruzione e la lista dei soci, corredata dalle scritture che certificano il possesso dei requisiti di legge) e la considera congrua. Il costo degli appartamenti, box inclusi, varia da 50 a 57 milioni di lire. A carico dei soci è previsto un anticipo di 20-23 milioni e un mutuo di 30-34 milioni.

«Purtroppo – prosegue l'articolo – e qui sta il dramma che sta coinvolgendo 160 famiglie, il Sibona si è dimostrato un faccendiere privo di scrupoli: i mutui agevolati non erano disponibili e per coprire le quote non versate dai soci, Sibona contrasse a insaputa di tutti un mutuo con la Banca Nazionale del Lavoro al tasso del 22,5%. Per i soci è stata una mazzata». Al posto delle quote annuali di mutuo previste con i tassi agevolati (dal 6 al 9%), che ammontavano a 2.500.000-3.500.000 di lire a seconda della metratura, i soci assegnatari si vedono accollare quote di 7-8 milioni per vent'anni. «Un dramma che per molti è insostenibile», conclude l'articolo, precisando che il 13 gennaio del 1984 si è tenuta una seduta aperta del consiglio comunale, cui hanno partecipato il nuovo consiglio di amministrazione della *Edilcoop Due* e esponenti delle cooperative edificatrici trezzesi. In quella sede si è costituita una commissione incaricata di trovare una soluzione, cioè un finanziamento realmente agevolato per liberare i 160 soci trezzesi da un onere che rasentava l'usura.

Nelle ultime righe dell'articolo si fa riferimento all'approssimarsi delle elezioni amministrative del 1985 e alla strumentalizzazione politica che su questa vicenda ha ordito la Democrazia cristiana trezzese, «sempre in cerca di scandali inesistenti», sorvolando sul fatto che la stessa DC e le cooperative cattoliche, in quanto membri della Commissione casa, hanno approvato il progetto della società torinese. Al netto delle polemiche, il caso *Edilcoop Due* è sintomatico di come la cooperazione di abitazione, operante in un settore che muove enormi interessi, non sia indenne da certe storture che ne minano la credibilità, non solo per la proliferazione delle cooperative spurie, ma anche, come hanno amaramente appurato le 160 famiglie trezzesi vittime del raggirio, per la sporadica presenza di autentici malfattori. Per la cronaca, il Sibona verrà condannato dalla Pretura di Cassano d'Adda, nei primi mesi del 1986.

Per una singolare coincidenza, pochi mesi dopo la vicenda della *Edilcoop Due* si consuma un episodio analogo, che vede protagonista una delle cooperative di matrice cattolica, la *Acli San Luigi*. Quest'ultima ha dato avvio nei primi mesi del 1980 alla costruzione di 75 appartamenti in via Don Gnocchi, a Concesa. Anche in questo caso i soci si sono trovati a dover pagare rate di mutuo molto superiori a quanto preventivato. Bisogna precisare che l'analogia si limita a questa circostanza, poiché in questo caso non vi è all'origine del problema un intento truffaldino, ma un intralcio burocratico e creditizio. Le condizioni iniziali prevedevano il versamento di un anticipo di 12 milioni di lire e due mutui agevolati, il primo con un tasso del 14% concesso dalla Cariplo e il secondo con un finanziamento della CEE al tasso del 6%. Alla fine, i soci hanno dovuto versare altri 12 milioni di anticipo e sobbarcarsi un solo mutuo Cariplo al 25,53%. È emersa inoltre una questione legale, poiché la proprietà di una porzione dell'area su cui è stato edificato il quartiere (2.500 metri quadri su 18 mila) risulta controversa, essendo già stata venduta ad un privato, che si è rivolto all'autorità giudiziaria.

Viene indetto anche questa volta un consiglio comunale aperto, tenutosi il 6 dicembre 1984, e coinvolta la Commissione casa per trovare una soluzione tesa ad alleggerire la posizione debitoria dei soci. Una parte di questi ultimi si costituisce in Consiglio di quartiere e rivolge pesanti accuse ai dirigenti della cooperativa, fino a sporgere querela. "Nuova Trezzo" dà voce alle due campane, al Consiglio di quartiere nel numero di gennaio 1985 e al consiglio di amministrazione della cooperativa in quello di marzo 1985. I soci rimproverano ai dirigenti una insufficiente trasparenza sui bilanci e una gestione verticistica del sodalizio che impedisce la partecipazione dei soci stessi (mancata convocazione delle assemblee e mancato rinnovo delle cariche sociali). Imputano inoltre l'esorbitante aumento degli interessi sul mutuo al problema della controversia sulla proprietà del terreno e all'imperizia dei dirigenti nella conduzione del progetto.

Il presidente della cooperativa Emilio Roncalli nega che vi sia questo collegamento: «È un problema - afferma nell'intervista - che riguarda tutte le cooperative, perché tutte chiedono i mutui ma sono poche ad ottenerli, perché, rispetto agli affamati, la torta è sempre più piccola». Rivendica poi il contributo che le Acli hanno dato nell'ambito dell'edilizia popolare, avendo costruito dagli anni sessanta più di mille alloggi a Trezzo. Quanto alla gestione della cooperativa, lo stesso consiglio di amministrazione, sulla scorta delle proteste dei soci, fa richiesta nel gennaio del 1985 di un'ispezione da parte del Ministero del Lavoro, che, come leggiamo nel numero di maggio del 1986 di "Nuova Trezzo", provvede alla nomina di un commissario incaricato di dirimere la questione del quartiere Acli Don Gnocchi. I redattori di "Nuova Trezzo" non mancano di evidenziare, a margine della ricostruzione della vicenda, il comportamento contraddittorio della DC trezzese, che ha cavalcato politicamente la causa dei soci *Edilcoop Due* accusando

la giunta di complicità involontaria nella truffa, mentre nel caso quartiere Don Gnocchi non ha esitato a prendere le parti degli amministratori della cooperativa e del suo presidente (ex assessore del partito), disconoscendo le ragioni dei soci.

Contraddizioni che emergono anche sfogliando "Insieme", il periodico della sezione locale della DC. Sul numero senza data, ma presumibilmente ciclostilato nel mese di dicembre 1984, viene riprodotto il Documento politico della DC trezzese approvato il 10 ottobre 1984 e inviato al segretario nazionale del partito Ciriaco De Mita. Nel paragrafo riguardante l'edilizia si legge: «Studiare nuovi interventi nel campo della casa, creando nuovi incentivi e facilitazioni per l'acquisto della prima casa, e specialmente alle giovani coppie, ai pensionati col minimo di pensione, a coloro che vivono soli. Si impone un completo riesame dello strumento "cooperative edilizie" che hanno ormai dato vita a forme di "monopolio e spartizione" dei contributi. Molteplici sono gli scandali che le hanno viste coinvolte, ed a rimetterci sono sempre i poveri soci tenuti all'oscuro di tutto». Il giornale ritorna sulla questione nel numero di febbraio 1985, con un articolo intitolato "Meno strumentalizzazione e più chiarezza sulle cooperative edilizie". L'anonimo autore accusa i comunisti trezzesi di aver strumentalizzato l'incidente occorso alla *Acli San Luigi*, allo scopo di «controbilanciare» le due vicende, che non sarebbero però comparabili: la *Edilcoop Due* ha costruito su un terreno pubblico e la giunta socialcomunista non ha predisposto gli opportuni controlli per prevenire la truffa, mentre la cooperativa cattolica ha operato su un'area privata, non soggetta a vincoli.

In realtà le verifiche del caso sulla cooperativa torinese sono state effettuate e non è emerso nulla che potesse destare sospetti. Ammesso e non concesso che la giunta rossa abbia agito con una certa superficialità in questa circostanza (ma bisogna ricordare che nell'approvazione del progetto *Edilcoop Due* è stata coinvolta anche la Commissione casa, che raccoglie tutte le forze politiche e sociali di Trezzo), dal punto di vista dei soci che ci rimettono e che sono tenuti all'oscuro, per usare l'espressione del Documento della DC, le due vicende sono assolutamente paragonabili. A proposito della situazione debitoria dei soci *Edilcoop Due*, l'articolo di "Insieme" riconosce comunque che la Commissione casa ha trovato per 120 famiglie sulle 160 coinvolte un mutuo agevolato di oltre tre miliardi di lire, concesso dalla Regione Lombardia. Per le altre quaranta famiglie la ricerca di una soluzione idonea sarebbe continuata.

Grazie alla collaborazione con il Consorzio di produzione e lavoro *Virgilio* di Mantova, la *Proletaria* riesce a portare a termine, tra il 1979 e il 1981, un progetto edilizio in un'area di 5.000 metri quadri in via De Gasperi 13, inclusa nel recente piano di zona. I trentasei appartamenti sono consegnati in proprietà, con trasferimento ai soci assegnatari delle quote del mutuo. Gli affanni finanziari continuano però ad attanagliare negli anni ottanta la cooperativa, soprattutto a causa della manutenzione straordinaria

dello stabile di Concesa. Nel 1989 si deve provvedere, ad esempio, a sostituire la centrale termica a gasolio con una a metano. Il decreto legge 55 del 28 febbraio 1983 istituisce, tra l'altro, una sovrimposta comunale sul reddito dei fabbricati e viene richiesta, invano, un'esenzione per le cooperative a proprietà indivisa. Si rende necessario incrementare i canoni d'uso applicando interamente l'equo canone, recuperando un primo 10% nel 1983 e il 10% residuo l'anno successivo. Anche gli affitti dei negozi e dei box vengono ritoccati. Si delibera inoltre che, in caso di interventi di manutenzione straordinaria negli alloggi, gli inquilini dovranno compartecipare alle spese per un terzo. Nella relazione del consiglio di amministrazione, con cui viene presentato all'assemblea dei soci del 22 aprile 1983 il bilancio dell'anno precedente, si dichiara a tale proposito: «In periodi come questo, ove ottenere un alloggio in affitto è quasi impossibile, avere la certezza di una casa ai costi previsti dalla legge e senza il timore di sfratti, [è] un fatto estremamente positivo». Quella stessa assemblea elegge per la prima volta alla carica di presidente Alessandro Scotti, destinato a ricoprire meritoriamente quell'incarico per più di vent'anni.

Nel 1981, quando ancora il cantiere di via De Gasperi è aperto, la *Proletaria* pone le basi del successivo intervento, ipotizzando un ritorno alla proprietà indivisa, per dare



L'immobile di 36 appartamenti ultimato nel 1981 in via Alcide De Gasperi.

una risposta al crescente bisogno di case ad affitto moderato da parte di famiglie a basso reddito e di giovani coppie. Questa idea si consolida l'anno seguente: «Siamo convinti - si legge nel verbale di assemblea del 30 aprile 1982 - che per soddisfare le esigenze dei cittadini meno abbienti si dovrà procedere verso la costruzione di case in proprietà indivisa». Un'intenzione dettata anche dalla consapevolezza che se anche le banche sono disponibili ad aumentare i massimali dei mutui da concedere a chi aspira alla proprietà della casa e non dispone di un congruo capitale iniziale, tale aumento renderebbe ancor più proibitivi i tassi di interesse. Ma la persistenza della difficoltà a reperire credito a condizioni sostenibili colpisce anche le imprese e impedisce alla *Proletaria* di passare all'azione per qualunque tipo di progetto.

Nel 1981 la Banca d'Italia diventa indipendente dal Ministero del Tesoro e adotta una politica monetaria restrittiva, tesa a contenere l'inflazione e il debito pubblico, attraverso l'aumento del tasso di interesse e del costo del denaro. La Legacoop indica alle associate alcune strategie per fare fronte alla stretta creditizia: l'espansione dell'autofinanziamento attraverso il prestito sociale (la *Proletaria* può contare alla fine degli anni settanta su giacenze che superano i 90 milioni di lire); il trasferimento dei propri depositi a Fincooper, la finanziaria del movimento con sede a Bologna, in alternativa alle banche, per agevolare il finanziamento ad altre cooperative; l'adesione a consorzi di garanzia collettiva del credito tra cooperative (in Lombardia è operante Coop Fidi); l'emissione di obbligazioni e la stipula di convenzioni da parte delle associazioni di settore con le banche.

Dalla seconda metà degli anni ottanta l'economia italiana va incontro a una decisa ripresa, alimentata da una congiuntura internazionale favorevole e dal ribasso del prezzo del petrolio. L'inflazione scende dal 13% del 1983 al 4,6% del 1986, mentre avanza a ritmo sostenuto la crescita, con un tasso annuo del 2,5% dal 1984, che sale al 4,1% nel 1988 e al 3% nel 1989. A fronte dell'indebolimento del sindacato (nel 1980 si è consumata la storica sconfitta nella vertenza con la Fiat a Torino), aumentano gli investimenti interni e si registra uno straordinario sviluppo del settore delle piccole e medie imprese. Il prodotto interno lordo (d'ora in poi Pil) italiano supera quello della Gran Bretagna e il nostro paese, sia pure per un breve periodo, assurge al ruolo di sesta potenza economica mondiale. Non mancano ovviamente le zone d'ombra: il vertiginoso incremento del debito pubblico, il ritardo tecnologico del sistema produttivo, la persistente arretratezza del Sud, per fare degli esempi, ma la ripresa di una fase espansiva dell'economia è innegabile.

Anche per la *Proletaria* la situazione di stallo pare sbloccarsi nel 1988, con il versamento della caparra per l'acquisto di un'area in via Fratelli Bandiera a Trezzo, su cui

si attende una variante del piano regolatore per renderla edificabile. Su richiesta di alcuni soci, il progetto prevede la costruzione di villette a schiera da assegnare in proprietà individuale, una tipologia abitativa inedita per la *Proletaria*. Nel 1991 si decide però di recedere dal contratto di acquisto e di rinunciare all'intervento, poiché rimane incerta la destinazione dell'area.

L'assemblea straordinaria del 22 gennaio 1988 apporta per la prima volta modifiche allo statuto. La correzione più importante riguarda l'articolo 3, sugli scopi della società. In primo luogo, è introdotta l'opzione della proprietà individuale, mentre lo statuto del 1961 prevedeva soltanto la proprietà indivisa e la locazione con patto di futura vendita. Viene in pratica formalizzata una prassi già in atto in una cooperativa che opera da sempre in regime misto: tutti gli alloggi di via delle Racche sono stati assegnati in proprietà individuale e non è esclusa la vendita di appartamenti di via Michelangelo ai locatari che ne facciano richiesta. In secondo luogo, agli scopi riguardanti l'attività edificatrice se ne aggiungono altri attinenti al consumo, contemplando la possibilità di gestire circoli ricreativi e negozi di generi vari. Tale modifica è conseguente alla decisione di *Adda Coop* di scorporare tutte le attività circolistiche, compresa quella di *Concesa*, per concentrarsi esclusivamente sulla gestione dei punti vendita *Coop*. Nel 1987 *Adda Coop* cede alla *Proletaria*, a titolo gratuito, la licenza della rivendita di bevande di *Concesa*. La *Proletaria* non prende in considerazione l'ipotesi di subentrare nella gestione del circolo e preferisce affittarlo a terzi, ma non la esclude per il futuro e per questo adegua lo statuto.

A questa ipotetica gestione circolistica è presumibilmente legato il terzo comma della "sezione consumo" dell'articolo 3, che verte sulle iniziative di carattere culturale, turistico, ricreativo e sportivo per «un sano utilizzo del tempo libero da parte dei soci, delle loro famiglie e dei lavoratori in genere». Il comma f) del vecchio statuto faceva già riferimento ad attività sociali da affiancare a quelle di carattere aziendale, ma di fatto, a parte qualche sovvenzione ad associazioni locali (ad esempio l'Anpi o associazioni di volontariato) o l'elargizione di borse di studio per merito scolastico ai figli dei soci, questo capitolo è rimasto nel tempo lettera morta.

La *Proletaria* non rappresenta d'altra parte su questo fronte un caso anomalo: tutte le cooperative, di qualsiasi tipo, inseriscono per consuetudine nello statuto un comma sulle attività sociali, ma in realtà solo i circoli e le cooperative di consumo investono da sempre impegno e risorse su queste iniziative. Tra le poche eccezioni possiamo rimarcare le grandi cooperative storiche di abitazione a proprietà indivisa, che in alcune realtà urbane del milanese hanno svolto la funzione di centri propulsori di vita comunitaria. Altre modifiche statutarie toccano aspetti secondari: la proroga della durata della società al 31 dicembre 2050; l'innalzamento del valore dell'azione da mille a 20 mila lire; la soppressione del collegio dei probiviri per la trattazione delle controversie, sostituito da un collegio arbitrale non più di nomina assembleare e che si riunisce solo in caso di necessità.

Nell'ultimo decennio del secolo,
mentre nel paese si interrompe
il ciclo economico positivo
e imperversa la bufera
di Mani pulite, **riprende vigore**
l'attività della *Proletaria*,
che realizza i suoi primi interventi
di recupero edilizio,
investe nuovamente
nella proprietà indivisa
e modifica a più riprese
il proprio statuto.

Nei primi anni novanta si interrompe il ciclo positivo che ha caratterizzato l'economia internazionale nel decennio precedente e inizia una fase recessiva i cui sintomi si fanno sentire con particolare intensità in Italia. La contrazione dei consumi interni e delle esportazioni stimola le ristrutturazioni aziendali e si ritorce sul mercato del lavoro (il tasso di disoccupazione dal 1990 al 1993 sale dall'11 al 13%). Investita da una tempesta speculativa la lira si svaluta del 20% ed è costretta ad uscire dallo SME, il sistema monetario europeo. Ma il dato più preoccupante per il nostro paese è il debito pubblico, che ha ormai superato abbondantemente il Pil. I governi Amato e Ciampi (1992-1993) adottano politiche di severo rigore, attraverso inasprimenti fiscali, privatizzazioni e tagli a una spesa pubblica che nel decennio precedente si è impennata oltremisura con l'emissione di titoli di stato ad alto rendimento. Questa linea d'azione prosegue negli anni successivi (pensiamo alla riforma pensionistica del 1995), anche per la partecipazione italiana al processo di unificazione economica e monetaria dell'Unione Europea e il rispetto dei parametri del trattato di Maastricht.

La fase di austerità finanziaria si riflette anche sul settore dell'edilizia pubblica, con un deciso arretramento dell'intervento diretto dello Stato, sollecitato tra l'altro dai ripensamenti rispetto alle deleterie soluzioni urbanistiche adottate nei decenni precedenti, con le costruzioni intensive e seriali dell'edilizia di massa e la creazione dei quartieri-ghetto. Si impone un nuovo approccio di tipo qualitativo, che introduca una discontinuità riguardo alle scelte prettamente quantitative del passato. Ciò non toglie che le regioni (il decreto legge 112 del 31 marzo 1998 completa il processo di decentramento amministrativo anche in materia urbanistica) debbano ancora fare fronte alla domanda abitativa di fasce deboli della popolazione, il cui reddito non consente non solo l'accesso alla locazione e all'acquisto sul libero mercato, ma anche all'edilizia pubblica convenzionata. Secondo un rapporto del CNEL (Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro) del 1995 sulla politica abitativa in Italia, nel nostro paese 1,8 milioni di famiglie, pari al 9% del totale, vivono in condizioni di sovraffollamento e il 25% delle abitazioni presentano segni di evidente degrado.

Bisogna ricordare inoltre che la legge 431 del 9 dicembre 1998 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo") affossa definitivamente l'equo canone, introducendo la liberalizzazione degli affitti. Essa prevede due opzioni contrattuali: la libera pattuizione con obbligo di durata di quattro anni prorogabili, oppure, per la prima volta nel diritto italiano, la concertazione dei canoni a livello comunale da parte delle associazioni degli inquilini e dei proprietari, con vantaggi fiscali per le due parti. La legge 431/1998 istituisce inoltre, a sostegno di locatari indigenti, un fondo sociale, che subirà però notevoli tagli: dai 104 milioni di euro del 2000 si passa ai 56 milioni stanziati nel 2004 dal secondo governo Berlusconi.

La forte richiesta di alloggi a canone moderato è legata per buona parte al fenomeno dell'immigrazione. A partire dagli anni ottanta l'Italia, che nell'ultimo secolo ha visto espatriare più di 27 milioni di persone in cerca di fortuna in ogni angolo del pianeta, diventa meta di crescenti flussi migratori: in quel decennio, in assenza di qualsiasi norma (la legge Martelli, primo testo che si sforza di disciplinare in modo organico la materia, arriva solo nel febbraio del 1990), varcano le nostre frontiere più di 800 mila stranieri, che vanno ad occupare, senza diritti e tutele, settori del mercato del lavoro disertati dagli italiani (agricoltura, edilizia, lavoro domestico e assistenza). Un'Italia tradizionalmente monoetnica deve improvvisamente fare fronte ai problemi dell'integrazione sociale e, tra questi, all'emergenza abitativa. Una questione che investe anche la nostra cittadina: nel 1990 trentacinque stranieri alloggiano abusivamente a Trezzo tramite occupazione di case e l'amministrazione comunale corre ai ripari istituendo una Consulta sull'immigrazione, cui partecipa anche la *Proletaria*, e ipotizzando la creazione di una struttura di accoglienza. Si mobilitano nel contempo le energie del volontariato. Nel febbraio del 1990, su iniziativa del Coordinamento immigrazione di Trezzo, viene avviato presso l'oratorio maschile il primo corso di lingua italiana per stranieri, che vede la partecipazione di ottanta persone, in prevalenza nordafricane e senegalesi, e l'impegno di dodici docenti volontari.

Nel giugno del 1990 nasce l'associazione Progetto Mondialità, che apre in via Giovine Italia 7 una bottega del commercio equo e solidale e che nel 2002 fonda con altre associazioni del territorio della Martesana la cooperativa Mondoalegre (seguirà nel 2014 la fusione con la cooperativa Nazca, sorta a Milano nel 1991; la cooperativa Nazca Mondoalegre gestisce nel 2022 dodici botteghe sparse nel nord e nel nord-est milanese). Sul finire degli anni novanta l'associazione Progetto Mondialità ristruttura, con il lavoro volontario dei propri soci, un immobile in via Santa Marta da adibire a casa alloggio per la prima accoglienza di persone in situazione di fragilità. Sulla base di una convenzione con il Comune l'associazione si occuperà della gestione della casa di accoglienza fino al 2017, per cederla poi ad una cooperativa sociale.

La proposizione di ridare slancio alla proprietà indivisa e all'assegnazione di abitazioni in godimento, che i dirigenti della *Proletaria* hanno avanzato sin dai primi anni ottanta, trova dieci anni dopo ulteriore legittimazione dinanzi a questi bisogni emergenti. La cooperativa realizza nel contempo un obiettivo che va incontro alle nuove politiche urbanistiche: progettare un primo intervento di recupero edilizio. Essa ha acquistato nel 1989 da diversi proprietari due immobili adiacenti, edificati nei primi anni del Novecento, in via Cavour 27/29 a Trezzo, per un totale di 680 metri quadri. I lavori di ristrutturazione iniziano nel 1992 e si concludono nel 1995, con la creazione di sedici appartamenti, tre negozi e quattro box. Undici appartamenti del condominio denomi-

nato "La Briciola" vengono assegnati in godimento sulla base di precisi criteri: la data di iscrizione a socio; lo stato di famiglia e il reddito pro capite; la residenza a Trezzo; l'eventuale soggezione a una procedura di sfratto. Il costo complessivo dell'intervento, che ammonta a 950 milioni di lire, è coperto dalla vendita degli appartamenti non concessi in locazione, di un negozio e di tre box; da un mutuo ipotecario della Cariplo di 400 milioni di lire; da un finanziamento regionale in conto capitale, cioè a fondo perduto, di 300 milioni di lire, ottenuto partecipando nel 1989 a un bando ai sensi della legge regionale 22 del 4 luglio 1986 ("Promozione dei programmi integrati di recupero del patrimonio edilizio esistente"), conosciuta come legge Verga.

L'assemblea straordinaria del 27 novembre 1992 delibera ulteriori modifiche statutarie, in ottemperanza alla legge 59 del 31 gennaio 1992 ("Nuove norme in materia di società cooperative"), che istituisce tra l'altro (articolo 13) l'Albo nazionale delle cooperative di abitazione. L'iscrizione a quest'ultimo è requisito indispensabile per poter ottenere finanziamenti pubblici e le cooperative iscritte sono sottoposte a più stringenti controlli da parte del Ministero del lavoro e della previdenza sociale. Le variazioni dello statuto sono conseguenti alla creazione del fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, gestito dall'associazione nazionale di rappresentanza, nel nostro caso Legacoop (che nel 1993 ha a tale scopo creato Gestifom, dal 1998 denominato Coopfond), o, in sua assenza, dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale. A tale fondo, in base agli articoli 19 e 36 dello statuto, deve essere devoluto il 3% dell'utile di bilancio e l'intero patrimonio della società in caso di scioglimento o cessazione. Va ricordato che la legge 59/1992 è stata salutata con favore dal movimento cooperativo, che attendeva da tempo un'iniziativa parlamentare che colmasse il vuoto legislativo sul settore. Con l'introduzione della figura del socio sovventore, che finanzia l'attività della cooperativa ricevendo un dividendo maggiorato sulle azioni possedute, e con l'aumento del limite massimo del prestito sociale il legislatore ha inteso ovviare al cronico problema della sottocapitalizzazione delle cooperative. La legge sollecita inoltre trasparenza e completezza nella presentazione dei bilanci ai soci, attraverso una dettagliata relazione che illustri le attività e i criteri seguiti per il perseguimento degli scopi sociali e prevede maggiori controlli di revisione e certificazione dei bilanci stessi.

Il maggiore rigore prescritto dalla legge 59/1992 in materia di accertamento dei requisiti mutualistici e di controlli contabili riflette in qualche modo il clima di quegli anni, che vedono il sistema partitocratico della cosiddetta prima repubblica e le imprese che illecitamente lo finanziano travolti dalle inchieste delle procure di Mani pulite, dalle quali, sia pure in misura del tutto marginale, non uscirà indenne nemmeno il mondo della cooperazione. I controlli sulle cooperative edilizie sono finalizzati



Il primo intervento di recupero edilizio attuato dalla Proletaria: due edifici risalenti ai primi del Novecento vengono completamente ristrutturati tra il 1992 e il 1995 in via Cavour.

ad accertare la presenza dei requisiti mutualistici necessari, insieme all'iscrizione all'Albo di cui sopra, per ottenere i benefici di legge. Nel dettaglio: la devoluzione di almeno il 20% degli utili di bilancio al fondo di riserva ordinario; i conferimenti sopraccitati a favore del fondo mutualistico; la eventuale remunerazione delle azioni nei limiti di un interesse pari a quello dei buoni fruttiferi postali, maggiorato di 2 punti e mezzo, e delle obbligazioni con un'ulteriore maggiorazione di 2 punti percentuali; l'indivisibilità delle riserve e dell'intero patrimonio in caso di scioglimento. La *Proletaria* non ha mai distribuito dividendi o emesso obbligazioni, e ha sempre destinato la parte residua degli utili (al netto dei versamenti di legge alla riserva ordinaria e al fondo mutualistico) al fondo di riserva straordinario, cioè agli investimenti.

La legge 179 del 17 febbraio 1992 (art. 18) ribadisce la facoltà (già contemplata dalla legge 231/62) per le cooperative a proprietà indivisa di cedere ai soci assegnatari di alloggi in godimento la proprietà degli stessi, introducendo però dei vincoli: il patrimonio indiviso può essere ceduto in tutto o in parte (almeno il 50%), ma l'operazione deve essere approvata con doppia votazione da una maggioranza qualificata dell'assemblea dei soci (i 2/3 dei votanti) e autorizzata dalla regione. Altre leggi (498/1992 e 560/1993) incoraggiano nello stesso periodo l'accesso alla proprietà da parte degli assegnatari delle abitazioni dello IACP e nel contempo si assiste alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali ed assicurativi. Con la legge regionale 13 del 1996 gli IACP vengono trasformati in Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (d'ora in poi Aler), enti pubblici di natura economica, incaricati di gestire il patrimonio edilizio secondo criteri non esclusivamente assistenziali, ma anche aziendalistici.

Nel 1992 il Comune di Trezzo si dota di un piano di zona articolato in diversi comparti di intervento, ai sensi della legge 167/1962. Nel 1994 la cooperativa inoltra richiesta per l'assegnazione di un terreno nell'ambito del piano di zona di via Silvio Pellico (Peep comparto TZ/1), risulta prima in graduatoria e le viene attribuito un lotto di 2.300 metri quadri in via Fratelli Bandiera 6. Nel novembre del 1995 si decide di costituire il consorzio *Silvio Pellico*, in compartecipazione con la cooperativa *Casa Isola* di Capriate San Gervasio, seconda in graduatoria e assegnataria di un'area attigua, al fine di condividere e quindi ridurre i costi di costruzione. Alessandro Scotti ne assume la presidenza, Giuseppe Zaccaria e Angelo Crippa entrano come consiglieri. Nel 1996 la Cariplo concede un mutuo ipotecario di 4 miliardi di lire, che viene frazionato e trasferito sui soci assegnatari, e i lavori possono iniziare. Nel giugno del 1998 l'intervento di via Fratelli Bandiera, che assume la denominazione di condominio "L'Ulivo", è ultimato e il consorzio liquidato. Alla *Proletaria* competono 36 box e 30 appartamenti. Cinque di questi ultimi, per almeno otto anni, in base a una convenzione che la cooperativa ha sottoscritto nel febbraio del 1996 con il Comune, devono essere



Il condominio "L'Ulivo" costruito in via Fratelli Bandiera tra il 1996 e il 1998.

destinati a locazione a canone concordato. La sottoscrizione di convenzioni di questo genere, che vincolano una parte dell'edificato all'affitto, rappresenta una modalità nuova ed inclusiva attraverso cui gli enti locali intendono rispondere alla domanda di alloggi a canone moderato da parte dei ceti a basso reddito, evitando le squallide soluzioni urbanistiche del passato e la creazione di marginalità sociale.

Conclusi i lavori in via Fratelli Bandiera, nel 1998 la *Proletaria* pone le basi per il suo secondo intervento di recupero edilizio, con l'acquisto di due fabbricati a Trezzo in via Francesco Guarnerio 2-4, uno risalente agli anni venti e l'altro agli anni cinquanta, per un costo complessivo di 860 milioni di lire. Nel 2000 la cooperativa ottiene dal Comune la concessione edilizia, dopo aver sottoscritto una convenzione che la impegna ad assegnare una parte degli alloggi in godimento. A testimonianza dell'attenzione che la *Proletaria* continua a rivolgere al problema del carofitti, nell'ottobre del 2000 i consiglieri di amministrazione, passati da maggio 1995 da sette a nove, incontrano rappresentanti locali del Sindacato inquilini casa e territorio per garantire che i canoni applicati dalla cooperativa saranno sempre più vantaggiosi rispetto a quelli del mercato privato (il Sicut, legato alla Cisl, è insieme al Sunia, Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari, facente capo alla Cgil e anch'esso nato negli anni settanta, la più importante organizzazione italiana degli inquilini). Nello stesso anno 2000 la Cariplo accorda un mutuo di un miliardo e 200 milioni di lire per la realizzazione di questo progetto, che giunge a compimento nell'ottobre del 2001. Il condominio "Corte Guarnerio" comprende undici appartamenti, un negozio, due spazi ad uso ufficio, tre box.

L'assemblea straordinaria del 24 marzo 2000 delibera alcune modifiche dello statuto. La sede legale della cooperativa risulta ora ufficialmente in via Giotto 4/b (articolo 1), nel seminterrato dello stabile di Concesa, e non più in via Gramsci, nei locali della *Proletaria di consumo*. Già dieci anni prima, in una seduta di consiglio, il presidente Scotti ha sollecitato questo trasferimento, anche per porre fine a una situazione, il pagamento di un affitto per un immobile altrui, un po' paradossale per un'edificatrice. Si legge infatti nel verbale del 6 aprile 1990: «Come coop edificatrice dovremmo essere proprietari della sede». La dislocazione della sede viene ufficializzata nel 2000 con il nuovo testo statutario, ma materialmente è avvenuta otto anni prima: il trasloco degli uffici e della sala riunioni della cooperativa nel seminterrato di via Giotto, che fino ad allora ha ospitato la sezione locale del PCI e, dal 1991, del PDS, è infatti stato effettuato nel 1992. Con il trasferimento della sede sociale in via Giotto, lo studio esterno che si occupa della contabilità garantisce anche la presenza in ufficio un paio di mezzogiornate alla settimana di un'impiegata, assunta poi nel 2015 in pianta stabile dalla cooperativa, con un contratto di lavoro part-time.



Il secondo intervento di recupero edilizio, realizzato in via Francesco Guarnerio all'inizio del nuovo millennio.

Un'altra modifica degna di nota riguarda gli scopi della società (articolo 2), ulteriormente ampliati rispetto alle variazioni del 1988. All'obiettivo principale della costruzione di abitazioni da assegnare ai soci in godimento, in locazione a riscatto o in proprietà, si affiancano iniziative già sperimentate dalla cooperativa, come la compravendita di terreni o la edificazione di locali ad uso commerciale o professionale all'interno di immobili residenziali. Si sottolinea però che tali operazioni sono comunque finalizzate a realizzare utili da reinvestire nell'attività prevalente, quella abitativa. Viene aggiunta anche la possibilità di erigere immobili non residenziali da vendere o locare a terzi non soci, purché tali interventi siano subordinati all'obiettivo prioritario, saltuari e quantitativamente minoritari. Appare interessante una precisazione riguardo allo scopo principale, sintomo di una accentuata sensibilità ai problemi urbanistici: le costruzioni devono, «preferibilmente, essere inserite in complessi organici di insediamento comprendenti servizi sociali quali asili nido, centri civici e commerciali, verde attrezzato, luoghi destinati ad attività culturali, ricreative e sportive».

La cooperativa è costretta però ad intervenire ancora sullo statuto pochi mesi dopo (assemblea straordinaria del 3 luglio 2001). La Prefettura di Milano, cui sono state inviate le modifiche apportate nel 2000, ha cancellato d'ufficio la società dalla sezione edilizia e abitazione dell'Albo delle cooperative e l'ha inserita nella sezione mista, stante la facoltà prevista dall'articolo 2 di gestire circoli ricreativi e spacci di generi vari. La nuova collocazione nell'Albo prefettizio preclude però alla *Proletaria* la possibilità di fruire dei benefici di legge accordati alle cooperative di abitazione. Ci si affretta quindi a rimuovere dallo statuto scopi di tipo commerciale, peraltro mai concretizzati, e a chiedere la riammissione nel comparto abitativo. In realtà tali scopi erano già stati aggiunti con le modifiche statutarie del 1988, ma evidentemente il particolare è sfuggito ai solerti funzionari della Prefettura.

Nel primo decennio del Duemila
fallisce, a causa della crisi
finanziaria e immobiliare,
il tentativo della *Proletaria*
di uscire da una fase di stallo
produttivo operando al di fuori dei
confini del comune di Trezzo,
ma la cooperativa riesce
comunque a realizzare
interventi edilizi con
il contributo degli enti locali.

Nel 2002 si profila, per la prima volta nella quarantennale vita della cooperativa, la possibilità di effettuare un intervento al di fuori dei confini del comune di Trezzo, e segnatamente a Brembate, solo pochi chilometri al di là del fiume Adda, che traccia il confine tra la provincia di Milano e quella di Bergamo. Si decide però di rinunciare, perché, come si legge nei verbali del consiglio di amministrazione, «da un'indagine presso la base sociale è emerso l'indirizzo di privilegiare l'area milanese». Nello stesso anno 2002, come già nel 1992, la *Proletaria* risulta prima in graduatoria, in seguito alla partecipazione a un bando comunale per il piano di zona in via Guido Rossa 7 (Peep comparto TZ/4), e le viene assegnato un lotto di 2.200 metri quadri. I lavori per la costruzione di tre palazzine, per complessivi diciotto appartamenti e ventotto box, iniziano con un certo ritardo nel settembre del 2004 e si concludono nel maggio del 2006 con un costo di 2.752.000 euro. In base alla convenzione stipulata con l'amministrazione comunale nel dicembre del 2003, quindici alloggi del condominio "La Fornace" sono ceduti in proprietà e gli altri tre in godimento. Su questi ultimi la cooperativa accende un mutuo ipotecario di 350 mila euro con la Banca Popolare di Bergamo, al tasso del 4,9%, della durata di quindici anni.

Questo tipo di convenzione, che impone ai costruttori di riservare una parte dell'edificato alla locazione per almeno 8 anni e a canone moderato (non superiore al 4% del costo di costruzione), viene adottato anche con gli altri assegnatari del bando: la cooperativa *Il Panda*, che fa capo all'Acli di Trezzo; la cooperativa *Casa Isola* di Capriate San Gervasio; la società privata *Euroimmobiliare* di Trezzo. Anche i prezzi di vendita degli alloggi sono fissati dalla convenzione, dato che le aree sono state cedute a costi altamente inferiori rispetto alle quote di mercato: il 70% in meno per le cooperative, mentre per la società privata, unica ad avere ottenuto il terreno in diritto di proprietà e non di superficie, le condizioni sono più onerose. Gian Luigi Colombo, responsabile locale del Sicut e consigliere comunale, che interviene assiduamente sul periodico dell'amministrazione comunale "Il Comune di Trezzo sull'Adda" per monitorare l'emergenza abitativa, apprezza il sistema delle convenzioni che impongono porzioni di immobili da affittare, ma rileva che i numeri sono decisamente insufficienti rispetto al fabbisogno. Tra il 2004 e il 2005 vengono presentate al Comune 138 domande per un alloggio popolare, 119 di queste sono accolte e i richiedenti sono inseriti in graduatoria, ma le abitazioni pubbliche ammontano solo a 202 (96 di proprietà comunale, 106 dell'Aler) e risultano quasi tutte occupate (solo tre si sono liberate). Colombo si appella alle cooperative trezzesi e le esorta ad impegnarsi di più nel comparto della locazione.

Nel 2005 Trezzo è protagonista, insieme ad altre località lombarde, di un'innovativa esperienza di edilizia sociale, che avrà però esiti piuttosto infelici. Il sistema dell'autocostruzione, abbastanza diffuso in alcuni paesi europei e in Nord America, abbatte



Il condominio "La Fornace", sorto in via Guido Rossa tra il 2004 e il 2006.

i costi di edificazione fino al 60% e permette a soggetti a basso reddito, esclusi dal mercato immobiliare, di accedere alla proprietà o all'affitto dell'abitazione. Essi prestano nel tempo libero la manodopera ed ottengono in questo modo una sensibile riduzione delle rate di mutuo per l'acquisto dell'immobile o dei canoni di locazione. I primi pionieristici casi in Italia risalgono agli anni ottanta, nel varesotto e nel milanese. Nel 2005, sotto la pressione dell'emergenza abitativa, la Regione Lombardia vara un ambizioso "Programma sperimentale di autocostruzione", che prevede la realizzazione di 600 alloggi da assegnare in locazione e 150 in proprietà, con uno stanziamento di quasi 12 milioni di euro e il coinvolgimento di circa 20 comuni. Tra questi, Trezzo sull'Adda, inclusa nella lista delle località soggette ad alta tensione abitativa. Il contributo regionale copre il 15% del costo complessivo ed è a fondo perduto. Il terreno è offerto dall'amministrazione comunale ed è ubicato in via Salvador Allende, in prossimità di altri immobili dell'Aler, che anticipa il capitale per l'acquisto del materiale edile (800 mila euro circa) ed è incaricata della supervisione dei lavori. La direzione tecnica è affidata alla Alisei Autocostruzioni S.r.l., emanazione dell'omonima ed accreditata Organizzazione non governativa con sede a Milano che dall'inizio del Duemila promuove il sistema dell'autocostruzione in tutta Italia.

Dodici famiglie presenti in graduatoria per una casa popolare aderiscono all'iniziativa. Oltre a garantire ore di lavoro, verseranno ad opera ultimata canoni a riscatto di 370 euro mensili per dieci anni e una rata finale di 77 mila euro, acquisendo la proprietà di un appartamento di 90 metri quadri alla metà del suo valore di mercato. I lavori iniziano nel settembre del 2005, la conclusione è prevista nel marzo del 2009, ma qualche mese prima il cantiere si blocca, mancherebbero solo gli infissi e l'impiantistica, ma Alisei Autocostruzioni ha abbandonato i lavori e si rende irreperibile, e nel 2010 dichiara fallimento. Rimane una struttura completata al 70%, in balia delle erbacce e del degrado, affidata al curatore fallimentare. Dopo più di dieci anni dalla sospensione dei lavori, non si è ancora trovata una soluzione definitiva e condivisa. Va precisato che i dodici autocostruttori trezzesi non sono gli unici ad aver visto vanificare speranze e giornate di lavoro: il fallimento di Alisei Autocostruzioni S.r.l. ha provocato analoghe disavventure a Vimodrone, Paderno Dugnano, Pieve Emanuele, per limitarci a qualche esempio nel milanese, ma l'abbaglio dell'autocostruzione ha percorso l'intera penisola e casi si sono verificati anche in altre province lombarde e in altre regioni (Emilia Romagna, Campania).

La *Proletaria* mostra di avere consapevolezza di un'emergenza abitativa che a Trezzo, come in molti altri centri del milanese, assume dimensioni sempre più preoccupanti. Si legge nella nota integrativa del bilancio al 31 dicembre 2006: «Particolare interesse dovrà assumere lo studio e la progettazione di nuove iniziative correlate al sistema

di godimento». L'intento è quello di ampliare l'offerta di alloggi destinati alle fasce più deboli della popolazione e di rinnovare la vocazione originaria della cooperativa, orientata prevalentemente alla proprietà indivisa, anche per rispondere alle istanze del corpo sociale, che ha raggiunto nei primi anni Duemila le 330 adesioni. Secondo dati del Sicut, nel 2007 il 18% delle famiglie trezzesi abita in affitto e il 6,5% può contare su canoni sociali o moderati (in alloggi dell'Aler, del Comune, della *Proletaria* e in quelli che l'Opera Pia San Benedetto mette a disposizione di anziani soli). Il restante 11,5% si rivolge a un mercato privato completamente liberalizzato e un terzo di queste 534 famiglie lamenta fitti insostenibili, poiché sono rarissimi i proprietari che sottoscrivono contratti a canone concordato, non sufficientemente incentivati da benefici fiscali.

L'aspirazione della *Proletaria* ad incrementare l'offerta di abitazioni in locazione deve però misurarsi con ostacoli di varia natura, in primo luogo il ricorrente problema della sostenibilità finanziaria del "sistema di godimento". Le fonti abituali del credito (i mutui bancari, i finanziamenti pubblici, il prestito sociale) si sono dimostrate spesso insufficienti o impraticabili. Si pensa quindi di acquisire nuove risorse incrociando i due sistemi di proprietà e favorendo una rotazione all'interno del regime del godimento. Si tratta in pratica di stimolare, ove possibile, il riscatto degli alloggi da parte dei "vecchi" assegnatari, per investire il ricavato in nuovi progetti di proprietà indivisa.

Lasciamo la parola ad Angelo Crippa, allora vicepresidente della società (carica che ha ricoperto dal 1998 al 2012 e dal 2015 al 2021; nell'intervallo dal 2012 al 2015 ha invece assunto la funzione di presidente), durante la seduta di consiglio del 29 giugno del 2007: «Reperire nuove risorse finanziarie per allargare la platea delle figure che non possono accedere al sistema di proprietà; questo indirizzo si inserisce nel criterio di accrescimento dello scambio mutualistico, specie per quelle fasce di utenti consumatori che si presentano sul mercato abitativo in posizione di particolare debolezza». A tal fine si ritiene opportuna una stima di tutto il patrimonio edilizio della società, i cui esiti, presentati ai consiglieri nel marzo del 2008, sono indicati in calce alla pagina seguente.

Nella stessa seduta del 29 giugno 2007 si lamenta il «ritardo che accompagna la cooperativa nell'attività di individuazione e programmazione di nuovi interventi». Dopo la realizzazione di via Guido Rossa, la penuria di aree edificabili ha infatti impedito alla *Proletaria* di elaborare nuovi progetti edilizi. Si ipotizza quindi la possibilità di operare anche in comuni limitrofi, rettificando la posizione assunta nel 2002. Si prospetta, tra l'altro, il ricorso al contributo di professionisti esterni per superare la fase di stallo. Cosa che di fatto si concretizza nel mese di dicembre del 2007, con la costituzione, come socia di minoranza (48% del capitale) della *Pro Domus Srl*, con sede a Bergamo, in collaborazione con la Cooperativa *Pro.Ge.I.* (Progettazione e Gestione

Immobili), una società di consulenza che pure ha sede nel capoluogo bergamasco. Le motivazioni di questa scelta sono spiegate nella nota integrativa che accompagna il bilancio della *Proletaria* al 31 dicembre 2007: «Particolare interesse [...] dovrà essere dedicato allo studio e alla progettazione di nuove iniziative sia nella componente di assegnazione in godimento che assegnazione in proprietà (anche del patrimonio esistente). In merito alle nuove iniziative dedicate al sistema di assegnazione in proprietà parte non secondaria dovrà essere quella di individuare rapporti (all'interno del sistema di mutualità cooperativa) con altri operatori».

La *Pro Domus* si attiva con una certa prontezza e già nel marzo del 2008 sottoscrive un preliminare di acquisto per un terreno in via delle Rampine a Capriate San Gervasio, un comune in provincia di Bergamo ma confinante con Trezzo sull'Adda. L'operazione si rivela ben presto infelice, a causa della crisi planetaria che esploderà di lì a poco e che, com'è noto, avrà ripercussioni particolarmente gravi sul settore immobiliare. A Capriate si contano almeno 200 alloggi invenduti e più di mille nei comuni circostanti. Sarebbe rischioso contrarre mutui in assenza di previsioni certe sulla ripresa del mercato della casa; nel gennaio del 2009 si decide pertanto di non dare seguito all'acquisto dell'area, chiedendo, invano, alla parte venditrice la restituzione della caparra per mancato rispetto delle scadenze previste dal contratto. La *Pro Domus* rimane inattiva negli anni a seguire e nel 2013 si decide di procedere alla liquidazione.

| Condominio | Immobili | Valore in € |
|---|----------------------|-------------|
| "La Proletaria" via Michelangelo/via Giotto | 27 appartamenti | 2.882.200 |
| | 4 box | 52.000 |
| | 4 negozi e 1 ufficio | 1.291.280 |
| "La Briciola" via Cavour 27/29 | 11 appartamenti | 1.006.650 |
| | 1 box | 14.000 |
| | 1 locale di servizio | 39.600 |
| "L'Ulivo" via Fratelli Bandiera 6 | 5 appartamenti | 521.500 |
| | 6 box | 88.000 |
| "Corte Guarnerio" via Francesco Guarnerio 2/4 | 3 appartamenti | 318.250 |
| | 3 box | 42.000 |
| "La Fornace" via Guido Rossa 7 | 3 appartamenti | 456.500 |
| | 8 box | 114.000 |

«L'esperienza *Pro Domus* è stata complessivamente negativa e ci dovrà servire come monito per il futuro», conclude il presidente Crippa nella seduta di consiglio del 28 marzo 2014. La perdita per la *Proletaria* ammonta a circa 120.000 euro.

Grazie ad un'iniziativa dell'amministrazione regionale si affaccia all'inizio del 2008 per la cooperativa una nuova opportunità di intervento a Trezzo. Nel gennaio di quell'anno la giunta lombarda stanziava 181 milioni di euro per incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica nella regione. Lo stanziamento si inserisce nell'ambito degli AQST (Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale), uno strumento innovativo cui non si accede attraverso le complesse procedure di un bando, ma tramite l'individuazione dei comuni soggetti a maggiore pressione demografica e a più elevato fabbisogno abitativo. L'incremento edilizio è quantificato in 2.738 alloggi, di cui più di duemila costruiti ex novo e la parte residua in seguito a ristrutturazione o ad acquisto, da assegnare per lo più (1.814 alloggi) a canone sociale (come requisito un ISEE inferiore a 14 mila euro) e in subordine (924 alloggi) a canone moderato (350 euro al mese per un'abitazione di 80 metri quadri).

Il 18 gennaio 2008 vengono stipulati nuovi AQST con l'Aler di Milano e 18 comuni della provincia, tra cui Trezzo sull'Adda. In quell'occasione l'assessore regionale alla Casa e alle opere pubbliche Mario Scotti dichiara, a proposito del coinvolgimento diretto degli enti locali: «Sono chiamati a rilevare i bisogni sul territorio e a precisarli nel dettaglio in dialogo con la Regione. Così garantiremo tempi certi e rapidi di realizzazione, a tutto vantaggio di chi non può permettersi di pagare le cifre che il libero mercato immobiliare impone». Alla provincia di Milano spettano 59 milioni di euro, 23 dei quali destinati ad integrare AQST già pattuiti nel 2006 con il Comune di Milano ed altre tre municipalità, e 36 per i nuovi AQST con l'Aler milanese e i 18 comuni della provincia, per un totale di 908 nuovi alloggi.

Per l'amministrazione di Trezzo l'AQST è sottoscritto dall'assessore alle Politiche sociali e alle Politiche della casa Giorgio Colombo, membro della giunta di sinistra capeggiata da Roberto Milanese. Il 30 gennaio il Comune emana un bando, ai sensi della legge 865/1971, per la concessione in diritto di superficie di un terreno di 2.120 metri quadri in via Brasca 4 e nel mese di giugno stipula con la *Proletaria*, prima in graduatoria, una convenzione per la realizzazione di 28 appartamenti e altrettanti box da assegnare in godimento a canone moderato (massimo il 5% del costo di costruzione, la cooperativa riduce al 4,1%), per una durata almeno trentennale, «in attuazione dell'AQST per la casa per la provincia di Milano». I lavori iniziano nell'ottobre del 2009, per concludersi alla fine di maggio del 2011. Il costo totale ammonta a poco meno di 4 milioni di euro; il 40% è coperto con i contributi a fondo perduto regionali e comunali, e un ulteriore 40% con un mutuo della banca Intesa Sanpaolo.



L'immobile eretto tra il 2009 e il 2011 in via Emilio Brasca.

In ottemperanza alla convenzione, per ottenere l'assegnazione degli alloggi i soci prenotatari devono presentare l'ISEE ERP (Indicatore della situazione economica equivalente per l'edilizia pubblica residenziale, introdotto dalla legge regionale 1 del 2004). In caso di reddito familiare insufficiente per il versamento dei canoni, che oscillano da 400 a 600 euro al mese, sono tenuti a produrre una fideiussione sottoscritta da parenti prossimi. «Questo è il primo intervento per cercare di calmierare il mercato immobiliare che il Comune attua in applicazione del Piano Governo Territorio» afferma il responsabile del Sicut, ma le dimensioni del problema casa per le famiglie a più basso reddito rimangono preoccupanti. Dichiara infatti l'assessore Colombo, in un'intervista alla stampa nel 2008: «Sono 113 le famiglie in lista per un alloggio pubblico. Finora riusciamo ad assegnarne cinque l'anno».

Sulla spinta di questa pressione, l'amministrazione comunale approva nel giugno di quell'anno una delibera di indirizzo per l'edilizia residenziale pubblica, tesa a calmierare il mercato immobiliare, rispondendo alle esigenze di diversi strati di popolazione: non solo realizzazioni in edilizia convenzionata ed agevolata per coloro che hanno la capacità reddituale di sostenere mutui o canoni di locazione moderati, ma anche alloggi pubblici da concedere a canone sociale. A tal fine la giunta emana nel mese di aprile del 2009 un nuovo bando per l'assegnazione di un'area in via Guido Rossa, in zona ex Fornace San Martino e la *Proletaria* si classifica seconda in graduatoria, alle spalle della cooperativa *Acli Casa*. La convenzione concordata in prima battuta prevede che entrambe le cooperative costruiscano a proprie spese un immobile di trenta appartamenti e trentadue box ciascuna, da assegnare in proprietà in regime di edilizia convenzionata, più una palazzina di dodici alloggi da cedere al Comune, allo scopo di incrementare la disponibilità di abitazioni pubbliche da affittare a canone sociale. Il Comune, in cambio, concederà a titolo gratuito il terreno e verserà a entrambi i sodalizi un contributo di 250 mila euro.

Nel giugno del 2009 si tengono però le elezioni amministrative e, dopo quasi quarant'anni di maggioranze di sinistra e centro-sinistra, il governo della cittadina passa al centro-destra. La nuova giunta non condivide gli orientamenti dei predecessori in tema di edilizia pubblica e non considera l'emergenza abitativa una priorità. Si dichiara pertanto non più interessata all'edificio destinato all'affitto sociale e riformula una convenzione che sancisce soltanto la destinazione di due appartamenti, sui trenta progettati, alla locazione e il pagamento, da parte delle due cooperative, di 577 mila euro per l'acquisto dei lotti. Alla *Proletaria* non rimane che sottoscrivere la nuova convenzione e versare un anticipo di 77.500 euro per l'acquisto dell'area.

Nel primo decennio del Duemila lo statuto della cooperativa è sottoposto a modifiche in due occasioni, nel 2004 e nel 2007. In prima battuta è necessario adeguarsi

alle disposizioni del decreto legge 6 del 17 gennaio 2003 ("Riforma organica della disciplina delle società di capitali e società cooperative"), in vigore dal 1° gennaio dell'anno successivo, cui fa seguito la sostituzione di molti articoli del Titolo VI del Libro V del Codice civile ("Delle società cooperative e delle mutue assicuratrici"). In ottemperanza al decreto viene istituito l'Albo nazionale delle cooperative, con il quale cessano di esistere i Registri prefettizi e lo Schedario generale della cooperazione tenuto dal Ministero del Lavoro. L'Albo è composto da due sezioni: le cooperative a mutualità prevalente, che svolgono cioè la loro attività prevalentemente in favore dei soci, e le cooperative diverse da queste ultime, le quali in mancanza di tale requisito non possono beneficiare di vantaggi fiscali.

Tra le modifiche allo statuto deliberate dall'assemblea straordinaria del 25 maggio 2004 vale la pena di segnalare le correzioni agli articoli 18 e 34. Con la prima si sancisce l'aumento dal 20 al 30% della quota minima di utili da destinare a riserva ordinaria; il suddetto decreto impone tale aumento a tutte le cooperative a mutualità prevalente e la *Proletaria*, ovviamente, appartiene a questa categoria. La nuova versione dell'articolo 34 introduce invece la facoltà di non nominare il collegio sindacale, salvo i casi di obbligatorietà previsti dalla legge. La cooperativa decide di avvalersi di tale facoltà e dal 2004 sopprime il collegio sindacale, delegando le sue funzioni di controllo all'assemblea.

Anche le modifiche deliberate dall'assemblea straordinaria dell'8 maggio 2007 riguardano per lo più il collegio sindacale. Viene confermato il criterio della facoltatività, ma nello stesso tempo si ipotizza la nomina di revisori, in alternativa o in concomitanza con i sindaci. Va precisato che nel 2016 la *Proletaria* dovrà ripristinare il collegio sindacale, in osservanza alle disposizioni della Banca d'Italia e del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio, nonché degli articoli 2.409-bis e 2.543 del Codice civile, in base ai quali le cooperative che gestiscono depositi di risparmio sociale sono tenute a nominare un collegio sindacale, i cui membri devono necessariamente essere iscritti al registro dei revisori e congruamente retribuiti. I sindaci si occuperanno unicamente di questa materia che necessita di contabilità separata, mentre le funzioni di controllo sul bilancio rimangono in capo a una società di revisione esterna.

Il Regolamento interno sul prestito sociale viene modificato a più riprese dal consiglio di amministrazione (il 17 dicembre 2016, il 16 dicembre 2017, il 29 marzo 2019) per conformarlo al nuovo Regolamento quadro sul prestito sociale di Legacoop. Tutte le modifiche sono finalizzate a rendere trasparente la gestione dei depositi, a fissare i vincoli di legge per la raccolta e soprattutto a disporre le massime garanzie per i soci prestatori. Dal 2000 sono in vigore nella cooperativa quattro regolamenti interni (in precedenza ce n'era uno solo): oltre a quello sul prestito dei soci, il cui am-

montare complessivo non può superare il triplo del patrimonio netto della società (il socio prestatore ha invece nel 2016 un limite di 73 mila euro, che viene ridefinito dal Ministero dello sviluppo economico ogni tre anni), quello sulla gestione degli immobili, quello sull'assegnazione degli alloggi in godimento e quello sull'assegnazione degli stessi in proprietà. Con la modifica dell'articolo 38 dello statuto, deliberata nel 2007, tali regolamenti devono essere approvati dall'assemblea e non più solo dagli amministratori.

Negli anni che precedono la grande depressione del 2008 la situazione economica dell'Italia non è florida. Nel periodo 2001-2006 l'Italia fa registrare una crescita prossima allo zero e il più basso incremento della produttività tra i trenta paesi a economia di mercato che compaiono nelle statistiche dell'OCSE. Se è vero che il Pil italiano si colloca ancora al sesto posto, è altrettanto vero che se si considera il Pil *pro capite*, indicatore del benessere individuale, il nostro paese scivola al ventesimo posto, al di sotto delle nazioni più sviluppate d'Europa e appena al di sopra della Grecia. Il gigantesco debito pubblico e i conseguenti vincoli all'indebitamento imposti dall'Unione europea, l'arretratezza delle infrastrutture, la morsa del prelievo fiscale e l'inefficienza della burocrazia continuano a essere fattori di rallentamento dello sviluppo italiano.

Il 22 aprile del 2008 il Ministero delle Infrastrutture emana un decreto che recepisce le indicazioni della Commissione europea circa la definizione di alloggio sociale. Citiamo i commi 2 e 3 dell'articolo 1:

È definito "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Anche su questo terreno l'Italia evidenzia un netto deficit nel quadro delle nazioni dell'area euro, a conferma del fatto che i paesi con un mercato dell'affitto poco sviluppato presentano anche una limitata offerta di edilizia sociale. Secondo i dati del 2010 di Federcasa (la nuova denominazione assunta dal 1996 dall'Associazione

nazionale degli IACP) in Italia si contano solo 5 abitazioni sociali in locazione ogni cento famiglie, contro una media europea di 16, con punte di 36 in Olanda, di 26 in Gran Bretagna, di 23 in Austria e Svezia, con la conseguenza che solo l'8% delle domande di alloggi di edilizia residenziale pubblica vengono esaudite nel nostro paese. Il livello di questa domanda abitativa primaria continua ad essere elevato, soprattutto a causa del fenomeno immigratorio. Se nel 1981 l'Istat censiva poco meno di 211 mila stranieri regolarmente residenti, nel 2001 il numero sale a 1.330.000, nel 2011 a 3.370.000 e nel 2021 supera i 5 milioni. Nel 2021 i cittadini stranieri rappresentano l'8,7% della popolazione, in Lombardia l'11,9%, a Trezzo il 13,6%

Nel secondo decennio del Duemila la *Proletaria* riesce a superare con qualche affanno le avversità della crisi, ma dal 2020 la congiuntura si inasprisce con l'avvento della pandemia e poco dopo con l'esplosione di un conflitto alle porte dell'Europa. In tempi di crisi il ruolo della cooperazione si fa più importante e per la *Proletaria* si aprono **nuove sfide per il futuro.**

Sembra quasi paradossale che nell'autunno del 2009 i dirigenti della *Proletaria* scrivano una lettera ai soci intrisa di fiducia ed ottimismo, quando ormai la crisi finanziaria ed economica che ha investito gli USA l'anno precedente, con il fallimento della banca Lehman Brothers e l'esplosione della bolla immobiliare, comincia ad assumere proporzioni planetarie e i caratteri della recessione più profonda della storia del capitalismo mondiale. «La situazione patrimoniale è ottima, ma questo consiglio di amministrazione vuole ancora lavorare per migliorarla e arricchire la compagine sociale di ulteriori elementi di mutualità e solidarietà» si legge nella lettera, che prosegue ricordando i lavori in corso in via Brasca e il nuovo progetto di via Guido Rossa, e dichiarando l'intenzione di intensificare il rapporto con i soci: «Per intraprendere e realizzare al meglio queste nuove iniziative non basta la brillante e peculiare solidità patrimoniale della nostra cooperativa, l'impegno dei consiglieri e dei collaboratori, il supporto e gli indirizzi dell'Amministrazione pubblica, serve soprattutto un rapporto costante con il vero valore aziendale della cooperativa: il socio. Perché il valore aggiunto e l'anima della cooperativa è la nostra base sociale, alla quale si deve l'obbligo di migliorare il sistema di comunicazione e di relazione, il tutto finalizzato ad un sempre più moderno coinvolgimento nelle attività di programmazione e di indirizzo gestionale».

Nel 2011 cade il cinquantesimo anniversario della fondazione della *Proletaria*. L'attività pare procedere secondo i buoni auspici espressi nella lettera ai soci: in quell'anno viene ultimata la costruzione dell'immobile di via Brasca, con la conseguente assegnazione in godimento degli alloggi; il Comune firma la convenzione e rilascia la concessione edilizia per il progetto di via Guido Rossa; la cooperativa fa il suo ingresso nella rete con un proprio sito Internet, per tenere fede all'impegno di modernizzare la comunicazione. Ma la crisi ha cominciato a mordere anche a Trezzo e l'ottimismo del 2009 lascia il posto a prospettive ben più cupe.

La crisi finanziaria del 2008 interrompe in Italia una lunga fase di espansione dei prestiti per acquisto di abitazioni. Una crescita favorita negli anni precedenti da una riduzione significativa dei tassi di interesse, da un ciclo positivo della produzione immobiliare, da un'offerta creditizia più ampia e concorrenziale. In particolare, quest'ultima ha consentito l'accesso al finanziamento a strati della popolazione in precedenza esclusi dal mercato, tra cui giovani coppie e cittadini stranieri, grazie alla disponibilità di mutui di durata ultratrentennale e di importo fino all'80% del valore del bene. In base ai dati della Banca d'Italia nel periodo tra il 2008 e il 2011 le erogazioni si riducono di oltre il 21%, a causa della crisi occupazionale e della minore capacità reddituale delle famiglie da un lato e di un irrigidimento della politica creditizia delle banche dall'altro. Il calo si fa ancora più marcato a partire dal 2012. Il divario tra chi

possiede una casa e chi non se lo può permettere si approfondisce. Gli indicatori del disagio sociale assumono in Italia contorni drammatici: dal 2006 al 2015 il tasso di disoccupazione passa dal 6,8 all'11,9% e dal 21,8 al 40,3% se si considerano i giovani nella fascia 15-24 anni; nello stesso lasso di tempo il reddito familiare medio subisce una contrazione del 15% e gli individui che vivono al di sotto della soglia di povertà (cioè con un reddito inferiore al 60% di quello medio) salgono dal 19,6 al 22,3%.

Il settore delle costruzioni e dei servizi immobiliari risulta, com'è noto, tra i più colpiti, con il blocco dei progetti, la chiusura dei cantieri, il crollo delle compravendite, la paralisi creditizia, e la cooperazione di abitanti non viene certo risparmiata. Le società aderenti a Legacoop dal 2008 al 2016 subiscono a livello nazionale una flessione produttiva di oltre il 63%, che si limita in Lombardia al 45%, grazie alla radicata presenza nella nostra regione del sistema della proprietà indivisa, forte di un patrimonio immobiliare che rasenta i 19 mila alloggi. La prima avvisaglia della crisi per la *Proletaria* si manifesta nel 2012 proprio in ambito creditizio, quando inizia la ricerca di un finanziamento per il nuovo intervento edilizio in via Guido Rossa, il cui costo complessivo si aggira intorno ai 4.300.000 euro. Il primo istituto a negare un mutuo alla cooperativa è Banca UGF (Unipol Gruppo Finanziario), che pure appartiene all'universo cooperativo. Segue il rifiuto di altre sei banche, compresa Intesa Sanpaolo, che ha spesso supportato (fino al 1998 come Cariplo) la cooperativa nei suoi cinquant'anni di vita. D'altra parte, con Banca Intesa Sanpaolo è in corso un contenzioso sul tasso di interesse del mutuo per l'immobile di via Brasca, dovuto ad una diversa interpretazione di alcuni passaggi poco chiari del contratto di finanziamento stipulato nel 2009. La controversia si risolverà solo nel 2017, quando saranno definite rate di ammortamento nella misura dell'1%, confermando il tasso corrisposto fino a quel momento, contro il 3,5-4% richiesto dalla banca.

L'unico istituto a dare la propria disponibilità a concedere un mutuo è la Banca Popolare di Vicenza, che, com'è noto, salirà di lì a poco agli onori della cronaca come protagonista dell'ennesimo scandalo bancario italiano. Il finanziamento ammonta a due milioni e mezzo di euro, al tasso del 5,4% per dieci anni, e sarà erogato in modo dilazionato, in base allo stato di avanzamento dei lavori. Si decide comunque di dare avvio a questi ultimi nel giugno del 2012, contando di fare fronte alla parte residua dei costi con gli anticipi dei soci prenotatari e la liquidità della cooperativa. Le prenotazioni però si fermano a quattro e, come si vedrà, faticeranno a lievitare per lungo tempo. È una situazione inedita per la *Proletaria*, abituata nel passato a collocare tutti gli immobili ancor prima dell'allestimento dei cantieri, con liste accessorie di compratori pronti a subentrare in caso di rinuncia di qualche prenotatario. Le disponibilità di cassa non possono certo compensare le mancate vendite e si deve dunque fare

ricorso al risparmio sociale, una risorsa preziosa per la *Proletaria* nel corso degli anni, soprattutto in momenti come questo, in cui vengono a mancare i contributi pubblici e le banche restringono i cordoni del credito.

Nel primo ventennio di attività della cooperativa l'ammontare del prestito sociale si è mantenuto intorno ai 100 milioni di lire. Negli anni ottanta comincia a lievitare, anche grazie a un tasso di interesse che, sulla spinta dell'inflazione galoppante di allora, oltrepassa il 10% (nel 1983 ai depositi con giacenza media superiore alle centomila lire è riconosciuto un interesse netto del 12%). All'inizio degli anni novanta i depositi superano i 600 milioni di lire e alla fine di quel decennio rasentano i due miliardi, malgrado una costante decrescita del tasso di interesse (nel 1991 interesse netto del 4,35% per depositi fino a un milione di lire, che raddoppia per la parte eccedente; nel 1999 interesse netto del 2,45% per depositi fino a tre milioni di lire e del 3,06% per la parte eccedente). Nel nuovo millennio il risparmio sociale e il tasso creditore continuano ad avere uno sviluppo inversamente proporzionale (nel 2010 interesse netto dell'1,31% per depositi fino a 10.000 euro e del 2,18% per la parte eccedente).

Avendo i depositi superato la soglia dei due milioni di euro, dal 2013 la *Proletaria*, secondo le disposizioni legislative dell'epoca, deve rivolgersi a una società di revisione per la certificazione del bilancio. Nel settembre del 2010 la cooperativa introduce l'opzione del deposito vincolato, che riconosce tassi superiori rispetto al prestito ordinario (interesse netto del 2,71% per vincoli di 24 mesi e del 3,32% per vincoli di 48 mesi) e ciò contribuisce ad attrarre le risorse finanziarie di quelle famiglie di soci che in piena crisi hanno conservato capacità reddituale e, come spesso succede in frangenti in cui regna l'incertezza sul futuro, aumentato la propensione al risparmio. È una risorsa su cui può contare tutto il settore delle cooperative di abitanti: nel 2014, nella sola Lombardia, esse hanno raccolto depositi per 650 milioni di euro. Va ricordato che negli anni Duemila gli interessi sul prestito sociale, oltre a subire una progressiva riduzione del tasso creditore, vengono erosi da una crescente ritenuta fiscale, innalzata dal 12,5 al 20% nel 2008 e al 26% nel 2014.

Non tutti i soci della cooperativa però attraversano indenni la recessione economica che imperversa in quegli anni in tutto l'Occidente. Oltre alla stretta creditizia, come negli anni settanta la *Proletaria* deve fare fronte ad un altro amaro frutto della crisi, che riguarda i soci titolari di alloggi in godimento. Si legge nel verbale del consiglio di amministrazione del 16 marzo 2012, lo stesso in cui si lamenta il rifiuto delle banche a concedere finanziamenti: «I problemi sono vari, si passa dal socio assegnatario che è stato licenziato dalla sua ditta per mancanza di lavoro, ad un altro che è stato spostato come sede di lavoro ed è impossibilitato a trasferirsi per problemi personali e così via. I soci fanno fatica e non riescono più a rispettare, come da contratto,

le scadenze di affitto; bisogna trovare soluzioni».

Si moltiplicano i casi di morosità («andamento esponenziale» si legge nel verbale di consiglio del 12 marzo 2014) e bisogna trovare soluzioni che possano conciliare esigenze di bilancio, rese più stringenti dai ritardi dei versamenti dei contributi regionali per l'intervento di via Brasca 4, e principi solidaristici. Come negli anni settanta si convocano i soci insolventi per esaminare le singole situazioni e formulare piani praticabili di rientro. Si accordano dilazioni e si risponde positivamente alle richieste di trasformare le rate trimestrali di affitto in rate mensili, che possono essere gestite più agevolmente nei bilanci familiari. E come negli anni settanta non sono mancati casi di soci indisponibili a qualsiasi accordo, che costringono la cooperativa ad adire le vie legali: nel 2014 il recupero di 18.000 euro, su 63.000 di insolvenze totali, richiede l'intervento dell'avvocato; tre anni dopo la situazione è peggiorata: le criticità rappresentano il 20% del monte affitti complessivo, i crediti insoluti sono lievitati a 78.000 euro, dei quali più della metà (40 mila) riguarda sette istanze di sfratto. Il decreto legge 102 del 31 agosto 2013 conia l'espressione "morosità incolpevole" e istituisce un fondo a sostegno degli inquilini costretti a praticarla.

Per avere un'idea del clima sociale di quegli anni ricordiamo l'iniziativa denominata "Un poco per tanti", promossa nel 2013 dal parroco don Alberto Cereda e finalizzata alla raccolta di fondi per sostenere le famiglie trezzesi in difficoltà. In pochi mesi vengono raccolti 16.000 euro, 3.000 dei quali donati dalla *Proletaria*. Si è costituita una commissione, presieduta dal parroco, che vede la partecipazione, oltre che degli enti impegnati nel campo dell'assistenza sociale come la Caritas, l'Opera Pia San Benedetto e l'Opera San Vincenzo, di quelli che si occupano di abitazioni, come la *Proletaria*, la cooperativa Acli casa e il Sicet. D'altra parte, il Centro d'ascolto della Caritas ha appurato che uno dei problemi più impellenti per le famiglie in sofferenza riguarda l'affitto. Già nel maggio del 2012 la parrocchia, con una donazione di circa duemila euro, ha temporaneamente evitato che una famiglia di quattro persone (con due figli minori) di origine straniera, fosse sfrattata da uno degli appartamenti che la società *Euroimmobiliare* ha edificato nei primi anni Duemila in via Guido Rossa. Il capofamiglia è stato licenziato e non ha più potuto versare i 450 euro mensili del canone convenzionato.

Nel marzo del 2013 un altro cittadino straniero, che ha perso il lavoro e che rischia per questo di perdere anche l'alloggio Aler ottenuto dopo un'interminabile attesa, si cosparge di liquido infiammabile e tenta di darsi fuoco nel corridoio dell'ufficio comunale dei servizi sociali. Nel 2014 sono 107 le domande per una casa popolare. Secondo i dati del Sicet, il 65% di coloro che le hanno presentate (il 30% è costituito da italiani) vive ai limiti della soglia di povertà. Anche tra chi ha sottoscritto un contratto

di locazione rivolgendosi al mercato privato non mancano situazioni di disagio: un terzo di questi ha chiesto assistenza al Comune. La tensione sembra toccare il culmine nei primi mesi del 2019, quando è la stessa amministrazione municipale a tentare otto istanze di sfratto ad altrettante famiglie insolventi che dimorano nelle case comunali di via Gramsci e di via Adda.

In un contesto di crisi che non risparmia il ceto medio, persiste per la *Proletaria* la difficoltà di vendere gli appartamenti dell'ultimo intervento edilizio, concluso nel giugno del 2014 e ubicato in via Papa Giovanni XXIII 18, in base alla nuova denominazione delle vie collegate a via Guido Rossa. La convenzione sottoscritta con il Comune il 27 ottobre 2010 prevede l'assegnazione in proprietà di 28 alloggi, sui 30 edificati. L'obiettivo è quello di alienarne almeno la metà e nel 2013 la cooperativa si rivolge a un'agenzia di pubblicità e comunicazione per predisporre nuove strategie di marketing, pur nella consapevolezza di dover fronteggiare una congiuntura per nulla favorevole alle transazioni immobiliari. L'esperienza statunitense del crack finanziario legato ai mutui *subprime* e la crescita anche in Italia dei crediti deteriorati hanno reso le banche italiane ancora più prudenti. La difficoltà di accesso ai finanziamenti bancari, soprattutto per i giovani e il crescente esercito dei lavoratori precari, e il diffuso sentimento di insicurezza nella società condannano il mercato della casa alla stagnazione.

Per favorire una ripresa di quest'ultimo, nel dicembre del 2013 il Ministero dell'economia e delle finanze istituisce il Fondo di garanzia mutui prima casa, sulla base di un protocollo di intesa con l'Abi (Associazione bancaria italiana). Il fondo copre il 50% della quota capitale dei mutui ipotecari (fino a un massimo di 250.000 euro) erogati per l'acquisto di immobili, di qualsiasi metratura ma non di lusso, adibiti a prima casa. Ai beneficiari non sono posti limiti di reddito o di età, non devono però risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo. Tra il gennaio 2015 e il giugno del 2017, su 35 mila richieste (più del 60% provenienti da giovani con meno di trentacinque anni), ne sono state ammesse quasi 30 mila.

Diverse iniziative promozionali vengono approntate dal 2013 per stimolare la vendita degli appartamenti di via Papa Giovanni XXIII, puntando sugli aspetti qualificanti dell'offerta (la consegna immediata, la qualità costruttiva, l'alta classe energetica, il prezzo competitivo, l'assortimento delle tipologie): dagli stand presso un centro commerciale alla distribuzione di volantini casa per casa e all'affissione di manifesti a Trezzo e nei comuni vicini, dalle inserzioni sui maggiori siti di annunci immobiliari alla presenza sui principali social media. Si allestisce un appartamento "campione", arredato con la collaborazione con un mobiliere della zona, e si organizzano a partire dal mese di ottobre 2014, a più riprese, open day nei fine settimana con la presenza



Il più recente dei progetti edilizi portati a termine dalla Proletaria: il condominio intitolato ad Alessandro Scotti, storico presidente della cooperativa, ultimato nel 2014 in via Papa Giovanni XXIII.

di consiglieri ad accogliere i potenziali acquirenti. Il risultato non è però all'altezza delle aspettative e commisurato agli sforzi, che hanno richiesto un notevole dispendio di energie e di denaro. L'obiettivo dell'assegnazione in proprietà di almeno la metà dei 28 alloggi disponibili è ben lungi dall'essere anche solo avvicinato: nel 2014 si procede al rogito della compravendita dei soli quattro immobili già prenotati nel 2012.

Nel dicembre del 2013 la *Proletaria* avverte la necessità di confrontarsi con altre cooperative della zona e organizza un incontro a Trezzo, cui partecipano la *Edificatrice* di Mezzago, la Casa Isola di Capriate San Gervasio e la *Primavera* di Masate. Maurizio Castelnuovo, coordinatore di Legacoop abitanti Lombardia, presente alla riunione, traccia un quadro sconcertante. L'intero settore, a livello regionale, è investito da una crisi profonda e duratura: molte cooperative devono fare i conti con l'invenduto e le sofferenze di bilancio; molte, come la *Proletaria*, hanno attinto abbondantemente al prestito sociale, derogando al regolamento interno che prescrive una disponibilità di cassa di almeno il 30% dei depositi. Ad aggravare la situazione finanziaria della cooperativa trezzese interviene nel maggio del 2014 la decisione di Coop Vicinato Lombardia di chiudere il punto vendita di Concesa, ospitato nei locali di via Michelangelo.

A nulla valgono le proteste dei cittadini (una petizione con 500 firme viene recapitata al sindaco) per la chiusura dell'unico negozio di alimentari del quartiere, che svolge un importante servizio di prossimità. La *Proletaria* si offre di abbassare il canone di locazione per un eventuale nuovo commerciante. Salvo una locazione nel giugno del 2016 che durerà solo pochi mesi per inadempienze dell'affittuario, i locali rimangono sfitti fino al marzo 2021, privando la cooperativa di un considerevole introito.

Per ovviare alla carenza di liquidità la *Proletaria* si rivolge nuovamente alla Banca Popolare di Vicenza, che nel novembre del 2014 concede un mutuo chirografario, cioè senza ipoteche o fidejussioni, di 375 mila euro al tasso del 2,95%, di durata quinquennale. In realtà ne entrano solo 275 mila, poiché l'istituto pretende come condizione l'acquisto di 100 mila euro di azioni della banca, vendute come titolo sicuro e facilmente liquidabile, in quanto non quotato in borsa. Quest'ultima prerogativa consente alla banca di "gonfiare" il valore delle azioni e di realizzare un redditizio sistema di autofinanziamento. La cooperativa cercherà invano di rivenderle prima dell'ispezione della Banca Centrale Europea e dell'intervento della magistratura (novembre 2015), che riscontrano numerose irregolarità contabili nei registri dell'istituto. Il valore del titolo precipita da 62,50 euro a 10 centesimi e la *Proletaria* finisce nel nutrito elenco dei clienti e dei piccoli risparmiatori raggirati (la perdita ammonta complessivamente a 6 miliardi di euro e interessa 118 mila azionisti).

Il 2015 non va però ricordato solo per questo incidente di percorso. Sin dai primi mesi di quell'anno si registrano segni di miglioramento, nel quadro di un generale risveglio del mercato immobiliare, grazie alla maggiore disponibilità di mutui a tassi vantaggiosi. Gli open day e l'appartamento "campione" si dimostrano ottimi veicoli promozionali per gli alloggi invenduti, insieme al sito, sottoposto a un'efficace ristrutturazione grafica. Aumentano le richieste di informazioni e le visite in cantiere di potenziali acquirenti: a un anno dalla ultimazione dei lavori se ne registrano più di cinquanta, ma la difficile congiuntura dissuade dal prendere impegni a lungo termine e i contatti non vanno oltre a una manifestazione di interesse. In compenso diminuiscono sensibilmente casi di morosità dei soci locatari. Nel 2015 inoltre, su delibera dell'assemblea straordinaria del 23 maggio, vengono apportate modifiche allo statuto riguardanti le modalità di convocazione delle assemblee, il limite di rieleggibilità dei consiglieri (tre mandati) e il riconoscimento di indennità agli stessi.

Sempre nel 2015 si decide di intitolare il nuovo immobile di via Papa Giovanni XXIII ad Alessandro Scotti, storico presidente che ha mosso i primi passi negli organi dirigenziali della cooperativa nel 1979 come sindaco supplente. Consigliere dal 1981, nel 1983 viene eletto alla presidenza, mantenendo ininterrottamente la massima carica per ventisei anni, fino al 2009. Scotti continua poi a far parte del consiglio di amministrazione, ma scompare prematuramente nel settembre del 2010, vittima di un incredibile incidente meteorologico. In quello stesso anno assume la presidenza Angelo Crippa, anch'egli dirigente di lungo corso (sindaco dal 1990, consigliere dal 1992, vicepresidente dal 1998), che rimane a capo del consiglio fino al 2015, per riprendere fino al 2021 (quando deciderà di non ricandidarsi dopo più di trent'anni di "militanza" cooperativa) le funzioni di vicario al fianco del nuovo presidente Moreno Passoni. Quest'ultimo, chiamato ad una nuova sfida in un momento delicato per la *Proletaria*, viene da un'esperienza trentennale ai vertici della cooperativa di consumo trezzese, che si è affermata durante la sua reggenza, in qualità di direttore e per più di un decennio anche di presidente, fino a conseguire i traguardi a cui abbiamo già fatto cenno.

Nonostante l'adozione di nuove iniziative promozionali sulla residenza Scotti, l'ultima delle quali, nel 2016, prevede che i soci acquirenti possano fruire dell'offerta di appartamenti comprensivi di cucina, con un sovrapprezzo di soli duemila euro (la parte residua del costo è coperta dalla cooperativa), le vendite continuano ad avanzare con un'exasperante lentezza: due nel 2015, altre due nel 2016. Il mercato immobiliare fa registrare una lieve ripresa, soprattutto in Lombardia, ma i dati dimostrano che le transazioni si concentrano soprattutto sull'usato, che ha subito negli ultimi anni un netto deprezzamento. Anche la vendita nel 2016 di un negozio di via Michelangelo

contribuisce a portare un po' di ossigeno nelle casse della *Proletaria*. Rimangono però venti alloggi invenduti, su cui gravano gli oneri fiscali e le spese condominiali, oltre alle quote di mutuo. Assegnare altri appartamenti in godimento, oltre ai due convenzionati, garantirebbe qualche entrata e minore spesa, ma lascerebbe insoluto il problema della carenza di contante. Si ipotizza una locazione temporanea quadriennale, a condizione che al termine della quale il socio proceda all'acquisto.

Il prestito sociale continua ad alimentare la disponibilità di cassa. Si registra in particolare un aumento del 25% della gestione vincolata (la nuova offerta triennale 2017-19 prevede un interesse netto del 1,48%, più basso rispetto alle emissioni degli anni precedenti, ma pur sempre competitivo nell'ambito del mercato del risparmio). Diminuiscono invece i depositi ordinari (nessun interesse fino a 1.000 euro, 0,44% netto fino a 10.000, 0,74% oltre). Ma è soprattutto la consistente porzione di proprietà indivisa, che tante polemiche ha sollevato negli anni addietro con i "cugini" della cooperazione cattolica, a conferire solidità alla cooperativa. Un episodio è significativo a questo proposito. Nell'ottobre del 2017 viene messa in liquidazione coatta amministrativa la cooperativa edilizia *Il Panda* di Trezzo, che appartiene all'universo Acli e che ha operato partecipando, come la *Proletaria*, ai due bandi comunali per l'assegnazione di aree in via Guido Rossa. E come la *Proletaria* incontra enormi difficoltà per la vendita degli appartamenti del secondo intervento, ma mentre l'una resiste grazie al suo patrimonio immobiliare, l'altra, che adotta solo il regime della proprietà individuale, fallisce. Per tutelare l'immagine della cooperazione trezzese i dirigenti della *Proletaria* elaborano un progetto, d'intesa con la Legacoop. Quest'ultima si prodigherebbe per fare avere alla *Proletaria* un finanziamento regionale agevolato per l'acquisto di tutti gli alloggi invenduti de *Il Panda*, con l'impegno di assegnarli poi esclusivamente in godimento. Le reiterate richieste di un incontro con il liquidatore non ottengono risposta e il progetto rimane sulla carta.

Nel 2017 altri tre appartamenti della residenza Scotti vengono venduti e anche uno di via Fratelli Bandiera, nel rispetto della convenzione con il Comune, passa dal godimento alla proprietà. Desta intanto preoccupazione il ritardo con cui vengono versati i canoni di godimento: «Solo una piccola percentuale dei nostri soci provvede al pagamento entro i dieci giorni contrattualmente previsti» si legge nel verbale di consiglio del 24 novembre 2017. In quella sede si delibera che i prossimi contratti prevederanno condizioni più stringenti: una cauzione di sei mesi (in precedenza era di tre) e l'applicazione di interessi di mora, al tasso di riferimento BCE maggiorato di 7 punti, in caso di ritardo nei versamenti (in precedenza vigevano interessi modesti solo in caso di dilazione concordata).

Pesa anche l'azzeramento del valore delle azioni della Banca Popolare di Vicenza che

la cooperativa è stata costretta ad acquistare nel 2014, con una perdita secca di centomila euro. Per quanto sembri inverosimile, sarà ancora l'istituto vicentino ad andare incontro alla *Proletaria*, con un mutuo ipotecario decennale sui locali del bar di via Michelangelo, di ammontare quasi equivalente alla perdita azionaria (105 mila euro), al tasso del 3,65%, concesso nell'aprile del 2017, solo pochi mesi prima che la banca finisca in liquidazione coatta amministrativa (25 giugno 2017) e venga rilevata al prezzo simbolico di cinquanta centesimi di euro da Intesa Sanpaolo. Nel giugno del 2018 si ottiene da quest'ultimo istituto, stante i molti alloggi invenduti, una rinegoziazione della quota residua del mutuo acceso nel 2012 con la banca vicentina per la residenza Scotti, che assomma a 1.600.000 euro. Il tasso si riduce dal 4,6 al 3% e la durata si allunga da 10 a 20 anni. Oltre a questo, la cooperativa deve fare fronte alle rate di altri quattro mutui ancora attivi: uno di ammontare pressoché equivalente concesso sempre da Intesa Sanpaolo nel 2009 per l'intervento di via Brasca e altri tre di entità più modesta, stipulati nel 2014 e nel 2017 con la Popolare di Vicenza e nel 2007 con la Popolare di Bergamo, ora Ubi Banca. Quest'ultima nel luglio del 2018 accorda un mutuo chirografario di 100 mila euro al 3,12%, di durata annuale, ma rinnovato nel 2019.

Presentando il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 ai soci riuniti in assemblea il 27 maggio dell'anno successivo, il presidente Passoni non si limita a sciorinare dati ma richiama l'attenzione sulla possibilità che dalla crisi si aprano nuove opportunità per la cooperativa:

Queste difficoltà sono figlie della crisi del settore immobiliare, ma credo altresì che questa sorta di stress test, possa anche essere l'occasione per pensare non solo al nostro presente, ma soprattutto al nostro futuro. La Proletaria ha sempre operato sul solo territorio trezzese, con interventi che hanno permesso a centinaia di famiglie di avere una casa, a prezzi accessibili, in godimento o in proprietà. Le aree edificabili sono pressoché esaurite, in futuro, consapevolmente e responsabilmente, si dovrà rivolgere attenzione al recupero del patrimonio edilizio e si dovrà guardare anche al di fuori dei confini comunali. Tutte iniziative importanti ed onerose. La situazione si sta sbloccando, da questa crisi ne usciremo, ma la Proletaria sarà in grado, da sola, di affrontare le sfide del futuro? È ipotizzabile pensare ad un processo di aggregazione con altre cooperative, che ci dia la massa critica per svolgere al meglio il nostro ruolo in questo territorio, non solo dal punto di vista immobiliare, ma perché la cooperativa possa essere un centro di socializzazione, un punto di riferimento? Mi rifiuto di pensare che il futuro della Proletaria dovrà limitarsi alla buona gestione del patrimonio immobiliare, del turn over dei contratti di godimento, del prestito sociale, dell'amministrazione e poco altro.

Sull'ipotesi di «un processo di aggregazione con altre cooperative» vengono in effetti interpellate due tra le maggiori cooperative di abitazione del milanese. I dirigenti della *Proletaria* ne discutono con Vincenzo Barbieri, presidente di *Delta Ecopolis* di Milano, e con Enrico Bruschi, presidente della *Benefica* di Novate Milanese, rispettivamente il 24 luglio e il 10 ottobre 2017. A conclusione di entrambi gli incontri gli interlocutori convengono che i tempi non sono maturi per una fusione.

L'attenzione è sempre rivolta ai troppi appartamenti di via Papa Giovanni XXIII ancora da vendere. Maurizio Castelnuovo di Legacoop abitanti Lombardia, consultato sulla questione, suggerisce di rivolgersi a un'agenzia specializzata, seguendo l'esempio di *Uniabita* di Cinisello Balsamo, la più grande cooperativa di abitanti d'Italia con i suoi 1400 appartamenti di patrimonio immobiliare indiviso. Nel 2018 ci si affida a Coop Servizi, che offre un piano di marketing mirato, comprendente una *landing page* (una pagina web che si apre cliccando su un *banner* pubblicitario) dedicata alla residenza Scotti e *open day* con la presenza non di consiglieri ma di un funzionario commerciale professionista.

Nel 2018 vengono vendute altre due unità immobiliari in via Papa Giovanni XXIII, una viene ceduta in godimento e una in locazione temporanea con impegno di acquisto, ma i progressi sono considerati troppo modesti rispetto agli sforzi messi in campo: sono ancora tredici gli appartamenti da collocare e rimane l'urgenza di incrementare la disponibilità di contante. A tale scopo si continua a puntare sui depositi vincolati: si attiva un'offerta biennale 2019-20 e una triennale 2020-22 al tasso netto dell'1,48%, nonché una quinquennale 2020-24 al tasso netto del 2%. Alla fine del 2018 il risparmio vincolato rappresenta il 45% del prestito sociale complessivo, il cui importo supera ormai i 3 milioni di euro (cifra che corrisponde grosso modo al patrimonio netto della società), ma nel luglio del 2021 la percentuale sale al 64%.

Nella seduta di consiglio del 13 febbraio 2020 si decide di celebrare degnamente il sessantesimo anniversario della fondazione della *Proletaria* con due conferenze di carattere storico, pianificate per il mese di marzo, e la successiva pubblicazione del presente volume. I programmi subiscono una battuta di arresto per evidenti motivi: pochi giorni dopo vengono rilevati nel nostro paese i primi focolai di infezione di Covid-19. In brevissimo lasso di tempo l'Italia precipita nell'emergenza sanitaria e si riacutizza una crisi economico-sociale che nella seconda metà degli anni dieci del Duemila aveva dato segni di attenuazione, senza tuttavia estinguersi del tutto. La seguente seduta di consiglio, il 24 aprile 2020, si terrà per la prima volta in videoconferenza e così anche l'assemblea del 24 luglio, con la partecipazione di un rappresentante designato dalla società, cui i soci conferiscono delega e istruzioni di voto,

ai sensi dell'articolo 106 del decreto legge 18 del 17 marzo 2020, conosciuto come decreto Cura Italia, in deroga alle disposizioni del Codice civile e dello statuto. L'ufficio rimarrà chiuso dall'11 marzo al 4 maggio, garantendo in smart working l'ordinaria amministrazione. Decine di iniziative di solidarietà vengono realizzate dalle cooperative. Quelle che fanno capo a Legacoop Lombardia sono riunite e divulgate in rete, come buone pratiche da emulare, sotto la denominazione di "anticorpi cooperativi". Anche la *Proletaria* fa la sua parte. Alla fine di marzo, malgrado la difficoltà di reperire dispositivi di prevenzione, gli amministratori riescono ad acquistare circa duemila mascherine FFP2 e le distribuiscono alle famiglie dei soci residenti negli immobili costruiti dalla cooperativa. All'interno di esse non sono mancati decessi a causa del virus. Corre l'obbligo di ricordare, tra questi, il socio Pierino Agazzi, presidente del collegio sindacale negli anni settanta e membro del consiglio di amministrazione dal 1989 al 2015.

L'emergenza sanitaria sfocia ben presto in emergenza sociale. La *Proletaria* deve affrontare ancora una volta la ripresa della morosità (dal 2018 non si erano verificati nuovi casi), da parte degli assegnatari di alloggi in godimento che subiscono contraccolpi in ambito lavorativo, ma soprattutto dei locatari dei negozi di via Michelangelo, alle prese con le chiusure obbligate. Nel 2020 viene stanziato un fondo di 30 mila euro a copertura di eventuali crediti inesigibili. D'altro canto, il decreto Cura Italia dispone anche la sospensione dei pagamenti delle rate dei mutui (articolo 56), che sarà prorogata a tutto il 2021 (art. 16 del decreto 73 del 25 maggio 2021, detto decreto Sostegni bis), con notevoli benefici per le casse della cooperativa. A causa dell'andamento positivo della raccolta di risparmio tra i soci, il rapporto tra liquidità e prestito sociale è peggiorato, passando dal 19% del 2017 al 12% del 2019, ma il congelamento dei mutui inverte la tendenza: alla fine del 2020 l'indice supera il 25% e alla fine del 2021 rasenta il 60%.

Nel 2019 cresce l'interesse di potenziali acquirenti delle abitazioni della residenza Scotti, poiché il prezzo viene ulteriormente abbassato del 5%, determinando un effetto di calmiera che aumenta decisamente il divario rispetto alle quotazioni di mercato, e si ha la possibilità di contrarre, con l'assistenza della cooperativa, un mutuo del 100% del valore dell'immobile ad un tasso di interesse inferiore al 2%. Inizialmente, sembra che ancora una volta alle manifestazioni di interesse non facciano seguito atti di vendita: nel biennio 2019-2020 si registrano soltanto tre ulteriori assegnazioni in godimento (due in più rispetto a quanto disposto dalla convenzione). Nel 2021, però, c'è una decisa inversione di tendenza, determinata più che dalle strategie di marketing, proprio dalla pandemia. Effetto collaterale di quest'ultima e in particolare del confinamento forzoso è la mutata percezione dello spazio domestico da parte degli italiani, con una accentuata attribuzione di valore al comfort e al benessere abitativo. Il mercato registra una crescente domanda di case più spaziose, più distanti dal

traffico e dall'inquinamento urbano, più vicine ad aree verdi e possibilmente dotate di giardino. Tale domanda è sostenuta anche dalle maggiori disponibilità economiche di quelle famiglie a cui la crisi sanitaria non ha sottratto capacità reddituale, costringendole nel contempo a contrarre i consumi. Come evidenziato dai dati della Banca d'Italia e dell'Abi, all'espansione della spesa pubblica per arginare l'emergenza pandemica ha fatto da contraltare un consistente incremento del risparmio privato. Quest'ultimo nel 2020 ammonta a ben 120 miliardi di euro, contro i 47,7 miliardi dell'anno precedente, confluiti in larga parte (85 miliardi) nei conti correnti bancari, la cui consistenza dal maggio 2019 allo stesso mese del 2021 è cresciuta di oltre il 16%.

Nel 2021 aumentano considerevolmente le visite di persone interessate agli immobili ancora disponibili presso la residenza Scotti. La cooperativa realizza la cessione di ben sette appartamenti in proprietà e di due in locazione temporanea, e non a caso i primi ad essere assegnati sono quelli con giardino privato, che in precedenza non riscuotevano un particolare favore. Altri tre immobili verranno venduti l'anno successivo. Ne rimangono due e, come si legge nella relazione di bilancio redatta in occasione dell'assemblea del 28 maggio 2022, «l'obiettivo è di chiudere definitivamente questo intervento entro la fine del corrente anno». Intervento che, in altra sede, è stato definito dal presidente «tra i più complessi per la *Proletaria*».

Nella sopracitata relazione all'assemblea dei soci del 27 maggio 2017, Moreno Passoni solleva interrogativi rispetto al futuro della *Proletaria*. Dubbi e sollecitazioni che il presidente ribadisce nelle assise successive e che richiamano una riflessione generale che attraversa il movimento delle cooperative di abitanti, in merito al ruolo che esse dovrebbero svolgere a fronte delle trasformazioni sociali in atto. Dinanzi ai soci riuniti in assemblea il 26 maggio 2018 Passoni sostiene che, con alle spalle quasi sessant'anni di storia e più di 230 alloggi costruiti, la cooperativa è ora davanti a un bivio: «Ipotizziamo per il futuro di continuare a dedicarci esclusivamente al settore abitativo, oppure è giunto anche per la *Proletaria* il momento di pensare anche a qualche intervento di tipo sociale?». Domanda retorica, poiché già nel 2017 si immaginava un'attività non limitata all'ordinaria gestione immobiliare e estesa alla funzione di «centro di socializzazione». E per dare concretezza alle proprie parole, Passoni fa l'esempio di cooperative lombarde, come *Unibita* di Cinisello Balsamo, che realizzano interventi di recupero edilizio al fine di costruire mono o bilocali da affittare ad anziani autosufficienti, cui garantire anche, in sinergia con cooperative sociali, servizi accessori di assistenza medica, di pulizia degli appartamenti, di ristorazione su richiesta. Una soluzione abitativa che garantirebbe a una categoria di cittadini sempre più numerosa di sottrarsi a condizioni di marginalità sociale. Sono concetti che ritroviamo nelle linee programmatiche di Legacoop e proprio rifa-

endosi ai documenti del quarantesimo congresso dell'associazione (aprile 2019) Passoni li ripropone ai soci della *Proletaria* in occasione dell'assemblea del 25 maggio 2019: «Promuovere sviluppo e innovazione nell'abitare. Nell'ambito delle strategie di inclusione, il tema della casa è al centro di una nuova visione di welfare dinamico, che individua nell'abitare e nei servizi ad esso connessi una necessaria infrastruttura a supporto delle diverse fragilità e precarietà che avanzano».

Diverse fragilità e precarietà riconducibili, oltre che alle ricorrenti crisi degli anni Duemila (quella finanziaria del 2008, quella sanitaria del 2020 e quella energetica legata all'invasione dell'Ucraina del 2022), anche ai cambiamenti demografici della società italiana e all'emersione di nuovi bisogni abitativi. I dati Istat denunciano, com'è noto, una progressiva denatalità e l'invecchiamento della popolazione, misurato dall'indice di vecchiaia, che è il rapporto tra il numero di ultrasessantacinquenni e quello dei giovani con meno di quindici anni: nel 1956 si contavano 50,4 anziani ogni 100 giovani, mentre nel 2021 l'indice è di 182,6 a 100. Il numero medio dei componenti dei nuclei familiari è passato da 4,2 del 1926 a 2,3 nel 2018. È aumentata l'instabilità coniugale: da 3,3 a 146,9 casi ogni 100 mila abitanti dal 1926 al 2014 e i nuclei monogenitoriali (non a seguito di vedovanza) sul totale dei nuclei con figli minori sono passati dal 5,5% del 1983 al 15,8% del 2016. Le famiglie unipersonali sul totale delle famiglie italiane sono cresciute dal 12,9% del 1971 al 33,2% del 2021 e quasi la metà, il 15,5%, è costituita da anziani soli, mentre le coppie di ultrasessantacinquenni sono il 9,8%. Ne deriva che la famiglia tradizionale, formata da coniugi con figli, non è più il modello dominante: nel 2021 rappresenta solo il 32,5 % del totale.

Il mercato immobiliare italiano è stato definito "anacronistico", in quanto ancorato a un modello di famiglia tradizionale e a un benessere economico non più attuali, e di conseguenza a soluzioni costruttive standard, caratterizzate da case troppo grandi e troppo costose. Un mercato che non risponde a una domanda abitativa che cambia e si diversifica, sia sul piano qualitativo che quantitativo. Uno degli aspetti più importanti di questa nuova domanda riguarda quei soggetti (anziani, giovani coppie, immigrati, famiglie monoparentali, lavoratori precari, disabili) non così poveri da poter ambire a una casa popolare vera e propria, e nello stesso tempo non così abbienti da poter accedere al libero mercato dell'affitto. Le recenti crisi degli anni venti hanno inasprito e amplificato il disagio abitativo. Nel giugno del 2021 è stato presentato il progetto "Next Housing", realizzato dall'istituto Nomisma in collaborazione con Legacoop abitanti e finalizzato a monitorare la "domanda debole", attraverso un'indagine su un campione rappresentativo delle famiglie italiane. Il primo dato che emerge è che tale domanda non può più essere considerata residuale.

Sono stati presi in considerazione tre parametri di debolezza: economica, abita-

tiva e sociale. La prima riguarda 7,3 milioni di famiglie (il 28,3%, ma nel periodo pre-pandemico la percentuale non arrivava al 10%) che evidenziano difficoltà nel pagamento regolare dei canoni, delle spese condominiali e delle rate dei mutui. Secondo valutazioni ampiamente condivise una locazione sostenibile non dovrebbe superare la soglia del 20% della capacità reddituale e invece per le famiglie comprese in questa prima categoria l'affitto arriva ad erodere almeno il 40% delle risorse finanziarie. La debolezza abitativa riguarda 3 milioni di famiglie (l'11,7%), i cui membri si dichiarano insoddisfatti per diversi fattori: le condizioni dell'edificio o dell'alloggio, le dimensioni di quest'ultimo, l'assenza di servizi, il degrado del contesto. Sono infine 11,3 milioni (il 43,5%) le famiglie che scontano una debolezza sociale, per motivi di salute, di lavoro, legati a relazioni familiari disfunzionali o alla mancanza di reti parentali. Poco più di un milione di famiglie (il 3,9%) assomma tutte e tre le debolezze contemporaneamente, e non mancano quelle che ne sopportano due su tre.

A questi bisogni emergenti, che investono anche un ceto medio sempre più esposto a rischi di impoverimento, risponde una politica edilizia riassunta nella formula dell'housing sociale, nell'ambito della quale ancora una volta la cooperazione di abitanti, soprattutto con il sistema della proprietà indivisa, può svolgere un ruolo da protagonista. Abbiamo già fatto cenno, ad esempio, ai progetti volti a fornire alloggi e servizi ad anziani autosufficienti, la cui vulnerabilità rappresenta uno degli aspetti salienti della crescente debolezza sociale evidenziata dall'indagine di Nomisma. Le proiezioni dell'Istat ci dicono che il problema di strutture urbanistiche e residenziali non a misura di anziano è destinato ad acuirsi visto che gli ultrasessantacinquenni, che nel 2021 rappresentano il 23,2% della popolazione italiana, nel 2050 saranno il 35%, un cittadino su tre.

Il 13 luglio del 2021 il Consiglio dell'Unione Europea approva il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) elaborato dal Governo italiano, che si inserisce all'interno del programma Next Generation EU, con il quale l'Unione Europea intende arginare le ricadute socioeconomiche della crisi pandemica nei paesi membri, destinando all'Italia un pacchetto di sostegni finanziari di 191,5 miliardi di euro. Il PNRR è articolato in sei missioni e tra gli obiettivi della quinta missione, denominata "Inclusione e coesione", spicca «l'integrazione di politiche e investimenti nazionali per garantire un approccio multiplo che riguardi sia la disponibilità di case pubbliche e private più accessibili, sia la rigenerazione urbana e territoriale». D'altra parte già prima della pandemia la Commissione europea ha mostrato una crescente attenzione verso il tema dell'housing sociale, riconoscendo nel disagio abitativo uno degli aspetti centrali della povertà e dell'esclusione. Nel *Country Report* del 2019 la Commissione ha evidenziato come l'offerta abitativa che riceve sussidi per diventare economica-

mente sostenibile sia in Italia, con il suo risicato 4% del prodotto di edilizia residenziale, molto inferiore rispetto ad altre nazioni dell'Unione e come pesi nel nostro paese una persistente incapacità di attingere pienamente ai fondi comunitari.

Il movimento cooperativo ha colto la sollecitazione e, attraverso il comparto abitazione dell'Alleanza delle Cooperative Italiane (il coordinamento nazionale delle tre associazioni più rappresentative della cooperazione italiana: Legacoop, Confcooperative e Agci), ha presentato a fine 2019, in occasione dell'elaborazione della legge di bilancio 2020, un programma edilizio per la locazione a lungo termine, finalizzato alla costruzione di 10 mila alloggi di 60 metri quadri, che grazie a contributi pubblici potranno essere affittati versando un canone mensile di 320 euro. Con l'emergenza sanitaria e sociale l'impegno della cooperazione si intensifica e nell'autunno del 2020 Legacoop abitanti, insieme a Confcooperative Habitat (nuova denominazione di Federabitazione), Federcasa, e gli enti non profit Fondazione Housing Sociale (costituita nel 2004 da Fondazione Cariplo in collaborazione con la Regione Lombardia), Fondazione Compagnia di San Paolo e Fondazione Sviluppo e Crescita CRT, ha dato vita al Comitato nazionale dell'housing sociale, che si propone di promuovere strategie comuni e di sviluppare progetti in sinergia tra operatori pubblici e privati, superando l'eccessiva frammentarietà che caratterizza le iniziative in questo ambito.

Le 624 cooperative di abitanti aderenti a Legacoop che operano nel 2021 in Italia (102, con più di 100 mila soci, solo in Lombardia) perseguono con rinnovato impegno l'obiettivo di rispondere al crescente disagio abitativo, favorendo l'accesso alla casa in proprietà o in locazione a condizioni supportabili. In termini numerici esse rappresentano meno dell'8% del settore, che conta 8125 società, ma la loro consistenza acquisisce ben altro peso se si considerano i 260 mila soci (46,2% del totale), i 624 milioni di euro di prestito sociale (52,1%), i due miliardi e mezzo di euro di patrimonio netto (88,2%). La *Proletaria* è una di queste ed è pronta, dinanzi alle straordinarie sfide di questi anni, a fare la propria parte nel territorio trezzese. Va innanzitutto salutato positivamente l'obiettivo, indicato nella relazione di presentazione del bilancio 2021, di rianimare un ramo di attività che è rimasto sostanzialmente incompiuto nei sessant'anni di vita della cooperativa. In passato, lo abbiamo visto, le attività sociali, collaterali alla gestione strettamente edilizia e sempre presenti tra gli scopi statutari, sono state sporadiche e occasionali. Nella lettera ai soci del 2009 citata all'inizio di questo capitolo si esprimeva la volontà di «arricchire la compagine sociale di ulteriori elementi di mutualità e solidarietà». Sembra sia giunto il momento, tredici anni dopo, di dare concretezza a questa aspirazione. Si comincia con l'offrire ai soci servizi permanenti di assistenza fiscale, per la compilazione della dichiarazione dei redditi, e sanitaria, in convenzione con una realtà locale che si occupa di medicina

di prossimità. La *Proletaria* intende inoltre finanziare corsi di educazione ambientale nella scuola primaria e secondaria di Trezzo, tenuti dalla cooperativa *Pandora*, che vanta una ultradecennale esperienza in questo settore, in collaborazione soprattutto con le cooperative di consumatori lombarde.

Per quel che concerne l'attività principale della *Proletaria*, il confronto con le fragilità socioeconomiche che avanzano non rappresenta certo una novità: l'intervento di calmiera all'interno del mercato dell'abitazione è un dato costitutivo della cooperazione e nei suoi sessant'anni di vita la *Proletaria* si è sempre misurata, soprattutto con la formula del godimento che garantisce una riduzione del 20-30% rispetto ai canoni correnti, con il disagio abitativo. Dei 75 appartamenti a proprietà indivisa, per fare un esempio, 24 (il 32%) sono assegnati in godimento a soci stranieri, appartenenti a dodici nazionalità diverse, con prevalenza di cittadini originari della Nigeria e del Marocco. Per il futuro la cooperativa mira infatti ad incrementare il patrimonio immobiliare indiviso, attraverso progetti di recupero edilizio che siano coerenti con i programmi di rigenerazione urbana caldeggiati dall'Unione Europea.

Rigenerare le città non significa solo ristrutturare edifici fatiscenti e bonificare aree degradate, ma creare spazi urbani che, nel rispetto della sostenibilità ambientale, promuovano qualità della vita e socialità. L'imperativo della sostenibilità non riguarda solo le nuove costruzioni: i dirigenti della *Proletaria* sono ben consapevoli che anche la manutenzione degli immobili di proprietà, soprattutto di quelli più datati, non possa oggi prescindere dalla riqualificazione energetica degli stessi, poiché anche la crisi climatica impone provvedimenti urgenti e non dilazionabili.

L'idea che la cooperazione costituisca una risorsa nelle fasi in cui la collettività è investita da recessione economica ed emergenze sociali ricorre da tempo. "Cooperazione: forza anticrisi", intitolava così un suo saggio, all'indomani della prima grande depressione del dopoguerra, la crisi petrolifera del 1973, Vincenzo Galetti, allora presidente di Legacoop. Una missione che si rinnova e si rinvigorisce dinanzi alle crisi epocali degli anni Duemila.

Appendice

I soci fondatori

| | |
|------------------|-------------------|
| Ronzoni Dorino | <i>Operaio</i> |
| Pozzi Alessandro | <i>Impiegato</i> |
| Villa Emilio | <i>Impiegato</i> |
| Comotti Carlo | <i>Operaio</i> |
| Biffi Ernani | <i>Operaio</i> |
| Perego Francesco | <i>Impiegato</i> |
| Pirola Natale | <i>Operaio</i> |
| Colombo Giovanni | <i>Operaio</i> |
| Perego Luigi | <i>Pensionato</i> |
| Colombo Rocco | <i>Contadino</i> |
| Ghinzani Carlo | <i>Operaio</i> |

I dirigenti

3 ottobre 1961

Consiglio di amministrazione

| | |
|----------------|-----------------------|
| Ronzoni Dorino | <i>Presidente</i> |
| Comotti Carlo | <i>Vicepresidente</i> |
| Ghinzani Carlo | |

Collegio sindacale

| | |
|------------------|-------------------|
| Biffi Ernani | <i>Presidente</i> |
| Pirola Natale | |
| Perego Francesco | |
| Colombo Rocco | <i>supplente</i> |
| Perego Luigi | <i>supplente</i> |

28 aprile 1964

Consiglio di amministrazione

| | |
|----------------|-----------------------|
| Villa Emilio | <i>Presidente</i> |
| Pirola Natale | <i>Vicepresidente</i> |
| Ghinzani Carlo | |

Collegio sindacale

| | |
|-----------------|-------------------|
| Gregori Enrico | <i>Presidente</i> |
| Barzaghi Natale | |
| Perego Luigi | |
| Galazzi Guerino | <i>supplente</i> |
| Comotti Carlo | <i>supplente</i> |

15 maggio 1966

Consiglio di amministrazione

| | |
|----------------|-----------------------|
| Villa Emilio | <i>Presidente</i> |
| Pirola Natale | <i>Vicepresidente</i> |
| Ghinzani Carlo | |

Collegio sindacale

| | |
|--------------------|-------------------|
| Pozzi Mario | <i>Presidente</i> |
| Barzaghi Natale | |
| Perego Luigi | |
| Fumagalli Giovanni | <i>supplente</i> |
| Vimercati Mario | <i>supplente</i> |

26 maggio 1968

Consiglio di amministrazione

| | |
|---------------|-----------------------|
| Villa Emilio | <i>Presidente</i> |
| Pirola Natale | <i>Vicepresidente</i> |

| | |
|------------------|--|
| Albani Attilio | |
| Colombo Arinando | |
| Perego Luigi | |
| Radaelli Luigi | |
| Verderio Ernesto | |

Collegio sindacale

| | |
|-----------------|-------------------|
| Pozzi Mario | <i>Presidente</i> |
| Barzaghi Natale | |
| Fagnani Carlo | |
| Corti Cesarino | <i>supplente</i> |
| Sala Luigi | <i>supplente</i> |

30 maggio 1970

Consiglio di amministrazione

| | |
|---------------|-----------------------|
| Villa Emilio | <i>Presidente</i> |
| Pirola Natale | <i>Vicepresidente</i> |

| | |
|------------------|--|
| Albani Attilio | |
| Colombo Arinando | |
| Perego Luigi | |
| Radaelli Luigi | |
| Verderio Ernesto | |

Collegio sindacale

| | |
|-----------------|-------------------|
| Pozzi Mario | <i>Presidente</i> |
| Barzaghi Natale | |
| Fagnani Carlo | |
| Corti Cesarino | <i>supplente</i> |
| Sala Luigi | <i>supplente</i> |

28 maggio 1971**Consiglio di amministrazione**

| | |
|------------------|-----------------------|
| Scotti Antonio | <i>Presidente</i> |
| Barzaghi Natale | <i>Vicepresidente</i> |
| Colombo Giuseppe | |
| Villa Emilio | |
| Crippa Carlo | |
| Lancrò Luigi | |
| Minelli Natale | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|-------------------|
| Corti Giandonato | <i>Presidente</i> |
| Borgonovo Silvano | |
| Pirola Natale | |
| Colombo Giancarlo | <i>supplente</i> |
| Maggioni Piero | <i>supplente</i> |

22 giugno 1973**Consiglio di amministrazione**

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Colombo Mario | <i>Presidente</i> |
| Castiglioni Valeriano | <i>Vicepresidente</i> |
| Scotti Antonio | |
| Colombo Giuseppe | |
| Barzaghi Natale | |
| Corti Giandonato | |
| Stucchi Angelo | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|-------------------|
| Agazzi Pierino | <i>Presidente</i> |
| Borgonovo Silvano | |
| Pirola Natale | |
| Colombo Giancarlo | <i>supplente</i> |
| Maggioni Piero | <i>supplente</i> |

28 maggio 1975**Consiglio di amministrazione**

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Stucchi Angelo | <i>Presidente</i> |
| Castiglioni Valeriano | <i>Vicepresidente</i> |
| Borgonovo Silvano | |
| Caccia Gian Paolo | |
| Mariani Claudio | |
| Milanesi Ferdinando | |
| Zuttioni Claudio | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|-------------------|
| Agazzi Pierino | <i>Presidente</i> |
| Bonfanti Norberto | |
| Colombo Giancarlo | |
| Maggioni Piero | <i>supplente</i> |
| Pagani Luigi | <i>supplente</i> |

30 maggio 1977**Consiglio di amministrazione**

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Stucchi Angelo | <i>Presidente</i> |
| Castiglioni Valeriano | <i>Vicepresidente</i> |
| Prolo Giorgio | |
| Caccia Gian Paolo | |
| Mariani Claudio | |
| Biffi Giovanni | |
| Barzaghi Giovanni | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|-------------------|
| Agazzi Pierino | <i>Presidente</i> |
| Bonfanti Norberto | |
| Borgonovo Silvano | |
| Maggioni Piero | <i>supplente</i> |
| Pozzi Virginio | <i>supplente</i> |

4 maggio 1979**Consiglio di amministrazione**

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Stucchi Angelo | <i>Presidente</i> |
| Corti Ivano | <i>Vicepresidente</i> |
| Borgonovo Silvano | |
| Maggioni Piero | |
| Barzaghi Giovanni | |
| Gregori Paolo | |
| Persegoni Luigi | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|-------------------|
| Leoni Romano | <i>Presidente</i> |
| Pareschi Flavio | |
| Mariani Claudio | |
| D'Adda Emilio | <i>supplente</i> |
| Scotti Alessandro | <i>supplente</i> |

23 aprile 1981**Consiglio di amministrazione**

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Stucchi Angelo | <i>Presidente</i> |
| Corti Ivano | <i>Vicepresidente</i> |
| Borgonovo Silvano | |
| Scotti Alessandro | |
| Papasidero Antonio | |
| Persegoni Luigi | |
| Orlandi Bruno | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|-------------------|
| Gregori Paolo | <i>Presidente</i> |
| Pareschi Flavio | |
| Leoni Romano* | |
| Barzaghi Giovanni | <i>supplente</i> |
| Mariani Claudio | <i>supplente</i> |

*10 luglio 1982: Claudio Mariani subentra a Romano Leoni, dimissionario.

22 aprile 1983**Consiglio di amministrazione**

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Scotti Alessandro | <i>Presidente</i> |
| Leoni Romano | <i>Vicepresidente</i> |
| Stucchi Angelo | |
| Borgonovo Silvano | |
| Corti Ivano | |
| Papasidero Antonio | |
| Persegoni Luigi | |

Collegio sindacale

| | |
|--------------------|-------------------|
| Gregori Paolo | <i>Presidente</i> |
| Pareschi Flavio | |
| Locatelli Giovanni | |
| Barzaghi Giovanni | <i>supplente</i> |
| Orlandi Bruno | <i>supplente</i> |

19 aprile 1985**Consiglio di amministrazione**

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Scotti Alessandro | <i>Presidente</i> |
| Leoni Romano | <i>Vicepresidente</i> |
| Stucchi Angelo | |
| Borgonovo Silvano | |
| Corti Ivano | |
| Papasidero Antonio | |
| Zaccaria Giuseppe | |

Collegio sindacale

| | |
|--------------------|-------------------|
| Gregori Paolo | <i>Presidente</i> |
| Pareschi Flavio | |
| Locatelli Giovanni | |
| Barzaghi Giovanni | <i>supplente</i> |
| Lecchi Fiorenzo | <i>supplente</i> |

13 maggio 1987

Consiglio di amministrazione

| | |
|--------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Zaccaria Giuseppe | Vicepresidente |
| Borgonovo Silvano | |
| Milanesi Roberto | |
| Papasidero Antonio | |
| Sarubbi Gianfranco | |
| Stucchi Angelo | |

Collegio sindacale

| | |
|-------------------|------------|
| Gregori Paolo | Presidente |
| Pareschi Flavio | |
| Ghinzani Vincenzo | |
| Barzaghi Giovanni | supplente |
| Lecchi Fiorenzo | supplente |

12 giugno 1989

Consiglio di amministrazione

| | |
|--------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Zaccaria Giuseppe | Vicepresidente |
| Borgonovo Silvano | |
| Milanesi Roberto | |
| Papasidero Antonio | |
| Pareschi Flavio | |
| Agazzi Pierino | |

Collegio sindacale

| | |
|--------------------|------------|
| Gregori Paolo* | Presidente |
| Bufis Lazzaro | |
| Ghinzani Vincenzo* | supplente |
| Barzaghi Giovanni* | supplente |
| Lecchi Fiorenzo** | supplente |

* 18 maggio 1990: Vincenzo Ghinzani subentra come Presidente a Paolo Gregori, il quale assume la carica di sindaco supplente in sostituzione di Giovanni Barzaghi, dimissionario. Angelo Crippa subentra a Paolo Gregori in qualità di sindaco effettivo.
** Vincenzo Ferrari subentra a Fiorenzo Lecchi, dimissionario.

29 maggio 1992

Consiglio di amministrazione

| | |
|-------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Zaccaria Giuseppe | Vicepresidente |
| Borgonovo Silvano | |
| Milanesi Roberto | |
| Pareschi Flavio | |
| Crippa Angelo | |
| Agazzi Pierino | |

Collegio sindacale

| | |
|----------------------|------------|
| Ghinzani Vincenzo | Presidente |
| Bufis Lazzaro | |
| Casiraghi Giuseppina | |
| Gregori Paolo | supplente |
| Ferrari Vincenzo | supplente |

12 maggio 1995

Consiglio di amministrazione

| | |
|-------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Zaccaria Giuseppe | Vicepresidente |
| Milanesi Roberto | |
| Crippa Angelo | |
| Borgonovo Silvano | |
| Agazzi Pierino | |
| Pareschi Flavio | |
| Guzzi Antonio | |

Collegio sindacale

| | |
|------------------|------------|
| Maino Bruno | Presidente |
| Teoldi Claudio | |
| Ortelli Fausto | |
| Fagnani Barbara | supplente |
| Fumagalli Cesare | supplente |

21 maggio 1998

Consiglio di amministrazione

| | |
|--------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Crippa Angelo | Vicepresidente |
| Zaccaria Giuseppe | |
| Milanesi Roberto* | |
| Borgonovo Silvano | |
| Agazzi Pierino | |
| Guzzi Antonio | |
| Ghinzani Vincenzo | |
| Sarubbi Gianfranco | |

Collegio sindacale

| | |
|------------------|------------|
| Maino Bruno | Presidente |
| Teoldi Claudio | |
| Leoni Mara** | |
| Fumagalli Cesare | supplente |
| Fagnani Barbara | supplente |

* 25 gennaio 2000: dimissioni di Roberto Milanesi, non sostituito.

** 19 maggio 2000: Cesare Fumagalli subentra a Mara Leoni, dimissionaria.

19 aprile 2001

Consiglio di amministrazione

| | |
|-------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Crippa Angelo | Vicepresidente |
| Borgonovo Silvano | |
| Zaccaria Giuseppe | |
| Guzzi Antonio | |
| Agazzi Pierino | |
| Ghinzani Vincenzo | |

Collegio sindacale

| | |
|----------------------|------------|
| Maino Bruno | Presidente |
| Fumagalli Cesare* | |
| Milanesi Marco | |
| Teoldi Claudio** | supplente |
| Sarubbi Gianfranco** | supplente |

* 30 aprile 2002: Claudio Teoldi subentra a Cesare Fumagalli, deceduto.

** 9 maggio 2003: Stenio Palinuri subentra a Claudio Teoldi, nominato sindaco effettivo, e Giovanni Barzaghi subentra a Gianfranco Sarubbi, dimissionario.

25 maggio 2004

Consiglio di amministrazione

| | |
|-------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Crippa Angelo | Vicepresidente |
| Borgonovo Silvano | |
| Guzzi Antonio | |
| Agazzi Pierino | |
| Maino Bruno | |
| Milanesi Marco | |

Collegio sindacale

L'articolo 34 del nuovo Statuto non prevede l'obbligatorietà, ma solo la facoltà della nomina del collegio sindacale; si decide di non procedere alla nomina e di ascrivere le funzioni di controllo all'assemblea, ai sensi degli articoli 2543 e 2477 del Codice Civile.

25 maggio 2007

Consiglio di amministrazione

| | |
|-------------------|----------------|
| Scotti Alessandro | Presidente |
| Crippa Angelo | Vicepresidente |
| Borgonovo Silvano | |
| Guzzi Antonio | |
| Agazzi Pierino | |
| Maino Bruno | |
| Milanesi Marco | |

19 giugno 2009

Consiglio di amministrazione

| | |
|---------------------|----------------|
| Milanesi Roberto* | Presidente |
| Crippa Angelo* | Vicepresidente |
| Scotti Alessandro | |
| Borgonovo Silvano** | |
| Guzzi Antonio | |
| Agazzi Pierino | |
| Maino Bruno | |
| Milanesi Marco | |

*11 giugno 2010: Angelo Crippa subentra a Roberto Milanesi, dimissionario, nella carica di presidente.

**29 ottobre 2010: Silvano Borgonovo subentra a Angelo Crippa nella carica di vicepresidente.

25 maggio 2012

Consiglio di amministrazione

| | |
|--------------------|----------------|
| Crippa Angelo | Presidente |
| Borgonovo Silvano | Vicepresidente |
| Guzzi Antonio | |
| Agazzi Pierino | |
| Maino Bruno* | |
| Milanesi Marco | |
| Giribaldi Tancredi | |
| Cereda Giuseppe** | |

*10 maggio 2013: Moreno Passoni subentra a Bruno Maino, dimissionario.

**12 dicembre 2014: Fabio Pozzi subentra a Giuseppe Cereda, dimissionario.

23 maggio 2015

Consiglio di amministrazione

| | |
|---------------------|----------------|
| Passoni Moreno | Presidente |
| Crippa Angelo | Vicepresidente |
| Vicepresidente | |
| Borgonovo Silvano | |
| Giribaldi Tancredi* | |
| Guzzi Antonio | |
| Milanesi Marco | |
| Pozzi Fabio | |
| Bargagli Adriana | |
| Cereda Lucrezia | |

*28 maggio 2016: Diego Torri subentra a Tancredi Giribaldi, dimissionario.

Ripristinato il Collegio sindacale, in virtù del nuovo Regolamento di Legacoop sul prestito sociale. I membri devono essere obbligatoriamente iscritti all'albo dei revisori.

Collegio sindacale

| | |
|--------------------|------------|
| Cavazza Claudia | Presidente |
| Panzetti Attilio | |
| Orlandi Gianpaolo | |
| De Palo Franco | supplente |
| Chigioni Giancarlo | supplente |

26 maggio 2018

Consiglio di amministrazione

| | |
|---------------------------|----------------|
| Passoni Moreno | Presidente |
| Crippa Angelo | Vicepresidente |
| Guzzi Antonio | |
| Milanesi Marco | |
| Bargagli Adriana | |
| Cereda Lucrezia | |
| Torri Diego | |
| Nioi Ilaria | |
| Forgione Angela | |
| Collegio sindacale | |
| Cavazza Claudia | Presidente |
| Panzetti Attilio | |
| Orlandi Gianpaolo | |
| De Palo Franco | supplente |
| Chigioni Giancarlo | supplente |

28 maggio 2021

Consiglio di amministrazione

| | |
|---------------------------|----------------|
| Passoni Moreno | Presidente |
| Milanesi Marco | Vicepresidente |
| Guzzi Antonio | |
| Bargagli Adriana | |
| Cereda Lucrezia | |
| Torri Diego | |
| Nioi Ilaria | |
| Forgione Angela | |
| Villa Elisabetta | |
| Collegio sindacale | |
| Cavazza Claudia | Presidente |
| Panzetti Attilio | |
| Orlandi Gianpaolo | |
| De Palo Franco | supplente |
| Chigioni Giancarlo | supplente |

Le costruzioni

| Anno di costruzione | Condominio | Immobili |
|---------------------|--|---|
| 1963-1965 | "La Proletaria" via Michelangelo/via Giotto | 47 appartamenti 16 box 6 negozi uffici e sala riunioni |
| 1969-1971 | via delle Racche 58 | 16 appartamenti 16 box |
| 1979-1981 | via Alcide De Gasperi 13 | 36 appartamenti 36 box |
| 1992-1995 | "La Briciola" via Cavour 27/29 | 16 appartamenti 3 negozi 4 box |
| 1996-1998 | "L'Ulivo" via Fratelli Bandiera 6 | 30 appartamenti 36 box |
| 2000-2001 | "Corte Guarnerio" via Francesco Guarnerio 2/4 | 11 appartamenti 1 negozio 2 uffici 3 box |
| 2004-2006 | "La Fornace" via Guido Rossa 7 | 18 appartamenti 28 box |
| 2009-2011 | "Emilio Brasca" via Emilio Brasca 4 | 28 appartamenti 28 box |
| 2012-2014 | "Alessandro Scotti" via Papa Giovanni XXIII 18 | 30 appartamenti 32 box |

I soci

| Anno | Numero di soci |
|------|----------------|
| 1961 | 11 |
| 1966 | 80 |
| 1971 | 161 |
| 1976 | 217 |
| 1981 | 257 |
| 1986 | 298 |
| 1991 | 331 |
| 1996 | 253* |
| 2001 | 333 |
| 2006 | 319* |
| 2011 | 322 |
| 2016 | 403 |
| 2021 | 502 |

*La diminuzione è dovuta alla periodica revisione del libro soci, con la cancellazione di coloro che sono defunti o che risultano irreperibili in seguito a cambio di residenza.

ISBN 979-12-210-0015-3

Prima edizione 2022

Finito di stampare nel mese di novembre da Tipografico Soc. Coop, Forlì-Cesena.

Copyright © 2022 by Fondazione Barberini.

È vietata la riproduzione, anche parziale, a uso interno e didattico,
con qualsiasi mezzo effettuata, se non autorizzata.

«Mentre l'impresa capitalistica mira principalmente al profitto, l'impresa cooperativa ha come scopo primario l'equilibrata e proporzionata soddisfazione dei bisogni sociali».

Sono le parole di un "sovversivo" che risponde al nome di Papa Francesco. Parole che con esemplare semplicità esprimono il senso dell'essere cooperatori, oggi come ieri: portatori di un concreto antidoto al morbo dell'individualismo imperante. La collana "Storia e Memoria" della Fondazione Barberini, che esordisce con il presente volume, intende dare voce alla moltitudine di microstorie sparse nel nostro paese, che testimoniano il valore persistente dell'agire cooperativo. L'esperienza dei cooperatori trezzesi, che sessant'anni fa hanno cominciato a costruire case per accedere all'affitto o alla proprietà di un bene primario sottraendosi alle spire speculative del mercato, è qui rievocata con piglio agile e vivace. Lo scopo non è autocelebrativo: l'attaccamento alle radici e la coltivazione della memoria contribuiscono piuttosto a produrre quella linfa che consente di affrontare con rinnovato vigore le sfide del presente e di perpetuare quello che Bergoglio definisce il «miracolo della cooperazione: una strategia di squadra che apre un varco nel muro della folla indifferente che esclude chi è più debole».

