



LEGGERE LA CITTÀ

La città giardino del domani

Ebenezer Howard

La città giardino del domani



Asterios Editore

Trieste, 2017

Prima edizione nella collana PB: Febbraio 2017
Titolo originale: GARDEN CITIES OF TO-MORROW,
FABER AND FABER, LONDON, 1902
Tradotto e annotato da Giorgio Bellavitis
©Asterios Abiblio editore 2016
posta: asterios.editore@asterios.it
www.asterios.it
Stampato in UE.

ISBN: 978-88-9313-035-6

Indice

Introduzione, 9
CAPITOLO I
La calamita Città-Campagna, 19
CAPITOLO II
Le entrate di Città-Giardino ed il modo in cui vengono conseguite.
La parte agricola, 29
CAPITOLO III
Le entrate di Città-Giardino. La parte urbana, 39
CAPITOLO IV
Le entrate di Città-Giardino. Osservazioni generali sulle spese, 45
CAPITOLO V
Ulteriori dettagli sulle spese di Città-Giardino, 59
CAPITOLO VI
Amministrazione, 69
CAPITOLO VII
Imprese semi-municipalizzate. Opzione locale. Riforma per la temperanza, 77
CAPITOLO VIII
Iniziative pro-comunali, 87
CAPITOLO IX
Considerando alcune difficoltà, 95
CAPITOLO X
Una organica somma di proposte, 103
CAPITOLO XI
Proseguendo il cammino, 117
CAPITOLO XII
Città sociali, 129

CAPITOLO XIII
Il futuro di Londra, 145

Nota biografica, 155

Introduzione

In questi tempi, di forte antagonismo fra i partiti e di accese dispute sociali e religiose, può, forse, sembrare difficile trovare un solo problema, determinante per la vita ed il benessere nazionali, sul quale tutti, indipendentemente dal loro partito politico o dalle sfumature delle loro opinioni in materia sociale, potrebbero trovarsi completamente e pienamente d'accordo.

Discutete la questione della temperanza, e John Morley vi dirà che «questo è il più grande movimento sociale, dopo il movimento per l'abolizione della schiavitù»; ma Lord Bruce vi ricorderà che «il commercio degli alcoolici contribuisce con Lst. 40.000.000 alle entrate della nazione, così che in pratica esso finanzia l'Esercito e la Marina, oltre a fornire impiego a molte migliaia di persone» e che «persino gli astemi devono molto ai dettaglianti con licenza per gli alcoolici, perché, se non fosse stato per essi, i bar del Crystal Palace avrebbero dovuto chiudere i battenti molto tempo fa».

Discutete il traffico dell'oppio e, da una parte, sentirete che l'oppio sta rapidamente distruggendo il morale del popolo cinese, dall'altra che si tratta di un equivoco, perché i cinesi grazie all'oppio, riescono a compiere dei lavori che agli Europei non riuscirebbero affatto, e con degli alimenti che al meno schizzinoso degli inglesi farebbero torcere il naso dal disgusto.

Le questioni religiose e politiche ci dividono troppo spesso in fazioni avverse e così, proprio in quei campi dove il pensiero sereno ed obiettivo, le emozioni limpide,

sono essenziali al progresso verso giuste convinzioni e validi principi d'azione, il suono della battaglia e la rissa dei contendenti impressionano di più lo spettatore, che non il sincero amore per la verità e per la patria che, possiamo esserne certi, anima quasi tutti i cuori.

C'è, tuttavia, un problema rispetto al quale possiamo rilevare ben poche divergenze d'opinione.

È universalmente ammesso, da uomini di tutte le tendenze, non solo d'Inghilterra, ma d'Europa e d'America e delle colonie, che sia sommamente deplorabile il continuo afflusso di persone nelle città già sovraffollate, con il crescente spopolamento dei distretti rurali che ne consegue.

Lord Rosebery, parlando alcuni anni or sono, come Presidente del *London County Council*, trattò con speciale enfasi questo punto :

“Nessun motivo di orgoglio suscita nella mia mente l'idea di Londra. Io sono sempre assillato dall'immagine opprimente di Londra; dalla grande, terribile, realtà di questi milioni di persone gettate, come per caso, sulle rive di questo nobile fiume, ciascuna intenta al suo lavoro, nel suo reparto e nella sua cella, senza riguardo o cognizione dell'altro, senza attenzione reciproca, senza aver la più pallida idea di come gli altri vivano — la sbadata casualità di innumerevoli migliaia di persone. Sessant'anni or sono un grande inglese, Cobbett, lo chiamò un bubbone. Se era un bubbone allora, cos'è adesso? Un tumore, un'elefantiasi che risucchia, nel suo ventre ingordo, la metà della vita, del sangue, e delle ossa dei distretti rurali” (Marzo 1891).

Sir John Gorst indica il male e suggerisce il rimedio:

“Se vogliono porre un rimedio duraturo al male, devono rimuoverne le cause; devono ricacciare l'ondata e fermare l'afflusso della gente verso le città, e riportare la gente alla campagna. L'interesse stesso e la salvezza delle città dipenderanno dalla soluzione del problema”. (Daily Chronicle, 6 Nov. 1891).

Dean Farray dice:

“Stiamo diventando una terra di grandi città. I villaggi sono stazionari od in regresso, le città crescono enormemente. E se è vero che le grandi città tendono sempre più a divenire le tombe del fisico della nostra razza, qual meraviglia se le case ci appaiono così assurde, così squalide, sprovvedute e viziate per la incuria e la sporcizia?

Il Dr. Rhodes, durante il Congresso Demografico, richiamò l'attenzione sull'esodo, in corso, dai distretti agricoli inglesi. Nel Lancashire ed in altri distretti industriali il 35% della popolazione aveva più di sessant'anni, ma nei distretti agricoli questo dato saliva al 60%¹.

Molti casolari erano talmente indecorosi da non meritare il nome di abitazioni, e le persone erano così debilitate nel fisico da non poter fare i lavori di un uomo valido. Se non si faceva qualcosa per migliorare le condizioni dei lavoratori agricoli, l'esodo sarebbe continuato, con le conseguenze ch'egli non osava prospettare”. (Times, 15 Agosto 1891).

La stampa, Liberale, Radicale e Conservatrice, considera i gravi problemi del momento con eguale ansietà:

Il *St. James Gazette*, in data 6 Giugno 1892, osserva:

«Come meglio ritrovare l'antidoto specifico contro la più grande minaccia del tempo moderno, è problema di non trascurabile importanza».

The Star, il 9 Ottobre 1891, dice:

«Come arrestare la fuga dalle campagne è uno dei più grandi problemi del giorno. Forse possiamo ricondurre i lavoratori alla terra, ma come sarà possibile reintegrare le industrie all'Inghilterra rurale?».

The Daily News, alcuni anni or sono, pubblicò una serie di articoli «La vita nei nostri villaggi» concernenti lo stesso problema.

1. Questa citazione è riportata nella sua forma originale, ma deve esserci stato un errore nei decimali. Nel 1939 le persone oltre i 65 anni di età erano, nelle aree urbane d'Inghilterra e del Galles, l'8,77 % della popolazione totale, nella grande Londra l'8,33 % e nei distretti rurali il 10,3 %. (NdT).

I capi delle *Trade Unions* esprimono gli stessi motivi di allarme. Ben Tillett dice: «Le mani sono affamate di lavoro, e le campagne languono senza braccia».

E Tom Mann osserva: «Il sovraccarico di mano d'opera nelle metropoli è provocato soprattutto dall'afflusso di coloro che abbandonano la campagna, dove la loro opera sarebbe indispensabile alle colture».

Tutti, dunque, convengono sull'urgenza del problema, tutti si dedicano alla sua soluzione; e, pur se sarebbe del tutto utopistico aspettarci un eguale consenso rispetto alla efficacia di un qualche rimedio proposto, è perlomeno d'enorme importanza che, rispetto ad un argomento universalmente riconosciuto di suprema importanza, regni una siffatta convergenza d'opinioni, in partenza.

Questo sarà un motivo di speranza ancor più notevole, quando si dimostrerà, come io credo sarà esaurientemente dimostrato in questo libro, che la soluzione di questo problema, fra i più urgenti del momento, rende facilmente solubili, al confronto, molti altri problemi che hanno finora affaticato l'ingegno dei più grandi pensatori e riformatori del nostro tempo. Sì, la chiave del problema di ricondurre il popolo alla terra, questa nostra bella terra, colla sua volta di cielo, l'aria che vi spira, il sole che la riscalda, la pioggia e la rugiada che l'imbeve, – la vera incarnazione del Divino Amore per l'uomo, – è veramente la Chiave Maestra, poiché è la chiave della porta dalla quale, anche se solo dischiusa, vedremo irradiarsi un'ondata di luce sui problemi della temperanza, del superlavoro, dell'ansietà senza posa, dell'opprimente povertà – dei veri limiti dell'iniziativa Governativa, certo, e persino dei rapporti fra l'uomo ed il Potere Supremo.

Si può forse pensare che il primo passo da compiere per la soluzione di questo problema – come reintegrare gli uomini alla terra – debba consistere in una accurata indagine sulle numerosissime cause che, finora, indussero gli uomini ad accumularsi nelle grandi città. In questo caso una prolissa inchiesta sarebbe necessaria fin dall'inizio.

Fortunatamente, sia per chi scrive, che per il lettore, una simile analisi è tuttavia, qui, superflua, e per una ragione molto semplice, che può enunciarsi in questo modo: quali che siano state le cause, le quali agirono in passato e tuttora agiscono nel senso di attirare gli uomini verso le città, queste cause possono tutte essere riassuntivamente definite come «attrazioni»; ed è ovvio, che nessun rimedio può essere efficiente, se non offre agli uomini, od almeno ad una gran parte di essi, maggiori «attrazioni» di quelle offerte dalle nostre città, cosicché la forza delle vecchie «attrazioni» sia superata dalla forza delle nuove «attrazioni» che si devono creare. Ogni città può essere considerata come una calamita, ed ogni persona come un ago magnetico e, sotto questo profilo, appare subito chiaro come soltanto la scoperta di un metodo per costruire calamite, dotate d'un potere ancor maggiore di quello posseduto dalle nostre città, possa effettivamente provocare la redistribuzione della popolazione in modo spontaneo e salutare.

Così presentato, il problema può apparire a prima vista difficile, se non impossibile, da risolvere.

«Cosa mai si può fare» – taluni diranno – «per rendere la campagna più attraente, per il lavoratore quotidiano, della città – per rendere i salari, od almeno lo standard di comfort fisico, più alti nella campagna che in città, per assicurare eguali possibilità di relazioni sociali nell'ambiente rurale ed offrire agli uomini ed alle donne comuni prospettive di avanzamenti eguali, per non dire superiori, a quelle di cui godono nelle nostre grandi città?».

La questione viene costantemente presentata pressapoco in questi termini. L'argomento compare sempre sui giornali o nelle discussioni d'ogni tipo, come se gli uomini, o per lo meno i lavoratori, non avessero, né mai potessero avere alcuna altra scelta od alternativa fuorché, l'una, di soffocare il loro affetto per il consorzio umano – perlomeno inteso in un quadro di relazioni più vasto di quello che caratterizza la vita d'un isolato villaggio –

oppure, l'altra, di rinunciare quasi completamente a tutte le schiette e pure delizie della campagna.

Il problema, generalmente, vien posto come se ora non fosse possibile, né mai potesse essere possibile, che i lavoratori vivano nella campagna senza tuttavia svolgere altra attività che quella agricola; come se le città affollate e malsane fossero l'ultima parola in fatto di scienza economica; e come se la nostra presente struttura produttiva, nella quale esiste una rigida separazione fra le attività agricole e quelle industriali, dovesse necessariamente essere permanente.

Questo è il solito equivoco che deriva dall'ignorare qualsiasi possibilità di alternative, fuori di quelle che conosciamo.

Ma in realtà, non vi sono solo due alternative, come sempre si suppone, – vita urbana e vita rurale – ma una terza ancora, nella quale tutti i vantaggi della vita cittadina più esuberante ed attiva e tutte le gioie e bellezze della campagna, si ritrovano in una perfetta combinazione; e la certezza di poter vivere questa vita, costituisce la calamita che darà i risultati per i quali noi tutti stiamo lottando – lo spontaneo muoversi della popolazione, dalle nostre affollate città verso il cuore della nostra buona madre terra, fonte, insieme, di vita, felicità, ricchezza e potere.

Possiamo dunque considerare la città e la campagna, come due calamite, ciascuna protesa ad attrarre gli uomini verso se stessa, una contesa in cui interviene una nuova forma di vita partecipe della natura d'ambidue.

Questo può essere illustrato da un diagramma con «Tre Calamite», dove i principali vantaggi della città e della campagna sono espressi assieme agli svantaggi corrispondenti, mentre i vantaggi della Città Giardino appaiono liberi dagli svantaggi di ambedue.

La calamita Città, come si vede, offre, in confronto alla calamita campagna, i vantaggi dei salari più alti, delle occasioni di impiego, di attraenti prospettive di avanza-

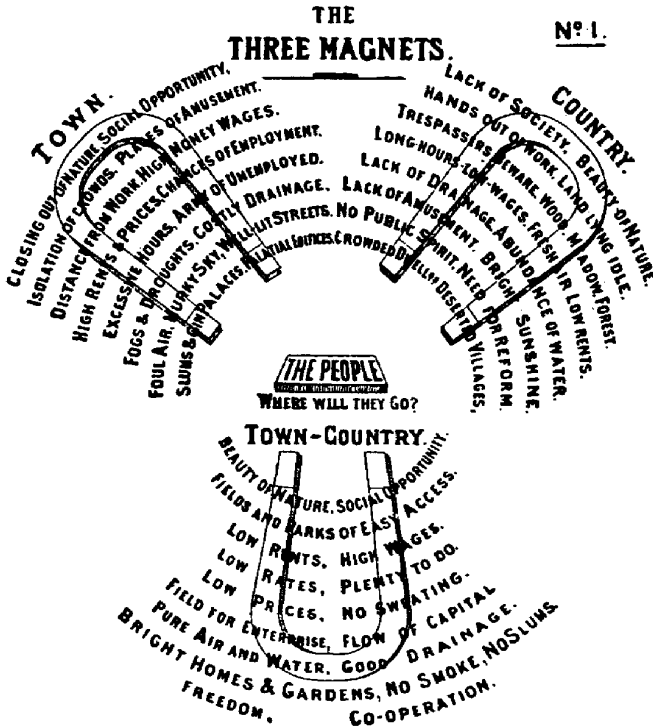


Figura 1. I tre magneti

mento, ma questi sono ampiamente sbilanciati da canoni e prezzi elevati.

La facilità di relazioni ed i locali di divertimento sono molto seducenti, ma gli orari di lavoro eccessivi, le distanze dal lavoro e la solitudine della folla, finiscono per infirmare di molto il valore di queste buone cose.

Le strade bene illuminate hanno grande attrattiva, specie d'inverno, ma il sole vi appare sempre meno, mentre l'aria vi è così viziata, che gli eleganti edifici pubblici, ed i passerai persino, acquistano presto una patina tetra, e s'adombrano le statue.

Edifici monumentali e spaventosi tuguri, ecco gli aspet-

ti stranamente complementari delle città moderne.

La calamita campagna, si annuncia come la portatrice d'ogni bellezza e salute; ma la calamita città ironicamente le rinfaccia la monotonia delle sue scarse relazioni sociali, la rozzezza dei suoi doni per mancanza di capitali.

In campagna si godono meravigliosi panorami, parchi sontuosi, boschi ombrosi, aria pura ed acque mormoranti; ma troppo spesso s'incontrano le minacciose parole: «Contro chi oltrepassa questi confini si procederà a termini di legge».

I canoni, se valutati a metro quadro, sono certamente bassi, ma questi canoni esigui sono la naturale conseguenza dei bassi salari agricoli piuttosto che un motivo di sostanziale benessere; mentre i lunghi turni di lavoro e l'assenza di divertimenti impediscono al sole splendente ed all'aria pura di allietare i cuori degli uomini.

La sola attività, l'agricoltura, soffre spesso per le piogge eccessive; ma la meravigliosa messe di nubi, troppo raramente raccolta in modi appropriati, consente ben poche scorte d'acqua, per i periodi di siccità, anche solo per uso personale².

Persino la naturale salubrità della campagna è ampiamente infirmata dalla carenza di fognature appropriate e d'impianti igienici, e si dà il caso, in zone semipopolate, che i pochi abitanti si affollino insieme, quasi a far concorrenza ai tuguri delle nostre città.

Ma né la calamita città, né la calamita campagna inter-

2. Il dottor Barwise, Medico ufficiale per il *County Council del Derbyshire*, deponendo di fronte ad un Comitato della Camera dei Comuni, il 25 aprile 1894, sul «*Chesterfield Gas and Water Bill*», disse, in risposta al punto 1873:

«A Brimington, nella *Common School*, io vidi alcuni catini colmi di saponata ed era tutta l'acqua a disposizione dei bambini per lavarsi. Essi dovevano lavarsi l'uno dopo l'altro nella stessa acqua. Naturalmente un ragazzo malato poteva infettare tutta la scolaresca... La direttrice mi disse che i ragazzi ritornano accaldati dalla ricreazione, ed essa li vide realmente bere, talvolta, quell'acqua sudicia. In realtà, se avevano sete, non c'era altra acqua a loro disposizione».

pretano appieno i disegni ed i fini della natura. La società umana e le bellezze della natura sono fatte per essere godute insieme. Le due calamite devono fondersi in una sola. Come l'uomo e la donna, con le loro doti e facoltà diverse, si completano a vicenda, così, lo stesso deve avvenire delle Città e della campagna.

La Città è il simbolo della società, dell'aiuto reciproco, della cooperazione amichevole, degli affetti verso il padre, la madre, i fratelli e le sorelle; delle complesse relazioni fra uomo e uomo – delle simpatie vaste ed aperte – della scienza, dell'arte, della cultura e della religione.

Ma la campagna! La campagna è il simbolo dell'amore e delle premure di Dio per l'uomo. Tutto ciò che siamo e tutto ciò che abbiamo viene da essa. I nostri corpi sono formati di terra; ad essa ritornano.

Noi ricaviamo da essa nutrimento, vestimenti, calore e protezione. Nel suo seno riposiamo. Le sue bellezze ispirano l'arte, la musica e la poesia. Le sue forze azionano gli ingranaggi dell'industria. Essa è fonte di salute, ricchezza e conoscenza.

Ma il suo patrimonio di gioie e saggezza non è stato ancora dischiuso all'uomo. Né potrà esserlo fintantoché questa empia, innaturale separazione di società e natura persiste.

La città e la campagna *si devono sposare*, e da questa gioiosa unione nascerà una nuova speranza, una nuova vita ed una nuova civiltà.

Scopo di questo libro è di mostrare come si possa compiere il primo passo in questo senso, costruendo una calamita Città-campagna; ed io spero di convincere il lettore che la cosa è fattibile, qui ed ora, e secondo i principi più validi, sia dal punto di vista morale che economico.

Io mi propongo, dunque, di dimostrare che nella Città-campagna si possono godere eguali, se non maggiori, opportunità di relazioni che in una qualsiasi città affollata, pur se le bellezze della natura circondano ed allietano ogni suo abitante; che in essa gli alti salari possono con-

ciliarsi con i canoni e le imposte meno alti; che vi si può attrarre il capitale e la ricchezza; che le più impeccabili attrezzature igieniche possono esservi instaurate; che vi si troveranno belle case e giardini in ogni dove; che i limiti della libertà vi si allargheranno, pur se un popolo felice potrà godere dei migliori frutti dell'accordo e della cooperazione.

La costruzione d'una simile calamita, qualora venisse portata a termine, seguita dalla costruzione di molte altre ancora, consentirebbe certamente di risolvere lo scottante problema proposto da Sir John Gorst:

«Come respingere l'ondata migratoria della popolazione verso la città, e riportarla alla terra».

La completa descrizione di questa calamita e del modo per costruirla formerà l'oggetto dei capitoli che seguono.

CAPITOLO I

La calamita Città-Campagna

«Non cesserà l'ira della mia mente,
Né la mia spada dormirà in mio pugno,
Finché non avremo costruito Gerusalemme
Nella verde e piacevole terra d'Inghilterra».

BLAKE

«Condurre a fondo l'azione di risanamento e restauro delle case che abbiamo; e poi costruirne di più, solide, belle, in nuclei d'ampiezza limitata, proporzionati al flusso degli uomini e circondati da mura, così che non vi siano più suburbi miseri e fatiscenti, ma strade linde ed operose all'interno, ed aperta campagna all'esterno, con una cintura di bellissimi orti e giardini tutt'intorno alle mura, e sia possibile raggiungere da ogni parte della città l'aria pura e l'erba e la visione di lontani orizzonti con una passeggiata di pochi minuti. Questo è l'obiettivo finale».

JOHN RUSKIN, *Sesame and Lilies*

«Nessun ambiente è amato continuamente e senza posa, tranne la scena ricca di gaio lavoro umano; distesa nei campi; piena negli orti; ordinata, dolce e affollata nelle dimore; risonante di voci della vita piena. Nessuna atmosfera è dolce quando è silenziosa; è dolce soltanto quando è piena di segrete correnti di voci sommesse – canti di uccelli, mormorio e ronzio di insetti, e tranquille voci di adulti e capricciose voci di bimbi. Quando sia stata appresa l'arte di vivere, si scoprirà alla fine che anche tutte le cose belle sono necessarie; – i fiori selvatici al margine della strada alla pari del frumento che coltiviamo; e gli uccelli selvatici e le creature della foresta al pari del bestiame che si alleva; perché l'uomo non vive di solo pane, ma anche della manna del deserto; ma anche di ogni meravigliosa parola e di ogni inconfondibile opera di Dio».

JOHN RUSKIN, *Unto This Last* (1862)

Il lettore immagini riuniti in una unica proprietà fondiaria 6.000 acri (2.428 ettari) di terreno attualmente destinati soltanto all'agricoltura, ed acquistati sul libero mercato al prezzo di sterline 40 per acro¹, cioè per un importo complessivo di sterline 240.000. Si suppone che la somma per l'acquisto sia stata realizzata emettendo obbligazioni ipotecarie, ad un tasso d'interesse non superiore (in media), al 4%². La proprietà è legalmente intestata a quattro persone di solida posizione, e di indubbia onestà e rettitudine, che ne sono i depositari anzitutto come garanzia verso i proprietari delle obbligazioni, ed in secondo luogo in nome degli abitanti di Città-Giardino, la *Calamita Città-Campagna* che si intende costruire sul terreno medesimo.

Una caratteristica essenziale del piano consiste nel fatto che tutti i canoni di superficie, i quali verranno stabiliti in rapporto al valore annuale del terreno, dovranno essere pagati ai fiduciari; questi, dopo aver provveduto agli interessi e al fondo di ammortamento, consegneranno l'importo rimanente al «Consiglio Centrale» del nuovo Comune³; il quale lo impiegherà per la creazione e manutenzione di tutte le opere pubbliche necessarie, come strade, scuole, parchi, ecc.

Gli obiettivi di questo acquisto fondiario possono essere definiti in vari modi, ma per ora, sarà sufficiente dichiarare come obiettivi principali i seguenti:

- Trovare lavoro con salari dotati *di un maggior potere di acquisto* per i lavoratori dell'Industria, assicu-

1. Era questo il prezzo medio pagato per i terreni agricoli nel 1898; e, sebbene questa stima sia stata fatta palesemente in eccesso si può considerare valida anche oggi (N.d.A.).

2. I dispositivi e le trattative finanziarie descritte in questo libro non potranno essere probabilmente adottate di peso, ma non si divergerà dal concetto fondamentale. E finché non si sia concordato uno schema preciso, penso sia bene riportarle esattamente come sono state pubblicate in *To-Morrow*, titolo originale di questo libro, che portò alla Costituzione della Garden City Association (nota all'edizione 1902).

3. Il termine «Comune» non viene usato in senso tecnico.

rando loro un ambiente più sano e maggiore regolarità di occupazione.

- Offrire ad intraprendenti industriali, a società cooperative, ad architetti, ingegneri, costruttori edili, ed a tecnici di ogni specializzazione, come pure a professionisti di vario genere, lo strumento capace di assicurare un nuovo e migliore campo d'impiego per i loro capitali ed il loro ingegno. Mentre agli agricoltori attualmente residenti nella zona ed a quelli che verranno a stabilirvisi in seguito, esso aprirà un nuovo mercato per i loro prodotti, ed a portata di mano.

In breve, mediante questo acquisto fondiario, si intende elevare il livello igienico e sociale di tutti i vari lavoratori di ogni categoria; ed i mezzi per conseguire questi obiettivi sono una combinazione, sana, naturale ed economica di vita rurale ed urbana, e su un terreno di libera proprietà del Comune.

La Città-Giardino, che verrà costruita vicino al centro dei 6.000 acri, copre una superficie di 1.000 acri (405 ettari), cioè un sesto dell'area totale acquistata, e potrebbe essere di forma circolare con un raggio di 1.240 yards (1.200 metri circa). (Il diagramma 2 – vedi pag. 38 – è una planimetria di tutta l'area municipale con la città al centro; e il diagramma 3, che rappresenta una parte o settore della città, sarà utile per seguire la descrizione della città stessa – *tuttavia si tratta di una descrizione meramente indicativa, da cui probabilmente, ci si discosterà di molto*).

Sei magnifici corsi – ognuno largo 120 piedi (36,5 metri) – attraversano radialmente la città, dividendola in sei parti o settori uguali. Al centro resta uno spazio circolare di circa 5 acri e mezzo (due ettari e un quarto), sistemato come un piacevole e ben irrigato giardino; ed intorno a questo giardino sorgeranno, ognuno sulla propria vasta area riservata, i principali edifici pubblici – municipio, auditorium principale, teatro, biblioteca, museo, pinacoteca e ospedale.

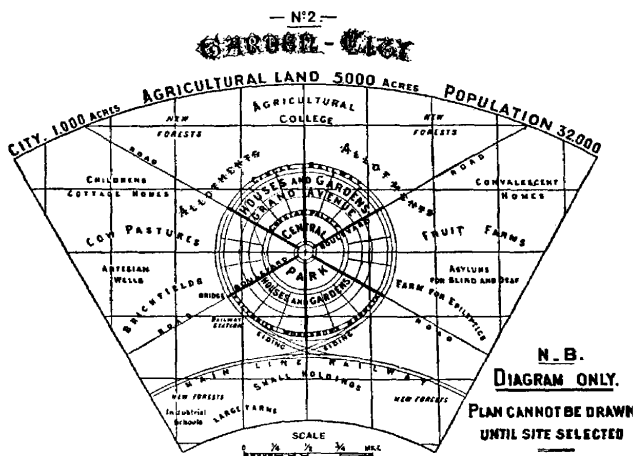


Figura 2. Planimetria di tutta l'area municipale con la città al centro

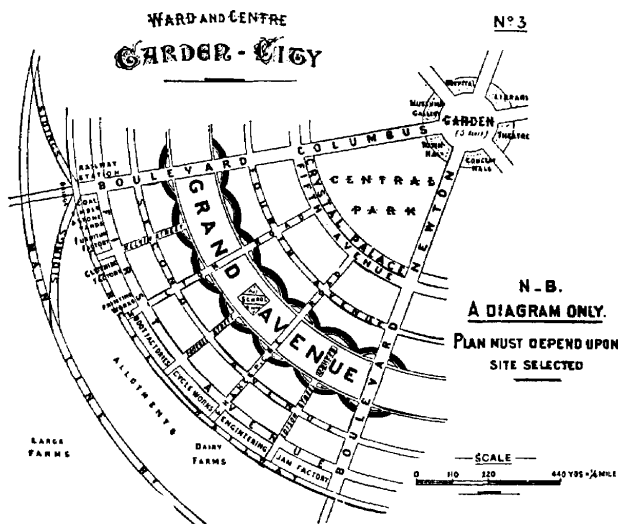


Figura 3. Un settore della città

La parte restante della vasta area delimitata dal «Palazzo di Cristallo», è un parco pubblico di circa 145 acri (58 ettari) che comprende vasti campi di gioco, facilmente accessibili per tutta la popolazione.

Tutt'intorno al Parco Centrale (interrotta solo in corrispondenza dei sei Corsi) si sviluppa una larga galleria di vetro, chiamata il «Palazzo di Cristallo», aperta verso il Parco.

Questo edificio costituisce una méta favorita per gli abitanti quando piove; mentre la consapevolezza della sua scintillante copertura a portata di mano, induce gli abitanti a frequentare il Parco Centrale anche con il tempo più incerto.

Qui vengono esibiti in vendita i prodotti finiti, e qui si fanno quel tipo di compere che implicano il piacere della scelta e della decisione. Il volume utile del Palazzo di Cristallo è tuttavia molto maggiore di quanto si richiede per tali scopi, e perciò una parte di esso viene adibita a Giardino d'Inverno – cosicché il complesso costituisce una attraentissima mostra permanente, mentre per la sua forma circolare risulta vicinissimo per ogni abitante della città – l'abitazione più lontana non ne dista infatti più di mezzo chilometro.

Procedendo dal Palazzo di Cristallo verso la periferia della città, attraversiamo il Quinto Viale – fiancheggiato da alberi come tutte le strade della città – sul quale si affacciano, con la fronte verso il Palazzo di Cristallo, una serie di case di ottima fattura, ciascuna eretta su un proprio ampio terreno; e, continuando nella nostra passeggiata, potremo osservare che le case sono per lo più costruite o in anelli concentrici, lungo i vari Viali (così abbiamo denominato le strade anulari) oppure con la fronte sui corsi e sulle strade che convergono tutte verso il centro della città. Se chiediamo all'amico che ci accompagna nella nostra esplorazione quale possa essere la popolazione di questa cittadina, ci dirà che nella città vera e propria vivono circa 30.000 abitanti, e nella zona

agricola 2.000, e che l'area urbana comprende 5.500 lotti edificabili di superficie *media* di 20x130 piedi (metri 6x40) e che lo spazio minimo assegnato a questo scopo è di piedi 20x100 (metri 6x30).

Colpiti dalla grande varietà tipologica ed architettonica delle case singole od accostate – talvolta dotate di giardini comuni e di cucine cooperative – apprendiamo che le autorità municipali, in materia di edilizia residenziale, si limitano ad imporre il generale rispetto dei profili stradali, oppure una armoniosa variazione dai medesimi, ma che per il resto, salvi i requisiti igienici, severamente obbligatori, viene incoraggiata la massima libertà d'espressione e di scelta.

Camminando ancora verso la periferia cittadina incontriamo il «Grande Viale». Questo viale è pienamente degno della sua denominazione essendo largo 420 piedi (128 m.) così da creare una cintura di verde lunga più di cinque chilometri, che divide la parte della città, esterna al Parco Centrale, in due fasce anulari. In realtà esso costituisce un parco complementare di 115 acri (quasi 47 ettari), che dista soltanto 240 yards (220 metri) dall'abitazione più lontana. In questo splendido Viale, sei aree di 4 acri (1,6 ettari) ciascuna sono occupate dalle scuole pubbliche e dai loro giardini e campi di giochi, mentre altre aree sono riservate alle Chiese, di varia confessione a seconda delle varie fedi religiose della popolazione, ed erette e mantenute con i fondi dei fedeli e dei loro amici. Vediamo che le abitazioni fronteggianti il Grande Viale non si adeguano allo schema generale di anelli concentrici (per lo meno in uno dei settori e precisamente in quello rappresentato nel diagramma 3) ed allo scopo di assicurare un maggiore sviluppo di fronte, sono composte in «crescents» – così da accentuare anche visivamente la già splendida ampiezza dell'arteria.

Sull'anello esterno della città sorgono fabbriche, depositi di merci, caseifici, mercati, depositi di carbone e di legname, ecc., tutti prospicienti la linea ferroviaria circo-

lare, che circonda la città ed è collegata mediante raccordi laterali alla linea ferroviaria principale che attraversa la zona. Questo accorgimento permette di caricare le merci dei magazzini e delle officine direttamente sui vagoni e inviarle per ferrovia ai mercati lontani, o di scaricarle direttamente dai vagoni nell'interno degli stabilimenti o dei depositi, realizzando in tal modo non solo un grande risparmio per imballaggi, ma diminuendo anche il traffico e quindi la manutenzione delle strade cittadine. La minaccia del fumo viene controllata efficientemente nella Città Giardino, poiché tutte le macchine vi sono azionate elettricamente, riducendo in tal modo anche i costi dell'elettricità per l'illuminazione e per gli altri usi.

I rifiuti della città vengono utilizzati nelle zone agricole concesse a coltivatori diversi, in varie forme: grandi fattorie, piccoli poderi, orti, pascoli, ecc.. Nel confronto naturale fra queste forme di agricoltura, misurate dalla diversa capacità contributiva dei concessionari rispetto alla comunità, tenderà ad affermarsi il miglior sistema di conduzione agricola, o, cosa più probabile, i migliori sistemi in relazione ai vari scopi.

Così, possiamo facilmente immaginare che si dimostrerà più vantaggioso coltivare il frumento in campi molto vasti che richiedono un'azione unitaria da parte di un coltivatore con molti mezzi, o di un ente cooperativo; e che invece la coltivazione degli ortaggi, della frutta, dei fiori che richiede una cura più attenta e più personale, maggiori doti artistiche e creative, darà migliori risultati se affidata a singoli o a piccoli gruppi di persone che siano convinte dell'efficienza e dei vantaggi di certi sistemi di concimazione, o di coltura o di ambientazione all'aperto o in serre.

Questo programma, o se il lettore preferisce, questa assenza di programma, elimina i pericoli di stagnazione o di crisi, e, pur incoraggiando l'iniziativa individuale, lascia aperto il campo alle forme di collaborazione più spinta; mentre il maggior valore dei canoni che, per effet-

to della suddetta concorrenza, affluisce alle casse comunali, diviene proprietà comune, per essere impiegato, nella sua massima parte, in miglorie di carattere permanente.

Se da una parte, la città vera e propria, con la sua popolazione impegnata nelle varie attività, occupazioni e professioni, e con un magazzino o deposito in ogni settore, offre il mercato più immediato e naturale alla popolazione agricola, d'altra parte, gli abitanti della città, nella misura in cui assorbiranno la produzione dei loro vicini agricoltori, potranno realizzare un netto risparmio sul costo di qualsiasi dazio e trasporto; tuttavia gli agricoltori e gli altri coltivatori non sono costretti in alcun modo a limitare il loro commercio al mercato cittadino, ma naturalmente possono cedere i loro prodotti a chi vogliono. In questo campo, come in ogni altro aspetto del programma, si vedrà che non si realizza una contrazione della sfera dei diritti, ma un'espansione delle possibilità di scelta.

Questo principio di libertà sussiste anche nei confronti degli industriali e di altre persone che si sono stabilite nella città. Essi possono trattare i loro affari come meglio preferiscono, purché nel rispetto, naturalmente, delle leggi generali del paese e delle disposizioni che impongono spazio sufficiente e buone condizioni igieniche per i loro dipendenti.

Persino nel caso di servizi come l'acquedotto, l'elettricità o i telefoni, – che un Comune, se onesto ed efficiente, è certamente il più adatto e qualificato a gestire – non si prevede un monopolio rigido ed assoluto; e se una qualche corporazione o impresa privata dimostra di poter fornire quei servizi a condizioni più vantaggiose, per tutta la città o per una sua parte, essa può ottenerne l'appalto. Un sistema di *azione* realmente valido non ha bisogno di essere artificialmente sorretto più di un qualunque sistema valido di *pensiero*. Il campo dell'azione municipale e cooperativa è probabilmente destinato ad

espandersi di molto; ma, se così dev'essere ciò accadrà perché la popolazione ha fiducia in quell'azione ed una simile fiducia si esprime nel modo migliore allorché s'espande la sfera della libertà.

In vari punti del territorio municipale vediamo parecchie istituzioni assistenziali e filantropiche. Esse non dipendono dal Comune, ma sono finanziate e dirette da privati, socialmente ispirati, i quali sono stati invitati dalla municipalità a porre la sede di questi istituti in una regione salubre ed aperta, su terreno concesso quasi gratis, avendo le autorità competenti compreso l'opportunità di essere generosi con istituzioni come queste, la cui potenziale capacità di spesa viene a beneficiare tutta la comunità.

Inoltre, siccome le persone che affluiscono alla città sono quelle più energiche ed intraprendenti, è giusto e doveroso che sia concesso anche ai fratelli più bisognosi di assistenza, di godere i benefici di un esperimento che è destinato all'umanità nel senso più lato.



CAPITOLO II
Le entrate di Città-Giardino
ed il modo in cui vengono conseguite
La parte agricola

«Mio scopo è presentare un profilo teorico di una comunità situata in modo tale e così preservata, mediante l'esercizio della sua propria libera volontà, diretta dalla conoscenza scientifica, che la perfezione dei vantaggi igienici venga approssimata, se non addirittura realizzata, in concomitanza con il più basso indice ammissibile di mortalità e con la massima longevità individuale possibile».

DR. B. W. RICHARDSON, *Hygeia; or, A City of Health* (1876)

«Quando saranno realizzati ovunque gli impianti di fognatura con la loro doppia funzione, di ridare quello che portano via, allora, se questa azione si combinerà con i dati della nuova economia sociale, i prodotti della terra aumenteranno di dieci volte ed il problema della miseria si ridurrà in modo stupefacente. Si aggiunga la soppressione del parassitismo e esso sarà risolto».

VICTOR HUGO, *Les Misérables* (1862)

Uno dei principali elementi che differenziano «Città-Giardino» nell'essenza, dagli altri Comuni sta nell'origine delle sue entrate. Tutte le sue entrate derivano dai canoni di superficie. Ed uno degli scopi di quest'opera è di mostrare come i canoni che ci possiamo aspettare, con un computo molto ragionevole, dai vari superficiali locali, saranno più che sufficienti, se versati nelle casse di Città-Giardino:

a) a pagare gli interessi sul denaro che è servito per l'acquisto del terreno;

b) ad alimentare un fondo di ammortamento destinato a rimborsare i creditori;

e) a finanziare l'esecuzione e la gestione di tutte quelle opere pubbliche per le quali gli altri Comuni od Enti locali normalmente applicano imposte obbligatorie;

d) (dopo il rimborso delle obbligazioni) a realizzare un ampio avanzo da destinare ad altri scopi, come le pensioni per anzianità e l'assicurazione contro gli infortuni e le malattie.

Forse non c'è una differenza più palese tra la città e la campagna, della differenza nel compenso che si esige per l'uso del suolo. Così, mentre in alcune parti di Londra il canone sale fino a 30.000 sterline per acro, 4 sterline per un acro di terreno agricolo sono già considerate un canone esorbitante¹. Questa enorme differenza nel tasso del diritto di superficie dipende, rispettivamente, dalla maggiore o minore densità residenziale; e, non essendo questa imputabile all'azione specifica d'un particolare individuo, si parla molto spesso, in questo caso, di un «plusvalore immeritato», intendendosi immeritato dal proprietario fondiario, per quanto sarebbe più esatta l'espressione «plusvalore meritato collettivamente».

Se, dunque, la presenza d'una numerosa popolazione conferisce al suolo un forte valore addizionale, certamente ogni migrazione di popolazione, su scala apprezzabile, verso una determinata area, determina un proporzionale aumento del valore del terreno occupato, ed è ovvio che questo incremento di valore, con un po' di preveggenza e precauzione, può divenire proprietà della popolazione immigrante stessa.

Questa preveggenza e precauzione, mai finora esercitate in modo efficace, trovano larga ed esplicita applicazione nel caso di Città-Giardino, dove il terreno, come

1. Tutte queste cifre sono quelle pubblicate nel 1898. Naturalmente il valore del denaro è cambiato anche in Inghilterra. (NdT)

abbiamo visto, è intestato ai fiduciari i quali (una volta riscattate le obbligazioni) ne divengono liberi proprietari in nome della intera comunità, cosicché l'intero incremento progressivo del valore fondiario appartiene di diritto al Comune, con la conseguenza che, per quanto possano aumentare i canoni, questo maggior ricavo non fluirà nelle tasche di individui privati, ma servirà a promuovere uno sgravio fiscale.

Questo è il dispositivo da cui Città-Giardino trarrà la maggior parte della sua forza magnetica.

Noi abbiamo assunto come dato che il terreno di Città-Giardino valesse 40 sterline per acro, al momento dell'acquisto, cioè 240.000 sterline.

Possiamo supporre questa cifra distribuita ratealmente in un periodo di 30 anni, e su queste basi, la somma complessivamente pagata dai precedenti concessionari ammonterebbe ad 8.000 sterline annue.

Se dunque, al momento dell'acquisto, la zona contava 1.000 abitanti, ogni uomo, donna o bambino, in media, contribuiva a questa somma con 8 sterline all'anno.

Ma Città-Giardino, zona agricola compresa, raggiungerà alla fine 32.000 abitanti, i quali, per l'acquisto dell'intero territorio sono vincolati al pagamento di 9.600 sterline ogni anno, interessi compresi.

Dunque, prima di dar corso all'esperimento, sul reddito globale di 1.000 persone gravavano 8.000 sterline di canoni all'anno, ovvero *8 sterline a testa*, mentre, a città ultimata, sui redditi di 32.000 persone graveranno 9.600 sterline di canoni all'anno, ovvero una media di *6 scellini a testa*.

Questo importo di 6 scellini a testa annui, è tutto il canone che, a rigor di termini, gli abitanti di Città-Giardino dovranno in qualsiasi caso sborsare, in quanto è tutto il canone che essi *pagano ad altri*, e tutto ciò ch'essi pagheranno, oltre a questa cifra, andrà in conto imposte.

Supponiamo ora che ogni persona, oltre al canone annuo di 6 scellini a testa, versi anche una somma

annua media di 1 sterlina e 14 scellini, cioè complessivamente due sterline. In tale caso si possono rilevare due cose. Primo, che ogni persona paga per l'uso del terreno e per le imposte solamente un quarto della somma che ogni persona, prima dell'acquisto, pagava per il solo uso del terreno; e in secondo luogo che, il Consiglio di Amministrazione, dopo aver pagato il rateo degli interessi sul debito, riceverà una somma annua di 54.400 lire sterline che, come dimostreremo tra poco, oltre ad alimentare il fondo di ammortamento (con 4.400 sterline annue) coprirà tutte quelle spese cui normalmente si fa fronte con le imposte comunali.

La somma media annua versata da ogni uomo, donna e bambino in Inghilterra per contributi e fini locali è circa di 2 sterline, mentre la somma media versata per l'uso del terreno è stimata, con una valutazione molto prudente, in circa 2 sterline e 10 scellini. Il contributo annuo medio per canoni di superficie e contributi locali è perciò di circa 4 sterline e 10 scellini. Si può dunque pensare che la popolazione di Città-Giardino sarebbe lieta di pagare solamente 2 sterline a testa, comprensive del canone di superficie e delle imposte locali; ma, per rendere con maggiore chiarezza ed evidenza la situazione, esploreremo la supposta buona volontà degli abitanti di Città-Giardino a pagare la predetta somma di 2 sterline annue per tasse ed affitto in un altro modo.

A questo scopo considereremo anzitutto la zona agricola; e ci occuperemo poi separatamente della parte urbana. È ovvio che ora possiamo contare su una capacità contributiva maggiore che nell'epoca precedente la costruzione della città. Ora ogni agricoltore ha un mercato a portata di mano. C'è una popolazione urbana di 30.000 persone da nutrire. Quelle persone naturalmente sono perfettamente libere di fare le loro provviste alimentari in qualunque altra parte del mondo e senza dubbio per molti prodotti esse dovranno ancora rivolgersi all'estero. Non si può infatti pensare che i coltivatori

locali possano produrre caffè, spezie, frutta tropicali e zucchero², e probabilmente il loro sforzo per competere con l'America e la Russia nella fornitura di grano e farina alla città sarà duro come sempre.

Ma certamente la lotta non sarà altrettanto priva di speranze. Un raggio, un filo di speranza potrà allietare il cuore del produttore locale perché, mentre gli Americani devono pagare i trasporti ferroviari fino al mare, i noli marittimi attraverso l'Atlantico e altri oneri ferroviari per raggiungere il consumatore, l'agricoltore di Città-Giardino ha un mercato immediatamente vicino ed è proprio il canone che egli paga che contribuisce a creare questo mercato³.

Oppure consideriamo gli ortaggi e la frutta. Oggi gli agricoltori, a meno d'essere vicini alla città, non se ne curano. Perché? Soprattutto per le difficoltà e le incertezze del mercato e l'alto costo dei trasporti e delle mediazioni. Per riportare le parole del Dr. Farquharson M. P., quando essi «tentano di smerciare questi prodotti, si trovano a lottare così disperatamente nella ragnatela tesa da cerchie di affaristi, intermediari e speculatori, che a un certo punto si vedono costretti a rinunciare per disperazione al loro tentativo, ed a ripiegare su quei prodotti che hanno un prezzo senza oscillazioni sul mercato libero».

Può essere interessante un calcolo curioso per il caso del latte.

Supponendo che ogni abitante della città consumi soltanto un terzo di pinta di latte al giorno, 30.000 cittadini verrebbero a consumare 1.250 galloni al giorno, e pertanto potrebbero risparmiare, se ci basiamo su un costo per trasporti ferroviari di 1 penny per gallone, più di 1.900 sterline all'anno di spese ferroviarie soltanto per il latte. Si tratta di un risparmio che deve essere

2. L'energia elettrica che richiede per la sua generazione una forza motrice economica, potrà rendere possibile anche questo, nelle serre.

3. Vedi «*Fields, Factories and Workshops*» di KROPOTKIN (Londra, 1898) e «*The Corning Revolution*», del Cap. J. W. PETAVAL.

moltiplicato per un coefficiente abbastanza alto se vogliamo renderci conto del generale risparmio conseguibile ponendo produttore e consumatore a contatto diretto. In altre parole la fusione tra città e campagna è non soltanto salutare, ma anche economica – e questo punto verrà chiarito e confermato dagli sviluppi successivi.

Ma gli agricoltori di Città-Giardino saranno disposti a pagare canoni maggiori anche per un'altra ragione. I rifiuti della città potranno essere riportati di nuovo al suolo, aumentandone la fertilità, senza gravi oneri per trasporti ferroviari od altre costose imprese.

Il problema delle fognature è difficile per se stesso, ma alle sue difficoltà intrinseche, spesso, si aggiungono quelle derivanti da una situazione già compromessa.

Dice Sir Benjamin Baker, nel rapporto redatto in collaborazione con Sir Alexander Binnie e presentato al *London County Council*: «Accingendoci a considerare il vasto problema dell'intero sistema di fognature della Metropoli e dello stato del Tamigi, su un piano pratico... dovemmo immediatamente riconoscere il fatto che le caratteristiche generali dell'impianto principale non erano più modificabili, le dovevamo accettare così come dobbiamo accettare il sistema delle grandi arterie del traffico, sia che le vogliamo come stanno o altrimenti».

Ma a Città-Giardino, un ingegnere competente, dovrebbe incontrare difficoltà relativamente minime. Allo stato presente, egli avrebbe carta bianca per preparare i suoi progetti e siccome l'intera zona è di proprietà del Comune, avrebbe campo libero per decidere, riuscendo, senza dubbio ad elevare di molto la produttività della zona agricola.

Il grande aumento del numero degli appezzamenti di terreno specie di quelli con posizione favorevole che si vedono nel diagramma 2, tenderanno pure ad aumentare la somma totale dei canoni.

Ci sono tuttavia altre ragioni ancora per cui l'agricol-

tore di Città-Giardino sarebbe disposto a pagare per il suo podere o il lavoratore per il suo orto, un canone maggiore. La produttività della zona agricola, oltre che essere incrementata da un opportuno sistema di fognature, e dalla presenza di un nuovo e vasto mercato con facilitazioni uniche per l'accesso ai mercati più lontani, aumenterebbe anche perché la forma in cui i terreni vengono concessi incoraggia la coltivazione più intensiva. È la forma più razionale. La parte agricola del territorio di Città-Giardino vien data in concessione ad un tasso ragionevole, con pieno diritto al rinnovo del contratto, finché l'occupante è disposto a pagare un canone pari a quello che sarebbe disposto a pagare qualunque aspirante concessionario, con una deduzione, diciamo, del 10 per cento a favore del concessionario attuale. Resta inteso che il nuovo venuto dovrebbe anche compensare il precedente per le migliorie effettuate e non ancora ammortizzate. Con questo sistema, da una parte sarebbe impossibile per l'inquilino assicurarsi un'indebita partecipazione al naturale aumento del valore del terreno che sarebbe derivato dal generale sviluppo del benessere della città, inoltre avrebbe – come del resto sarebbe diritto di tutti gli altri cittadini della zona – un trattamento preferenziale rispetto a qualunque nuovo immigrante, e sarebbe certo che non perderebbe i frutti della sua passata attività che ancora non gli avevano dato un beneficio ma che tuttavia andavano ad aggiungersi al valore del terreno. È indubbio che nessuno potrebbe dubitare che il sistema adottato non aumenti immediatamente l'attività dell'inquilino e la sua ingegnosità, oltre alla produttività del terreno, e l'affitto che l'inquilino stesso sarebbe disposto a pagare. Che questa aumentata offerta di canoni, ci sarà, risulta ancor più evidente analizzando la *natura* del canone pagato da ogni concessionario di Città-Giardino. Una parte di esso canone viene assorbita dagli interessi sulle obbligazioni che raccolsero la somma necessaria all'acquisto

del territorio, o dal prezzo di riscatto delle medesime, e pertanto, eccezion fatta per quelle obbligazioni di cui fossero proprietari i residenti stessi, questa parte uscirebbe dalla Comunità; ma la parte rimanente, del canone versato, verrebbe tutta investita all'interno del Comune, e l'agricoltore parteciperebbe, in misura eguale a qualsiasi altro residente adulto, all'amministrazione di quel denaro.

Per questo, in Città-Giardino, la parola «canone» assume un significato inedito, e, per chiarezza, dovremo d'ora innanzi ricorrere a termini non ambigui.

Quella parte del canone, che viene assorbita dagli interessi sulle obbligazioni, la chiameremo, in futuro, «compenso al proprietario»; quella parte che serve a rifondere il capitale stanziato per l'acquisto, «fondo d'ammortamento»; e la parte destinata a spese di pubblica utilità, «imposta». Mentre indicheremo l'importo globale col termine, «canone-imposta».

Da quanto detto sopra, discende che un agricoltore sarà certamente disposto a versare nelle casse della Città-Giardino, come «canone-imposta» una somma molto superiore a quella ch'egli sarebbe stato disposto a pagare, come «canone» ad un libero proprietario privato, il quale, oltre ad accrescere il proprio reddito fondiario per merito dell'agricoltore, lascia gravare esclusivamente su quest'ultimo il peso delle imposte locali.

In breve, il piano proposto abbraccia un sistema di fognature espressamente studiato per riportare al suolo, sotto altre forme, molti di quei prodotti che, coltivandosi a spese di un forte depauperamento della fertilità naturale del suolo, richiedono altrove processi di concimazione così costosi che talvolta l'agricoltore ne perde di vista persino la necessità; ed inoltre comprende un sistema di «canone-imposta», in virtù del quale molto del sudato denaro, che l'agricoltore perdeva del tutto pagando il proprietario del suolo, ritornerà alle sue tasche, non nella forma in cui lo lasciò, ma in una

varietà di forme utili, come strade, scuole e mercati, che lo agevoleranno molto concretamente, anche se indirettamente, nel suo lavoro, le quali tuttavia, nella presente situazione, gli riuscirebbero così costose ch'egli, istintivamente, stenta a considerarle necessarie e perfino guarda a talune di esse con sospetto e scontento. Chi può dubitare che, se la terra e l'agricoltore vengono posti in una condizione così sana e naturale, sia in senso fisico che morale, il buon terreno e l'agricoltore ottimista reagiranno ambedue favorevolmente al nuovo ambiente – il terreno divenendo più fertile e l'agricoltore arricchendo di più per ogni penny di imposta-affitto che deve versare?

Ora siamo in grado di constatare che il canone-imposta che sarà volentieri pagato dall'agricoltore, dal piccolo coltivatore e da chi si cura il suo orto, sarebbe notevolmente maggiore del canone pagato prima: 1) perché esiste una nuova popolazione urbana che richiede nuovi prodotti, più vantaggiosi a vendersi, con un notevole risparmio di costi per trasporti ferroviari; 2) per la reintegrazione degli elementi naturali nel terreno; 3) per le giuste, eque e naturali condizioni alle quali il terreno viene coltivato; e 4) per il fatto che il canone ora pagato è insieme *canone ed imposta*, mentre in precedenza, pagato il canone, restavano da pagare le imposte, a carico del concessionario.

Ma mentre è certo che il canone-imposta supererebbe di molto il canone puro e semplice pagato prima dai concessionari della zona, siamo ancora nel campo delle ipotesi per quanto riguarda l'ammontare di questo canone-imposta; perciò saremo prudenti se sottovaluteremo il canone-imposta che verrà probabilmente offerto. Se in considerazione di tutte le circostanze, stimeremo che la *popolazione rurale* di Città-Giardino sarà disposta a pagare per imposte e canone il 50 % in più di quanto pagava prima per il solo canone, otterremo il quadro seguente:

Reddito lordo approssimativo della tenuta agricola.

– Canone originariamente pagato dai concessionari di 5.000 acri, circa.....	Lst. 6.500
– Aggiungi 50 % per contributi relativi alle imposte ed al fondo di ammortamento.....	Lst. 3.250
– Totale del canone-imposta derivante dalla parte agricola.....	Lst. 9.750

Nel prossimo capitolo cercheremo di valutare l'importo che ci si può aspettare, in base ai calcoli più ragionevoli, dalla parte urbana e quindi passeremo ad esaminare se i canoni imposta complessivi siano sufficienti per le necessità collettive della città.

CAPITOLO III
Le entrate di Città-Giardino
La parte urbana

«Qualunque riforma possa essere apportata agli alloggi dei poveri di Londra, resterà vero il fatto che l'intera area metropolitana è insufficiente a fornire alla popolazione l'aria pura e lo spazio libero necessari per una completa ricreazione. Bisognerà ancora rimediare al sovraffollamento di Londra...

Ci sono vasti strati sociali della popolazione il cui trasferimento nelle campagne alla lunga sarebbe economicamente vantaggioso; beneficerebbe ugualmente chi si trasferisce e chi resta... Su 150.000 e più lavoratori dipendenti dalle attività dell'abbigliamento, la massima parte è pagata pochissimo ed esegue un lavoro economicamente ingiustificabile in una zona dove il valore fondiario è assai alto».

PROFESSOR MARSHALL, «The Housing of the London Poor», *Con-temporary Review*, 1884.

Nell'ultimo capitolo abbiamo valutato il reddito lordo che ci si può aspettare dalla parte agricola della nostra proprietà fondiaria in sterline 9.750, ora prendiamo in considerazione la parte urbana di essa (nella quale, evidentemente, la conservazione di una zona agricola in città porterà a un aumento notevolissimo del valore dei terreni), e tenteremo di valutare approssimativamente – sempre attenendoci alla massima prudenza – l'ammontare del canone-affitto che sarà spontaneamente offerto dai concessionari dell'area urbana.

L'area strettamente urbana occupa, come si ricorderà, 1.000 acri (405 ettari circa) e si suppone che sia costata 40.000 sterline, il cui interesse al tasso annuale del 4 % sarebbe di 1.600 sterline all'anno. Questo importo di 1.600 sterline è pertanto tutto il «compenso al proprietario» che gli abitanti della zona urbana saranno costretti a pagare; dato che ogni ulteriore aliquota del canone-affitto da essi versato, verrebbe destinata od al rimborso del costo d'acquisto sotto forma di «fondo di ammortamento» o investita come «imposte» nella costruzione e manutenzione delle strade, scuole, opere idrauliche, ed agli altri scopi di interesse collettivo. Sarà pertanto interessante vedere quale onere rappresenta, per ogni persona, «il compenso al proprietario» e che cosa viene dato alla comunità in cambio di questo contributo. Se la somma di 1.600 sterline, che è l'interesse annuo o «compenso al proprietario», viene divisa per il previsto numero di 30.000 abitanti, si verrà ad avere che il contributo annuo di ciascun uomo, donna o bambino ammonta *a un po' meno di 1 scellino e 1 penny a testa*. Questo è tutto il «compenso al proprietario» che verrà sempre richiesto, dato che qualunque somma ulteriormente versata a titolo di «canone-imposta» sarà destinata al fondo di ammortamento o ad altri scopi locali.

E ora cerchiamo di mettere in evidenza quello che questa comunità così felicemente situata riceve in cambio d'una cifra tanto insignificante. Per uno scellino e un penny all'anno, essa avrà anzitutto vasti appezzamenti di terreno edificabile, i quali, come si è visto, hanno in media le dimensioni di metri 6x40, e possono fornire l'alloggio per 5,5 persone in media, ciascuno. Avrà poi ampio spazio per le strade, alcune delle quali di proporzioni realmente maestose, e così larghe e spaziose che il sole e l'aria le possono liberamente inondare, e nelle quali gli alberi, i cespugli, e l'erba conferiscono alla città quasi l'aspetto della campagna. Avrà ancora vasti terreni per la sede municipale, per la biblioteca pubblica, il museo e la

pinacoteca, per il teatro e l'auditorio, per ospedali, scuole, chiese, piscine, mercati pubblici, ecc. Avrà ancora un parco centrale della superficie di 145 acri (58 ettari) e un magnifico viale largo 420 piedi (128 metri) che si estende lungo un cerchio di quasi cinque chilometri, senza interruzioni tranne che nei punti di intersezione con gli spaziosi corsi e in corrispondenza delle scuole e delle chiese, edifici che certamente non saranno meno belli per il solo fatto che ci è costato relativamente poco il terreno sul quale sorgono. Avrà infine aree sufficienti per una linea ferroviaria lunga 4 miglia e mezzo (7,2 km) che circonda tutta la città; 82 acri (circa 23 ettari) per depositi, stabilimenti e mercati, ed uno splendido spazio per un Palazzo di Cristallo destinato agli acquisti, e con funzioni di Giardino d'Inverno.

I contratti che disciplinano la concessione dell'uso fabbricativo di tutti i terreni edificabili, non implicano, come di norma, l'obbligo, da parte del concessionario, di pagare tutte le imposte, tasse, e contributi dovuti in relazione ai beni immobili medesimi ma, viceversa, contengono delle clausole che vincolano il proprietario libero del terreno, a devolvere l'intera somma ricevuta, in primo luogo, al pagamento degli interessi sulle obbligazioni, in secondo luogo, al riscatto delle obbligazioni medesime; ed infine, per quanto riguarda il totale del rimanente, alla creazione di un fondo pubblico, il quale dovrà essere amministrato per fini di pubblica utilità; tra cui il pagamento delle tasse dovute a pubbliche autorità, diverse da quelle comunali.

Tentiamo ora di valutare il gettito dei canoni-imposta preventivabili in relazione alla parte urbana del nostro territorio.

Considereremo prima i lotti edificabili residenziali.

Hanno tutti ottima posizione, ma si avranno certamente offerte maggiori per quelli prospicienti il Grande Viale (largo 128 metri) ed i magnifici Corsi (larghi 36 metri). Possiamo parlare, per ora, soltanto di valori

medi, ma riteniamo che chiunque possa ammettere che un canone-imposta, medio, di sei scellini per ogni piede di fronte dei lotti edificabili per abitazioni sia estremamente moderato.

Questo porta il canone-imposta di un edificio con una fronte di 20 piedi (6 metri) situato in una posizione media, a sei sterline all'anno, e su queste basi i 5.500 lotti edificabili residenziali darebbero un reddito lordo di 33.000 sterline.

I canoni-imposta dei terreni edificabili per industrie, depositi, mercati, ecc., non possono essere valutati altrettanto bene in base all'estensione della fronte, ma si può certamente supporre con buona approssimazione che il medio datore di lavoro sia disposto a pagare due sterline per ogni dipendente. Con questo non si vuole certamente suggerire che il canone-imposta debba essere un testatico; esso verrebbe stabilito, invece, come già dicemmo, mediante gara tra i concessionari; ma il modo di valutare il canone-imposta che abbiamo testé indicato, sarà probabilmente utile agli industriali, od altri datori di lavoro o società cooperative o privati che lavorano in proprio, per giudicare rapidamente se questi canoni e queste imposte sarebbero minori di quelli che essi pagano dove sono adesso. Dobbiamo comunque tener ben presente che stiamo trattando di *valori medi*, e se le cifre possono sembrare forti ad un grosso imprenditore, ad un piccolo negoziante risulteranno ridicolmente basse.

Ora, in una città con una popolazione di 30.000 abitanti, ci verrebbero ad essere almeno 20.000 persone tra l'età di 16 e di 65 anni; e se assumiamo in 10.625 il numero delle persone occupate negli stabilimenti, nelle officine, nei negozi, nei depositi e nei mercati, ecc., o che comunque usufruiranno di una sede di lavoro distinta dall'abitazione, ci risulta un reddito di 21.250 sterline soltanto a questo titolo.

Il reddito totale di tutto il territorio di Città-Giardino sarebbe perciò:

— Canoni-imposta della parte agricola.	Lst. 9.750
— Canoni-imposta di 5.500 lotti edificabili residenziali a 6 sterline per lotto	Lst. 33.000
— Canoni-imposta dei terreni edificabili per uso commerciale, per 10.625 persone occupate a una media di 2 sterline a testa	Lst 21.250
	Totale Lst. 64.000

Equivalente a due sterline di canone-imposta per ogni abitante. Questa somma verrebbe impiegata come segue:

— Per «compenso al proprietario» o interessi sul capitale d'acquisto di 240.000 sterline al 4 %	Lst. 9.600
— Per fondo di ammortamento (trentennale)	Lst. 4.400
— Per quelle spese cui altrove si provvede con le imposte comunali	Lst. 50.000
	Totale Lst. 64.000

È ora importante indagare se la somma di 50.000 sterline è sufficiente per i bisogni pubblici di Città-Giardino.



© 2014 Garden City Movement

CAPITOLO IV
Le entrate di Città-Giardino
Osservazioni generali sulle spese

Prima di affrontare il problema emerso alla conclusione del precedente capitolo – quello di tentare di accertare se le entrate preventivabili di Città Giardino (50.000 sterline annue) sarebbero state sufficienti per i bisogni pubblici – preciserò molto brevemente come si suggerisce di raccogliere il capitale necessario per iniziare le varie operazioni.

Il denaro verrebbe preso a prestito emettendo una seconda serie di obbligazioni (obbligazioni B) garantite da ritenute sui «canoni-imposta», subordinate, naturalmente, al pagamento degli interessi e del fondo di ammortamento relativi al primo prestito (obbligazioni A) che consentì di trovare i capitali necessari all'acquisto del territorio.

È, forse, superfluo precisare che, mentre potrebbe essere indispensabile, nel caso dell'acquisto dei terreni, versar tutto, od almeno gran parte, del prezzo di acquisto, prima di poter prendere possesso dell'intera zona, o intraprendere i lavori; per quanto riguarda le opere di pubblica utilità che devono essere costruite nel luogo la situazione è del tutto diversa, e non sarebbe affatto necessario, né opportuno, rimandare l'inizio dei lavori finché non sia stata realizzata tutta la somma che si suppone necessaria per il completamento del progetto.

Probabilmente, non si iniziò mai la costruzione di una città a condizioni talmente gravose quali quelle che conseguirebbero allo stanziamento, fin dall'inizio dei lavori,

di un capitale così ingente da coprire tutto il costo delle opere pubbliche; e sebbene le circostanze nelle quali Città Giardino dovrà essere costruita non abbiano precedenti, non è affatto necessario, come vedremo in seguito, che la nostra città rappresenti un'eccezione nei riguardi del capitale iniziale; ma anzi, scopriremo motivi eccezionali, per i quali, l'appesantire il nostro programma con un capitale troppo abbondante, risulta del tutto superfluo, e dunque inopportuno; tuttavia, è logico, dovremo avere abbastanza capitali da poterci permettere, con facilità, ogni forma di autentica economia.

A questo punto, sarà forse opportuno stabilire una distinzione circa l'ammontare del capitale richiesto nel caso della costruzione di una città, e, diciamo, nel caso della costruzione di un lungo ponte in ferro su un estuario. Nel caso del ponte è senz'altro opportuno assicurarci tutta la somma richiesta prima d'iniziare i lavori, per la semplice ragione che non si può parlare di un ponte finché non sia stato stretto l'ultimo bullone, né il ponte ha qualche probabilità di dare un reddito finché non siano completati i raccordi stradali e ferroviari alle due estremità.

Se si esclude, perciò, la possibilità che il ponte possa essere realizzato completamente, non esiste quasi alcuna garanzia per il capitale investito. Quindi sarebbe assai logico che le persone invitate a finanziare l'opera rispondessero: «Non investiremo alcun capitale in questo progetto finché non ci abbiate dimostrato che prevedete di trovare denaro a sufficienza per completare i lavori». Ma il denaro che ci proponiamo di trovare per lo sviluppo di Città Giardino conduce rapidamente a un risultato. Deve essere impiegato per strade, scuole, etc. E queste opere verranno realizzate tenendo debito conto del numero di lotti che sono stati concessi ai residenti, i quali sono impegnati a costruire a partire da una certa data; perciò il denaro investito comincerà prestissimo a fruttare sotto forma di canone-imposta, la quale, in realtà, rappresenta un reddito fondiario fortemente incrementato.

Allora coloro che hanno anticipato il denaro, acquistando le obbligazioni B, avranno già garanzie di prim'ordine, e sarà possibile trovare altri capitali, anche ad un tasso minore. Anche per questa ragione, diviene importante per il nostro progetto che ogni settore, cioè ogni sesto della città (come da diagramma 3), costituisca in un certo senso un nucleo urbano completo, e che nei primi tempi gli edifici scolastici possano essere utilizzati non solo come scuole, ma anche come luoghi riservati al culto, come sale da concerto e per riunioni di vario genere, o come biblioteche, così da poter differire a fasi successive qualunque spesa per edifici municipali e altri costosi edifici pubblici. Anche i lavori dovrebbero essere completati in un settore prima di cominciare nel settore successivo, e le operazioni nei vari settori succedersi in modo tale che le aree urbane sgombre dai cantieri di costruzione, possano ugualmente essere fonti di reddito, sia come coltivazioni, o come pascoli, o, forse, come mattonaie.

Passiamo ora a trattare quest'altro argomento.

I principi che presiedono alla costruzione di Città Giardino hanno qualche influenza sull'efficacia delle spese sostenute dalla municipalità? In altre parole, un certo volume d'entrate potrà dare risultati maggiori che nelle solite circostanze? Queste domande avranno una risposta affermativa. Si dimostrerà, sterlina per sterlina, che il denaro verrà speso qui con maggiori risultati che altrove, e che si potranno realizzare numerose e considerevoli economie, le quali non possono essere espresse in cifre molto precise, ma che, nel loro complesso, rappresentano certamente una somma imponente.

La prima grande economia da rilevare consiste nel fatto che la voce «compenso al proprietario», la quale, di solito, figura notevolmente nelle spese municipali, a Città Giardino quasi non compare. Infatti ogni città che si rispetti, richiede edifici amministrativi, scuole, piscine, biblioteche, parchi; e i terreni, occupati da questi e altri servizi collettivi, quasi sempre devono essere acquistati.

In tali casi il denaro necessario per l'acquisto viene generalmente preso a prestito e garantito con le imposte; e così avviene che una parte assai cospicua delle imposte esatte da una municipalità, di solito, non viene investita in opere produttive, ma assegnata o al pagamento di quello che abbiamo chiamato il «compenso al proprietario», sotto forma di interessi sui capitali presi a prestito, o alla costituzione di un fondo di ammortamento per rimborsare il denaro con cui è stato acquistato il terreno, che è ancora un «compenso al proprietario» in forma capitalizzata.

Invece a Città Giardino si è già provveduto a tutte queste spese con qualche eccezione, come le aree stradali della zona agricola. Al contribuente i 240 acri (97 ettari) di parco, le aree per le scuole e per altri edifici pubblici, non verranno a costare praticamente nulla; ovvero, per essere più precisi, il loro costo, di 40 sterline per acro è già coperto dal contributo medio annuo di uno scellino e di un penny a testa, che ogni abitante è tenuto a versare a titolo di compenso al proprietario; e le entrate della città (di 50.000 sterline) sono le sue entrate *nette*, dedotto qualunque interesse o quota di ammortamento relativi all'intero territorio. Considerando il problema se 50.000 sterline siano una somma sufficiente, occorre dunque ricordare che per nessuna ragione da questa somma devono essere dedotti costi per terreni di uso municipale.

Un'altra voce nella quale si effettueranno forti economie sarà posta in evidenza da un confronto tra Città Giardino e un'altra qualsiasi città antica, come Londra. Londra vuole informare la sua azione municipale ad un più pieno spirito collettivo e pertanto procede a costruire scuole, a demolire i tuguri, a costruire biblioteche, piscine, ecc. In questi casi non solo deve acquistare la libera proprietà delle aree, ma deve pagare, di solito, anche gli edifici esistenti, che acquista, naturalmente, al solo scopo di poterli demolire per aver sgombro il terreno, e spesso deve affrontare pretese di indennizzo per i danni arrecati ad attività commerciali, con