

SOCIETÀ COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE DI CASE IN CAPODISTRIA: PRIMER LJUDSKE GRADNJE V KOPRU

Borut ŽERJAL

Beblerjeva 6, 6000 Koper, Slovenija
e-mail: borutzerjal1@gmail.com

IZVLEČEK

Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria (Zadruga za izgradnjo stanovanj v Kopru) je bila ustanovljena leta 1908, kot odgovor na stanovanjske probleme v mestu pred prvo svetovno vojno. Leta 1910 je zgradila dve stanovanjski stavbi, znani kot case nove, ki predstavljata edinstven primer stanovanjskega kompleksa z notranjim dvoriščem (Hof-haus) v Kopru. V članku je predstavljeno delovanje te zadruge do njene ukinitve po drugi svetovni vojni, povezave v medvojnem obdobju s fašističnim režimom in njeno vpetost v tedanjo koprsko družbo prek njenih članov. V zaključku je orisan še standard zadružnih stanovanj.

Ključne besede: stanovanjska zadruga, case nove, Tiepolo-Gravisi, Hof-haus, fašizem, mikrozgodovina

SOCIETÀ COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE DI CASE IN CAPODISTRIA: UN ESEMPIO DELL'EDILIZIA SOCIALE A CAPODISTRIA

SINTESI

La Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria fu stabilita nel 1908 per rispondere alla carenza degli appartamenti economici nella città. Nel 1910 costruì due case con appartamenti conosciute come case nove che rappresentano l'unico esempio del complesso abitativo con cortile interno (Hof-haus) a Capodistria. L'articolo ne parla del funzionamento della società cooperativa fino allo scioglimento nel secondo dopoguerra, delle relazioni con il regime fascista e il suo ruolo nella società capodistriana dell'epoca attraverso i suoi membri. Nella conclusione viene descritto anche lo standard degli appartamenti della società.

Parole chiave: abitazioni minime, case nove, Tiepolo-Gravisi, Hof-haus, fascismo, microstoria

»Man kann mit einer Wohnung einen Menschen genau so gut töten, wie mit einer Axt«¹

UVOD²

Industrijska revolucija v 19. stoletju je globoko preobrazila evropska mesta. Na obrobju mest so zrasle tovarne, ob teh pa ogromna delavska naselja, ki so bila zgrajena po najnižjih možnih standardih. Za novi vladajoči razred – meščanstvo – pa so bile grajene povsem drugačne četrti. Meščanska stanovanja so bila vse pogostejše opremljena z vsemi novimi tehnološkimi pridobitvami evropske kulture, kot so tekoča voda, stranišča na splakovanje, kopalnice s tuši, za razsvetljavo pa najprej plin, nato pa elektrika in podobno.³

Beda, v kateri so živeli delavci, je spodbudila k ukrepanju različne predstavnike kapitala in oblasti. Na eni strani so to bili tovarnarji, ki so ugotovili, da je lahko bolje nastanjena delovna sila, tudi bolj produktivna. Na drugi strani pa so se za novogradnje zavzeli tudi mnogi meščani v strahu pred pomanjkljivo moralo (na primer pred promiskuiteto), ki naj bi vladala v delavskih naseljih in pred socialnimi nemiri. Vznikale so različne organizacije in ustanove, ki so se ukvarjale s posameznimi vidiki izboljševanja delavskih razmer, med drugim tudi z gradnjo stanovanj z višjim bivalnim standardom in nižjimi najemninami. To so bile bodisi človekoljubne organizacije, bodisi organizacije za delavsko samopomoč, v okviru katerih so si tisti, ki so potrebovali boljša stanovanja, ta tudi sami zgradili.

Zametki tovrstne gradnje segajo že v prvo polovico 19. stoletja v Angliji, a so se te pobude razširile po vsej Evropi šele v drugi polovici stoletja. Državne oblasti so jih najprej samo pravno urejale in celo v manjšem obsegu subvencionirale, kasneje (po prvi svetovni vojni) pa so začele tudi same bolj aktivno posegati v reševanje te problematike.⁴

Mesta Koper (Capodistria) se te hitre spremembe skoraj celotno 19. stoletje niso neposredno dotaknile. Odkar se je v 17. in 18. stoletju končala njegova vodilna pomorska vloga in je s propadom Beneške republike izgubil pomen administrativnega središča, je opravljal le še vlogo središča in trga za svojo neposredno agrarno okolico (Mader; Žitko, 2010, 15). Tudi med tremi obalnimi mesti je bil odrinjen na rob: Piran je postal eno pomembnejših pristanišč v Istri (Terčon, 2004, 57–85),

v Izoli je bilo zgrajenih več tovarn ribjih konzerv, Portorož pa se je razvijal kot turistično letovišče. Močno pa je Koper zaznamovala kaznilnica, ki je bila v njem postavljena na začetku 19. stoletja (Beltram, 2008). Na prelomu 19. in 20. stoletja je Koper doživel preobrat, ki se je odražal predvsem v razvoju storitvenega sektorja, postopnem razvoju industrije ter ponovni delni koncentraciji politične moči (leta 1899 so v Koper preselili sedež istrskega deželnega zbora – *dieta provinciale* iz Poreča). Povečalo se je tudi število prebivalstva. Rezultat tega gospodarskega razvoja je bilo zaznati tudi v organiziranju prve istrske pokrajinske razstave – *Prima esposizione provinciale istriana* leta 1910 (Mader, Žitko, 2010; Čebon Lipovec, 2015, 131).

Naraščanje prebivalstva in propadanje mestnega stavbnega fonda, ki je izviralo večinoma še iz časa pred 19. stoletjem, je pripeljalo do ustanovitve družbe *Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria* (Zadruga za izgradnjo stanovanj v Kopru) leta 1908 (v nadaljevanju Zadruga). Zadrugo so ustanovili in zatem podpirali večinoma premožni meščani in člani plemiških družin. Leta 1909 je odkupila nekdanjo palačo Tiepolo-Gravisi, v kateri so bila takrat že najemniška stanovanja in na njenih vrtovih zgradila dve večstanovanjski stavbi, ki sta znani kot *case nove* (kar v lokalnem beneško-istrskem dialektu pomeni novi stavbi). Stanovanja so bila namenjena nameščencem (*impiegati*) in delavcem ter nižjim kadrom (*inservienti* in *operai*).

Raziskava, kot primer mikrozgodovinske študije, katere cilj je z mikroanalizo nekega zgodovinskega fenomena priti do zaključkov o širšem kontekstu, v katerega je ta fenomen umeščen (Ginzburg, 1993, 32–3; Verginella, 2010, 242–4), temelji v veliki meri na arhivskem gradivu iz Pokrajinskega arhiva Koper, na intervjujih treh sedanjih in nekdanjih stanovalk v stavbah *case nove* (Le Case nove, 2010; Ponis, 2015; Spadaro, 2015) ter ustrezni literaturi. Za pomoč se zahvaljujem tudi N. Čebon Lipovec, ki se ukvarja z navedeno problematiko (Čebon Lipovec 2015).

USTANOVITEV IN GRADNJA STAVB CASE NOVE

Razlogi za ustanovitev Zadruge so podani v dopisu iz leta 1909, v katerem je ta občino zaprosila za davčne olajšave.⁵ Stanje na stanovanjskem področju v Kopru so v Zadrugi opisali takole:

- 1 Citat Heinricha Zilleja iz Freisitzer in Glück, 1979, 28 (v slov. prevodu: Človeka se lahko ubije s stanovanjem prav tako kakor s sekiro).
- 2 Raziskava je bila prvotno objavljena kot diplomska naloga na Oddelku za zgodovino in Oddelku za etnologijo in kulturno antropologijo na Filozofski fakulteti v Ljubljani leta 2015 z mentoricama Marto Verginello in Matejo Habinc z naslovom »Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria: Ljudska gradnja v Evropi v 19. in 20. stoletju: primer Kopra.«
- 3 O tem gl. več v Studen (1994 in 1995, 35–66), Vigarello (1999, 207–81), Dibie (1999).
- 4 O razvoju pogledov na stanovanjsko problematiko in razvoju same socialne gradnje glej Mandič (1996 in o zadrugah 1991), Mumford (1969), Pooley (1992a in b), Power (1993), Schwertner et al. (2011) ter Freisitzer in Glück (1979). O socialni gradnji v Trstu glej zbornika Trieste '900 (Di Biaggi et al., 2002) in Trieste 1872–1917 (Rovello, 2007) ter Panjek (2003; 2006). O socialni gradnji v Avstro-Ogrski glej Bruckmüller (1985) ter Fuchs in Mickel (2008). Podrobneje o »rdečem Dunaju« gl. Blau (1999) in Tafuri (1986). O socialni gradnji v Sloveniji glej poleg že omenjene Mandič tudi Godina (1992), Kresal (2005) in Ferlež (2009a in b). O novih idejah v arhitekturi v prvi polovici 20. st. glej Kafkoulas (2013) in Šoe [Choay] (1978).
- 5 SI PAK-7, 307, 2387, Società cooperativa di costruzione di case in Capodistria, julij 1909.

[...] glede našega mesta in občine v splošnem, kjer bolj kot kadarkoli prej pomanjkanje stanovanj teži prebivalstvo, medtem ko zastarele, neprimerne bivalne razmere in odsotnost vsakršne racionalne podjetnosti v gradbenem sektorju, zdaj obremenjenem z velikimi davčnimi bremenmi, ovirajo in jemljejo deželi možnost naravne in gotove gospodarske širitve [...].⁶

Kot rečeno je bila *Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria* (Zadruga za izgradnjo stanovanj v Kopru) ustanovljena 2. julija 1908.⁷ Šlo je za »registrirano zadrugo z omejenim jamstvom«. Bila je članica zveze *Unione centrale delle assicurazioni austriache degli impiegati dello stato in Vienna* (Osrednje zveze avstrijskih zavarovalnic za državne nameščence na Dunaju).⁸

Za prva leta obstoja Zadruga v dokumentih ni seznama članov. Tisti seznami, ki so na voljo pa kažejo, da so bili člani po eni strani premožni in vplivni pripadniki koprškega meščanstva in plemstva, kakor tudi sami stanovalci v stavbah, ki ju je Zadruga zgradila. V drugi skupini so bili vse od gimnazijskih profesorjev in nameščencev do obrtnikov in zaporniških paznikov. Člani iz prve skupine, ki so Zadrugo samo podpirali in niso potrebovali njenih uslug, so vse do njenega konca zasedali različne upravne in nadzorne funkcije, vendar pa so tudi člani z nižjim družbenim položajem že od samega začetka imeli dostop do teh funkcij.⁹ Zadruga je imela podporo občinskega zastopstva (*rappresentanza*), ki je na prošnjo Zadruga¹⁰ septembra 1909 odobrila davčne olajšave za novogradnje (ki bodo sezidane med letoma 1910 in 1915).¹¹

Leta 1909 je Zadruga odkupila nekdanjo plemiško palačo Tiepolo-Gravisi¹² v nekdanji četrti San Tommaso (sv. Tomaža) na današnji Kreljevi 6 (takrat je imela hišno številko 698, ulica pa se je v obdobju med svetovnima vojnama imenovala Via Carlo Combi¹³). Skupaj s palačo so kupili tudi obširne vrtove za njo. Izvorno srednjeveška stavba je bila v 17. in 18. stoletju barokizirana, a nikoli dokončana in je bila že v 19.



Slika 1: Pobješka ulica s stavbama »case nove« (foto: B. Žerjal)

stoletju preurejena v najemniška stanovanja. Med 17. in 19. stoletjem je bila v lasti rodbin Tiepolo in Gravisi, poznana pa je bila tudi pod imenom *casa vecia* (stara hiša oziroma stavba), tudi *case vecie*¹⁴ (Čebon Lipovec, Zanier, 2015). Od leta 1993 ima status kulturnega spomenika (Register, 2015).

Leta 1910¹⁵ je Zadruga na teh vrtovih zgradila dve večstanovanjski stavbi, ki stojita še danes na naslovu

6 »[...] riguardo della nostra città e del comune in generale dove quanto mai il penurio degli alloggi travaglia la popolazione mentre le antiche, infelici condizioni degli abitanti e l'inerzia di ogni razionale intraprendenza nell'economia edile ora appressa da pavosi oneri tributari, inceppano o prendono al paese la via di una naturale e sicura espansione materiale [...]».

7 SI PAK-222, 2110, 1087, 44/1, 30. 10. 1908.

8 O tej Zvezi bi bilo zanimivo pridobiti kaj več podatkov; poseben problem je v tem, da se njen naziv v dokumentih Zadruga pojavlja samo v italijanščini in lahko o nemškem izvirniku samo ugibamo.

9 Na tem mestu bi rad opozoril na primerjavo s podobno organizacijo v Ljubljani, ki pa je nastala nekaj desetletji pred Zadrugo. Gre za Društvo za gradnjo delavskih stanovanj v Ljubljani (Suppantischtsch, 1913), ki je bilo ustanovljeno leta 1886. Ustanovilo jo je nekaj »uglednih nemških ljubljanskih meščanov« (Suppantischtsch, 1913, 4), ki so tudi predstavljali večino članov, saj jih je bilo lahko vedno največ 15.

10 SI PAK KP-7, 307, 2387, Società cooperativa di costruzione di case in Capodistria, 15. 7. 1909.

11 SI PAK KP-7, 87, 271/180, Rappresentanza Comunale-Deliberazioni, 29. 9. 1909 in 9. 12. 1909

12 Med Koprčani, kakor tudi med raziskovalci, je bila v drugi polovici 20. st. znana pod imeni »borilnica« pa tudi kot palača Baseggio in Casa Vida, čeprav so se ta poimenovanja pokazala kot neutemeljena (Čebon Lipovec, 2015, 146; Čebon Lipovec, Zanier, 2015, 153).

13 V 19. in 20. stoletju je bila njena hišna številka večkrat spremenjena – v franciscejskem katastru (1818/9) ima številko 582, nato je imela številko 622, po leta 1870 številko 672 in kasneje, pred prvo svetovno vojno in do 50. let, številko 698 (Čebon Lipovec, Zanier, 2015).

14 Poimenovanje v množini je prisotno pri Decarliju (2003) in Cheriniju (2007), ki pa navaja, da se tega imena ne uporablja.

15 SI PAK-222, 1, Akcesija 93, Reperto, 11. 1. 1915.



Slika 2: Palača Tiepolo-Gravisi na Kreljevi ulici (foto: B. Žerjal)

Pobegova ulica 5 in 6 (njuni hišni številki sta bili 790 in 791, ulica pa se je imenovala Calle (chiusa) dei Benedittini¹⁶). Med Koprčani, posebno med italijanskimi staroselci, sta znani kot case nove. Južna in večja (danes Pobegova ulica 6, nekoč 790) ima 12 stanovanj, ki so bila namenjena nameščencem in zaposlenim v podobnih poklicih ter je zato tudi v načrtih omenjena kot *casa degli impiegati*. Severna (Pobegova ulica 5, nekoč 791) ima 16 manjših stanovanj; v njej so stanovali večinoma pazniki iz takratnega koprškega zapora (Le Case nove, 2010) in drugi kvalificirani delavci. Posledično so jo imenovali *casa degli operai*, v načrtih pa je zanj uporabljen izraz *casa inservienti*. Stavbi sta bili zgrajeni leta 1910.

Palačo Tiepolo-Gravisi in vrtove je Zadruga odkupila od prejšnjih lastnikov – Emilia in Rinalda Nobila.¹⁷ Še v 18. stoletju je palača služila kot plemiška rezidenca, v franciscejskem katastru (1818/9) pa je označena kot »*casa a due appartamenti d'affitto con due orti*« (stavba z dvema najemniškimi stanovanji z dvema vrtovoma). Po navedbi Čebrov Lipovec (2015, 132–148), so obe stanovanji v 19. stoletju uporabljali zaposleni v ljudski šoli (*scuola popolare*), ki se je od začetka stoletja nahajala v nekdanjem samostanu onstran današnje Kreljeve ulice. Med zaposlenimi so bili tako učitelji, kakor šolski sluge, poleg njih pa tudi zaporniški pazniki. Zadruga je leta 1910 dotedanji dve stanovanji preuredila v štiri in vanje naselila nameščence, torej višje uslužbenke. Palača je bila namenjena stanovanjem vse do začetka 90. let 20. stoletja, ko so jo začeli prenavljati in so iz nje izselili vse stanovalce in tudi najemnike delavnic in podobno.¹⁸

FINANCIRANJE GRADNJE¹⁹

Zadruga je gradnjo novih stavb financirala z več posojili iz dveh virov: prvo posojilno pogodbo je sklenila novembra 1909 s skladom *Franz Josef I. Regierungs-Jubiläumsfonds 1908* (Jubilejni sklad vladanja Franca Jožefa I. 1908) in je nato s tem skladom do decembra 1912 oziroma januarja 1913, sklenila še tri posojilne pogodbe v višini 180.722 kron (brez všteti obresti). Poleg tega pa je najela še dve posojili pri zavarovalnici *Istituto d'assicurazione per gl'infortuni sul lavoro per Trieste, il Litorale, la Carniola e la Dalmazia in Trieste* (Zavarovalnica za nesreče pri delu za Trst, Primorje, Kranjsko in Dalmacijo v Trstu)²⁰. Eno posojilo je pridobila januarja 1911, drugo pa decembra 1912, v skupni višini 114.803 kron (brez všteti obresti). Skupno si je torej Zadruga v dobrih treh letih sposodila skoraj 300.000 kron (brez všteti obresti).

Jubiläumsfonds je bil ustanovljen kot pripomoček in ukrep zaradi nevzdržnih stanovanjskih razmer v avstrijskih mestih proti koncu 19. stoletja. Cesar Franc Jožef je zato sponzoriral ustanovitev dveh ustanov; leta 1898 ustanovo *Kaiser Franz Josef Jubiläumsstiftung* (Jubilejna ustanova Franca Jožefa) in nato leta 1908 sklad *Kaiser Franz Josef Jubiläumsfonds* (Jubilejni sklad Franca Jožefa). Prvo ustanovo, ki je organizirala natečaj za vzorčno delavsko gradnjo, je ustanovila skupina tovarnarjev in človekoljubov. *Jubiläumsfonds* iz leta 1908 pa je finan-

16 Ime ulice najverjetneje izhaja iz dejstva, da je bila cerkva (*chiesa dell'Annunziata*), ki je bila desakralizirana že v 19. stoletju, ob začetku ulice na vogalu z današnjo Marušičevo ulico, v lasti benediktinskega samostana iz Valdoltra (*Oltra*).

17 SI PAK-77, 2050, GN1876/1909, v povezavi z vpisom v zemljiško knjigo Partito tavolare 972 (SI PAK-77.1, 106), All' I.R. Giudizio distrettuale Lez III ..., 21. 6. 1909.

18 Od leta 2009 dalje je potekala njena prenova v okviru projekta Shared Culture - Strateški projekt za poznavanje in dostopnost skupne kulturne dediščine Univerze na Primorskem.

19 Poglavitni vir o teh posojilih predstavljajo vnosi v Zemljiško knjigo (SI PAK-77.1, 106, Parita Tavolare 972), kjer so vsa ta posojila zabeležena kot plombe zaradi hipotek.

20 Leta 1922 se je preimenovala v *Istituto nazionale d'assicurazione per gl'infortuni sul lavoro in Trieste*, leta 1934 pa so dodali še pridevnik *fascista*. V nadaljnjem besedilu jo imenujem Tržaška zavarovalnica.

ciral številne delavske gradnje, kot navajata Fuchs in Mickel (2008, 156).²¹

Zadruga je dolg do *Jubiläumsfonds* nehala odplačevati leta 1914.²² Že kmalu po koncu prve svetovne vojne se je italijanska vlada, natančneje državna blagajna, začela zanimati za ta dolg in je junija 1920 obvestila Zadrugo, da je zdaj ta dolg dolžna poplačati njim.²³ Da Zadruga po letu 1914 ni več odplačevala teh dolgov potrjuje pismo,²⁴ ki ga je Zadruga prejela januarja 1925, potem, ko se je avstrijska vlada na mirovnih pogajanjih v Parizu odrekla več posojilom od *Jubiläumsfonds*, med drugimi posojilu do Zadruge. Italijanska delegacija Komisije za reparacije je želela izvesti, če to posojilo obstaja in ali bo lahko odplačano. Zadruga pa takrat ni več redno delovala (o tem več v nadaljevanju) in tako verjetno ni nihče niti odgovoril na to vprašanje.

Drugega kreditodajalca je Zadruga našla v Tržaški zavarovalnici, kar ni presenetljivo, saj je ta že v drugi polovici 19. stoletju bila eden od dveh glavnih akterjev v socialni gradnji v Trstu in je sama zgradila precej delavskih stavb (Castro, 2002; Marchigiani, 2007). S to dejavnostjo se je, kot je razvidno iz dosegljivih dokumentov, v 20. stoletju manj ukvarjala, vsaj neposredno, očitno pa jo je še vedno podpirala prek posojil oziroma vsaj enega posojila. Kot rečeno, je Zadruga nehala plačevati dolg do Jubilejnega sklada že leta 1914, dolg do Zavarovalnice pa je (s prekinitvijo med letoma 1923 in 1931) plačevala verjetno vsaj do začetka druge svetovne vojne ali celo do leta 1943.²⁵

Kot je razvidno iz zgornjega pregleda, si Zadruga denarja za delavsko gradnjo ni izposojala na prostem trgu, ampak od drugih organizacij, ki so podpirale tako gradnjo. To kaže na še en vidik delavske gradnje: za omogočanje nižjih najemnin ne zadostuje le odrekanje (visokim) dobičkom, ampak so potrebni tudi ugodni viri financiranja. Primer *Jubiläumsfonds* pa je zanimiv tudi v luči razpada Avstro-Ogrske in delitve njenega premoženja, kar je tudi dolg Zadruge do *Jubiläumsfonds* navse-

zadnje bil. Izkušnja z gradnjo in najemanjem posojil je bila najverjetneje zelo poučna za člane Zadruge, zlasti za vodilne in je bila morda odločilna za razplet dogodkov leta 1923.

RAZPUSTITEV LETA 1923 IN DELOVANJE DO LETA 1931

Zadruga je svoj drugi občni zbor, vsaj sodeč po Registru zadrug,²⁶ izvedla šele tri leta po prvem, torej leta 1911. Na občnem zboru leta 1912, so sprejeli nov statut. Leta 1917 je bila uprava razpuščena in na njeno mesto je bil postavljen *curatore* (skrbnik) Carlo Visintini (davčni upravitelj). Ta je vodil Zadrugo do občnega zbora leta 1920.

Leto 1923 se je za Zadrugo že začelo precej burno, saj je, kot priča vpis v zemljiški knjigi,²⁷ Zadruga 1. februarja 1923 dobila »*credito esecutivo del R. Erario*« - nekakšno izredno posojilo od državne blagajne, na njene nepremičnine pa je bila vpisana še ena hipoteka ter prisilna uprava (*«amministrazione forzata»*). Aprila 1923 je Zadruga imela izredni občni zbor, na katerem je bila izvoljena nova uprava,²⁸ iz česar lahko sklepamo, da se je prisilna uprava takrat končala.

Mesec dni za tem je *commissario straordinario* (prisilni upravitelj kopske občine) de Manzini podal pobudo za reševanje stanovanjske problematike v mestu in na sestanku z različnimi zainteresiranimi stranmi je bilo odločeno, da bo to »nalogo reševanja pomembne potrebe, ki je v velikem moralnem in ekonomskem interesu našega mesta«²⁹, nase prevzela Zadruga.³⁰

Za ta projekt se je očitno že od vsega začetka zanimal tudi arhitekturni biro *Impresa di costruzioni Studio d'ingegneria Nicolò de Manzini & Marcello Masutti* (Manzini & Masutti),³¹ saj so že naslednjega dne (5. maja 1923) Zadrugi poslali ponudbo za rekonstrukcijo in povečanje palače Tiepolo-Gravisi ter za gradnjo nove stavbe s šestnajstimi stanovanji. Zadruga je dan za tem (6.

21 Hochhäuser (loc. cit. Juen, 2012, 10) navaja, da sta bila ta dva sklada sicer dobronamerna, vendar polovičarsko izvedena poskusa reševanja pomanjkanja stanovanj.

22 Kakor je razvidno iz tega pisma; SI PAK-222, 1, 1, An die Società cooperativa per costruzione di case in Liquidation, 13. 2. 1924.

23 SI PAK-222, 1, 1, Alla Spett. SCCC (case degli Impiegati dello Stato) Capodistria, 19. 6. 1920. Kot zanimivost naj omenim, da je to obvestilo prišlo v obliki manj pomembnega dopisa in v majhnem formatu, spričo česar je morda pri upraviteljih Zadruge zahteva izpadla neresno.

24 SI PAK-222, 1, /Akcesija 93/, Al Signor Sottoprefetto di Capodistria, 7. 1. 1925.

25 Zadnja potrdila o plačevanju so sicer iz leta 1936 (SI PAK-222, 2, 4/Istituto nazionale d'assicurazione degli infortuni sul lavoro Trieste 1931/, Spett. Società cooperativa per la costruzione di case, 13. 3. 1936), vendar pa vpis v zemljiški knjigi z dne 8. novembra 1943 navaja, da so izbrisane vse zastavne pravice teh dveh ustanov na prošnjo dolžnika, ker te hipoteke niso bile obnovljene.

26 SI PAK KP-7, 307, 2387, Società cooperativa di costruzione di case in Capodistria

27 SI PAK-77.1, 106, Partita tavolare 972, C, točki 22 in 23, 1. 2. 1923.

28 SI PAK-222, 2110, 1087, 44/9, 23. 7. 1923.

29 Il Popolo di Trieste, 4. 5. 1923: 'Il municipio, a proposito di quanto scriviamo ieri ...', 4.

30 Za dogajanje, ki ga povzemam v spodnjih odstavkih, vse do razpustitve, sem črpal podatke predvsem iz dokumenta (SI PAK-222, 2, 4/Pratica ing. Masutti e Manzini, Con invitare(?) dei 2 Maggio 1923, nedatirano), ki povzema to dogajanje. Očitno gre za osnutek, saj je na več mestih kaj popravljeno.

31 Marcello Masutti (rojen 1886, umrl 1932 v Trstu, stanoval v Kopru) se v dokumentih Zadruge pojavi že leta 1915 kot delegat občine pri poročilu o higienski ustreznosti zadrugnih stavb (SI PAK-222, 1, /Akcesija 93/, Reperto, 14. 1. 1915). Nicolò de Manzini se je rodil leta 1872 v Kopru, kjer je takrat tudi stanoval. Sedež biroja je bil v Trstu na Via dell'Università.



Slika 3: Okno stopnišča stavbe »casa impiegati« (foto: B. Žerjal)

maja 1923) sklenila,³² da sprejme to ponudbo in iz zapisa se je tudi izvedlo, da so nameravali novogradnjo postaviti na zemljišču nekdanjega Oddelka za mladostnike koprškega zapora (*ex sezione giovanile del Penitenziario*). Bilo je tudi sklenjeno, da bodo poskušali najti sredstva za gradnjo pri različnih ustanovah, ki namenjajo sredstva za ljudsko gradnjo. S to nalogo je Zadruga poslala, verjetno junija 1923, dva člana v Rim. To sta bila (nepoznani) pisec zgoraj omenjenega dokumenta in Amadeo Orbanich. Zadnji sicer takrat ni bil član uprave, je pa bil verjetno član nadzornega odbora. V Rimu so jima pri *Istituto nazi-*

*onale di credito per la cooperazione*³³ obljubili posojilo, vendar s pogojem, da Zadruga prej od vlade dobi sredstva vsaj za obresti.³⁴ Na ministrstvu za industrijo, trgovino in delo (*Ministero dell'Industria, Commercio e Lavoro*) pa so ta sredstva pogojevali s spremembo statuta Zadruga, ki je bil napisan še v času Avstro-Ogrske. Po vrnitvi obeh odposlancev je Zadruga hitro pripravila spremembe statuta in nov statut poslala v Rim.

Medtem je avgusta 1923 biro Manzini&Masutti poslal Zadrugi (verjetno zaradi prošnje Zadruga, naj pošljejo predračun in zato, da bi si zagotovili posel) zelo natančne načrte in predračune za gradnjo.³⁵

V upravnem in nadzornem odboru Zadruga so se v tem času, očitno na podlagi pripomb ministrstva, odločili, da se bodo razpustili in ponovno ustanovili v skladu z italijansko zakonodajo. Očitno so to storili na občnem zboru, ki je bil 28. oktobra 1923, od katerega pa je ostalo samo vabilo, na katerem je kot točka dnevnega reda navedena razpustitev.³⁶

Dogajanje v času do ponovne ustanovitve leta 1931, nam osvetli »spomenica« (*memoriale*),³⁷ ki jo je leta 1931 napisal član Zadruga Francesco Relli za izrednega upravitelja (*commissario prefattizio*) Maria Petronia. Spomenica se prične z odhodom nekega drugega izrednega upravitelja in sicer, kot piše, januarja 1923 (dejansko 1924³⁸). Kmalu za tem, 17. februarja³⁹, je bil sklican nov občni zbor in imenovana nova uprava, v kateri naj bi bilo več vodilnih funkcionarjev iz koprškega *fascia*⁴⁰ (*»capi esponenti del locale fascio«*). Sprejeli so tudi nov statut.

Delovanje nove uprave Relli opiše z naslednjimi besedami:

*Ampak žal nas je razočaranje zadelo že v drugem mesecu, o zasedanjih uprave ni vredno govoriti, in niti ne vem, če je bil zapisnik [verjetno ustanovnega zbora] poslan na Trgovsko sodišče v Trstu, ki mu je bila Zadruga podrejena, za potrebe ratifikacije. Tako se je v kratkem času samo od sebe porušilo vse, kar je bilo narejeno, puščajoč v našo sramoto samo stari avstrijski statut.*⁴¹

Relli nato nadaljuje, da je v takem položaju, Rosario Cherini (ki je bil član zadnje uprave pred razpustitvijo in

32 SI PAK-222, 1, 1/Akcesija 93, Verbale della seduta di Direzione e Consiglio di sorveglianza tenuta, 6. 5. 1923.

33 Današnja Banca Nazionale del Lavoro.

34 SI PAK-222, 1, /Akcesija 93/, Istituto nazionale di credito per la cooperazione, 2. 7. 1923.

35 SI PAK-222, 2, 4/Pratica ing. Masutti e Manzini, Spett. Direzione ..., 8. 8. 1923. Žal teh načrtov in predračunov v arhivskem fondu Zadruga (SI PAK-222) ni.

36 SI PAK-222, 1, 1, Invito al Congresso Generale ordinario della Società 28. 10. 1923, 20. 10. 1923.

37 SI PAK-222, 2, 4/Partita Cherini Rosario inquilino 1931/, Nel gennaio 1923, nedatirano.

38 O tem dogodku ni nobenega drugega vira.

39 Il Popolo di Trieste, 19. 2. 1924: Cooperativa per la costruzione di case economiche, 4.

40 To je izraz, ki so ga fašisti uporabljali za lokalne izpostave svojega gibanja, potem tudi stranke.

41 »Ma purtroppo una delusione si colpiva già al secondo mese, di sedute direzionali non se ne parlò più, e non so nemmeno se sia stato spedito il verbale al Tribunale Commerciale di Trieste dal quale dipendeva la società per la rattifica. Così si sciolse in poco tempo da sè tutto ciò che si era fatto restando per nostra vergogna soltanto il vecchio statuto austriaco.« (SI PAK-222, 2, 4/Partita Cherini Rosario inquilino 1931/, Nel gennaio 1923, nedatirano, str. I.)

nato tiste iz februarja 1924⁴²) prevzel v svoje roke najprej vodenje zadrugne blagajne in pobiranje najemnin, nato pa sčasoma splošno vodenje Zadruga – to pomeni dodeljevanje stanovanj prosilcem, izplačevanje zadrugnih deležev in drugo. To je seveda počel, tako vsaj Relli, brez vsakršnih pooblastil in povsem samostojno. Relli navaja njegove različne zlorabe, ki pa jih je Cherini zavračal.⁴³ Spričo vsega tega se je Relli obrnil na različne osebnosti in ustanove s prošnjo, naj glede tega nekaj ukrenejo, vendar se do leta 1931 ni zgodilo nič. Očitno pa je, da je imel Rosario Cherini pri oblasteh takšno ali drugačno zaslombo, ki mu je omogočala tako početje.

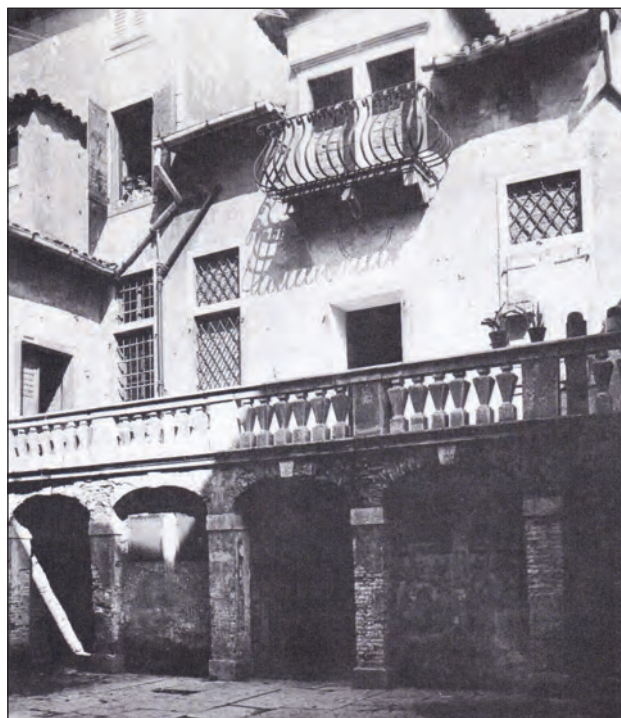
PONOVNA USTANOVITEV ZADRUGE LETA 1931 IN NJENO DELOVANJE DO UKINITVE

Leta 1931 je bila ta praksa prekinjena, saj je prefekt Istrske pokrajine⁴⁴ 24. januarja 1931 z odločbo⁴⁵ imenoval izrednega upravitelja (*comissario prefettizio*) Zadruga – Maria Petronia – z nalogo njene ponovne ustanovitve. Nova Zadruga je bila ustanovljena na občnem zboru 15. marca 1931,⁴⁶ ko so bili izvoljeni tudi člani in predsednik uprave ter tajnik. Novi časi so prinesli tudi nekoliko spremenjeno ime – *Società cooperativa per la costruzione di case economiche in Capodistria* (Zadruga za izgradnjo ekonomskih stanovanj v Kopru).

V tem obdobju njenega obstoja, ki je trajalo do prenehanja delovanja po drugi svetovni vojni, je Zadruga opravljala le tekoče posle (pobiranje najemnin, sprejemanje novih najemnikov, opravljanje vzdrževalnih del in podobno) in se ni spuščala v večje projekte. Iz zapisnikov občnih zborov lahko sicer vidimo, da je Pietro Almerigogna, ki je bil v tem celotnem obdobju član nadzornega odbora, dvakrat predlagal, da bi se Zadruga ponovno lotila načrtovanja novih gradenj (leta 1934⁴⁷ in 1940⁴⁸), a je obakrat prevladalo mnenje, da je predlog sicer dober, vendar čas ni primeren.

ZADRUGA IN NJEN ODNOS DO FAŠISTIČNEGA REŽIMA

Zadruga je bila pod vplivom Narodne fašistične stranke (*Partito Nazionale Fascista*, PNF) in imela njevo podporo že od leta 1923. Ko so v fašističnem glasilu *Il Popolo di Trieste*⁴⁹ pisali o srečanju na koprski občini glede stanovanjske problematike, so pod članek,



Slika 4: Dvoriščna stran palače Tiepolo-Gravisi (Semi, 1975, 425)

v poševni pisavi (verjetno je šlo za nekakšen uradniški komentar) napisali, da je ta iniciativa, za katero naj bi bila zaslužna koprski *fascio* in občina, zelo hvalevredna, omenili pa so tudi Zadrugo in sicer kot »*recente conquista fascista*« (nedavna fašistična osvojitve).

Ko sta po tem srečanju odšla dva predstavnika Zadruga v Rim, da bi tam preverila, kakšna posojila in subvencije lahko Zadruga pridobi, sta se srečala z dvema pomembnima lokalnima politikoma – s političnim sekretarjem *fascia* iz Pulja, Adrianom Petroniom, (Dukovski, 1993, 680) in s Francescom Salato, ki je bil vodja Urada za nove province (*Ufficio Centrale per le nuove Province*) – ter tudi s samim Benitom Mussolinijem.⁵⁰

Povezanost Zadruga in fašističnega režima, je postala še tesnejša, ko je bila Zadruga ponovno ustanovljena februarja 1924. Med člani sta bila vsaj dva fašistična funkcionarja v Kopru (Nino de Petris in Pie(t)ro Almerigogna).⁵¹ To potrjuje tudi Francesco Relli v svoji spo-

42 Sicer kot Rosario Cherincich oziroma v članku iz *Il Popolo di Trieste* Rasauro C., kar je najverjetneje tiskarska napaka.

43 SI PAK-222, 2, 4/Partita Cherini Rosario inquilino 1931, Preg. Signor Mario Petronio, 2. 3. 1931.

44 Takrat je bil prefekt Leone (Bon Gherardi, 1981, 26).

45 SI PAK-222te2, 4/? e pratiche del Ministero dei lavori pubblici, Il Prefetto dell'Istria, 30. 1. 1931.

46 To je razvidno iz 3. točke v SI PAK-222, 2, 4/Pratica Consiglio d'amministrazione/, Verbale di consegna, 17. 3. 1931.

47 SI PAK-222, 2, 7/Situazione patrimoniale della Società [...] Bilancio dell'esercizio 1933, Verbale, 28. 3. 1934.

48 SI PAK-222, 2, 7/Situazione patrimoniale della Società [...] Bilancio dell'esercizio 1939, Verbale Assemblea, 30. 3. 1940.

49 *Il Popolo di Trieste*, 4. 5. 1923: Il municipio, a proposito di quanto scriviamo ieri ..., 4.

50 Ta omemba Mussolinija je sicer zelo obrobna in tudi ni navedeno Mussolinijevo ime, ampak piše samo predsednik vlade (*presidente del consiglio*), ki pa je bil takrat (1923) lahko samo Mussolini.

51 *Il Popolo di Trieste*, 3. 2. 1924: Costituzione della Società Cooperativa per la costruzione di case economiche, 4; *Il Popolo di Trieste*, 17. 2. 1924: CASE IMPIEGATI, 4 ter *Il Popolo di Trieste*, 19. 2. 1924: Cooperativa per la costruzione di case economiche, 4.



Slika 5: »Casa impiegati« iz Vrtne ulice (foto: B. Žerjal)

menici iz leta 1931,⁵² kjer piše, da so bili za upravo leta 1924 izbrani »capi esponenti del locale fascio« (voditelji lokalnega fascija).

Tudi po ponovni ustanovitvi leta 1931, je koprski fascio podpiral Zadrugo. Leta 1934 je poslal Zadrugi pismo, v katerem jo je sekretar fascie Piero Almerigogna (ki je bil na vseh občnih zbiorih med letoma 1932 in 1943 izvoljen za člana upravnega odbora) v imenu direktorija pohvalil »za izjemno delovanje« in njeno upravo »za zdravo, premočrtno in vzorno«⁵³ upravljanje Zadruge.«⁵⁴ Poleg tega je PNF Zadrugi tudi vedno omogočila, da so njeni občni zbori potekali v »Sala del fascio« v Kopru.

PRENEHANJE DELOVANJA ZADRUGE

Zadruga je verjetno obstajala do leta 1954, ko je Koper, ki ga je leta 1945 zasedla Jugoslovanska ljudska armada, postal del Jugoslavije (Slovenije) z Londonskim sporazumom.⁵⁵ Zaradi te razdelitve se je večina italijanskih prebivalcev Istre izselilo v Italijo, tako tudi večina Koprčanov (Zagradnik, 1997). Izselili so se tudi skoraj

vsi stanovalci iz obeh stavb case nove, razen dveh družin (Ponis, 2015).⁵⁶

Zadnje dokumente v arhivskem fondu Zadruge (SI PAK-222) predstavljajo prošnje za stanovanja iz let takoj po vojni: zadnji vpis v knjigo zapisnikov sej upravnega odbora⁵⁷ je iz novembra 1947, zadnji občni zbor pa je bil najverjetneje leta 1943.⁵⁸ Tako stanje očitno ni ustrezalo niti novi ljudski oblasti, saj je junija 1950 Izvršilni odbor Istrskega okrožnega ljudskega odbora (IO IOLO) odstavil dotedanja upravni in nadzorni odbor in imenoval delegata Božidarja Zego⁵⁹ z nalogo, da obnovi normalno delovanja Zadruge. Žal, dokumenti ne govorijo ničesar o rezultatih njegovega ukrepanja, iz česar lahko sklepamo, da je bilo neuspešno.⁶⁰ Kljub temu pa ta dokument izpričuje, da je vsaj prva povojna oblast (torej tista v času cone B STO pred priključitvijo Jugoslaviji) v Kopru v Zadrugi zaznala njeno koristno vlogo, ki jo je vredno ohraniti pri življenju. Domnevamo lahko, da je bila pri tem neuspešna predvsem zato, ker so se skoraj vsi stanovalci in verjetno skoraj vsi člani Zadruge, vsaj aktivnejši, že takrat (1950) izselili ali pripravljali na izselitev.

52 SI PAK-222, 2, 4/Partita Cherini Rosario inquilino 1931/, Nel gennaio 1923, nedatirano.

53 »sana, retta ed esemplare«

54 SI PAK-222te2, 4/? e pratiche del Ministero dei lavori pubblici ... 1931, Al'On. Direzione ..., 8. 4. 1934.

55 No. 3297 UNITED STATES OF AMERICA, UNITED KINGDOM OF GREAT BRITAIN AND NORTHERN IRELAND, ITALY and YUGOSLAVIA Memorandum of Understanding (with annexes and exchange of notes) regarding the Free Territory of Trieste. Signed at London, on 5 October 1954, UN Treaty Series, 1956.

56 Kot zanimivost naj omenim, da sta obe družini stanovali v manjši stavbi (casa operai) in bi lahko takratno situacijo izkoristili za selitev v boljša stanovanja (v casa impiegati), vendar tega nista storili.

57 SI PAK-222, 1, 2, Libro per verbali, str. 115, 3. 11. 1947.

58 V arhivu se nahaja vabilo – SI PAK-222, 2, /Affitti 1943/, Invito.

59 SI PAK-23, 9, 981(1-I-50), Zadruga za gradnjo stanovanj v Kopru, 29. 6. 1950.

60 Ta del zgodovine Zadruge bi nam morda lahko osvetlili dokumenti iz Arhiva Republike Slovenije v Ljubljani.

Nepremičnine izseljencev iz Cone B Svobodnega tržaškega ozemlja v Italijo, so bile po priključitvi Jugoslaviji nacionalizirane z zakonom o nacionalizaciji najemnih pogodb in gradbenih zemljišč (Zagradnik, 1996, 143). Tako so bile nacionalizirane tudi zgradbe Zadruga.⁶¹

S tem se pregled delovanja Zadruga zaključuje. V nadaljevanju so predstavljene naloge Zadruga, kakor so zapisane v njenem statutu, struktura njenega članstva ter bivalni standardi stavb *case nove*.

STATUT

Zadruga je imela v času svojega delovanja več statutov, vendar obstaja le statut iz leta 1912⁶² in sicer v izvodu, ki je bil natisnjen leta 1913.⁶³ Po tem statutu je imela Zadruga »za cilj priskrbeti članom, ki pripadajo manj premožnim slojem, naslednje ugodnosti:

- a) Poskrbeti za čista in ekonomsko dosegljiva bivališča [*abitazioni sane ed economiche*] z gradnjo ali nakupom stavb z minimalnimi stanovanji [*abitazioni minime*] in delavnicami za male obrti [*officine per piccole industrie*] [...]
- b) Omogočiti članom nakup hiš z gradnjo hiš [...] in njihovo prodajo članom. Člani, ki nameravajo kupiti te hiše, lahko to storijo tudi z varčevanjem, pologe družba sprejema na tekoči račun.« (čl. 1)

Zadruga je dejansko izvedla samo točko a, medtem ko se iz dokumentov ne da razbrati, da bi omogočala članom tudi nakup lastnih hiš, niti da bi to načrtovala, čeprav so člani to zapisali v statut.

ČLANI ZDRUGE IN NAJEMNIKI STANOVANJ

Kot že omenjeno, je Zadrugo ustanovila in vodila, vsaj v prvih letih, skupina razmeroma premožnih in uglednih Koprčanov. Ti so bili ne-le v začetku, temveč tudi do konca njenega obstoja (oziroma vsaj dokler imamo o njenem delovanju na voljo ustrezne dokumente) prisotni v njenem upravnem in nadzornem odboru. Vendar pa lahko že od njene prve uprave med njenimi člani naletimo tudi na take, ki so se Zadrugi pridružili z namenom, da bi se vselili v njena stanovanja, v drugem obdobju njenega obstoja (po letu 1931) pa so sami stanovalci zasedali večino pomembnih funkcij, vključno z mestoma predsednika in tajnika Zadruga. Seveda pa

nam dokumenti ne razkrivajo neformalnih mrež in vplivov, ki so tudi v Zadrugi nedvoumno obstajali.

Naj naštejemo nekaj najbolj vidnih članov Zadruga⁶⁴:

- plemiška družina Almerigogna (Paolo, Antonio in Pietro) – vsi trije člani so se politično udeleževali v okviru italijanske nacionalno-liberalne stranke in kasneje fašizma;
- markiza Girolamo in Giannandrea Gravisi – zadnji je bil znan zgodovinar in geograf;
- Leo/Leone Klodič, vitez Sabladoski – okrajni glavar (*commissario distrettuale*) v Kopru v letih pred koncem prve svetovne vojne in prvi predsednik Zadruga;
- več pravnikov in odvetnikov (npr. G. Lonza, dr. N. de Petris, dr. O. Ponis in dr. N. Scampicchio).

Poleg navedenih pa so imele stavbe *case nove* velik prestižni pomen za Koper, saj je v njih stanovalo več vidnih posameznikov, ki so bili aktivni na področju kulture in znanosti:

- Aldo Cherini, ljubiteljski zgodovinar, ki je napisal obsežen opus o zgodovini Kopra,
- Benedetto Lonza, profesor zgodovine in filozofije ter direktor Mestne knjižnice in arhiva med letoma 1939 in 1952,
- Francesco Maier (tudi Majer), gimnazijski profesor, bibliotekar, arhivar in zgodovinar, ter
- Giuseppe Vatovaz (ali Vatova), ki se je ukvarjal s kulturnimi, folklorističnimi in dialektološkimi študijami in sestavil zbirko istrskih pregovorov.

BIVALNI STANDARD ZADRUŽNIH STAVB

Kompleks, s katerim je upravljala Zadruga, so sestavljale tri stavbe. Najstarejšo je predstavljala palača Tiepolo-Gravisi. Iz ocene nepremičnin iz leta 1923⁶⁵ je razvidno, da so bila v njej štiri stanovanja in sicer eno v pritličju, dve v prvem nadstropju in eno v drugem nadstropju. Vsa štiri so imela kuhinjo, niso pa imela lastnega stranišča ali kopalnice. V vzhodnem krilu palače je bila pralnica za stanovalce in vsaj ena delavnica (Ponis, 2015). V zgornji oceni njen avtor, arhitekt Marcello Masutti ugotavlja, da je stavba arhitekturno zelo zanimiva, vendar grajena za bivanjske potrebe 19. stoletja in da bi se jo dalo tudi nadzidati.⁶⁶

Dostop do novozgrajenih stavb (*case nove*) je bil spe-ljan iz nekdanje *Via dell'Annunziata*, današnje Marušičeve ulice. Ta prehod je bil do leta 1954 zaprt z vrati.⁶⁷ Poleg

61 To kaže stanovanjska pogodba iz leta 1956, ki je sklenjena med hišnim svetom (in ne Zadrugo) ter najemnikom, zraven pa je pripisano »splošno ljudsko premoženje«. Na odločbi o najemnici za to stanovanje iz leta 1955 pa je žig *Stanovanjske uprave Ljudskega odbora mestne občine Koper*. (Gre za dokumenta v zasebni lasti.) Šele leta 1960 je bilo v zemljiški knjigi premoženje Zadruga vknjiženo kot »družbena lastnina z zaznamko [sic!], da je upravni organ Občina Koper.« (SI PAK-77.1, 106, Partita tavolare 972, B, točka 7, 19. 11. 1960).

62 SI PAK-77, 2110, 1087, 44/4, 14. 12. 1912.

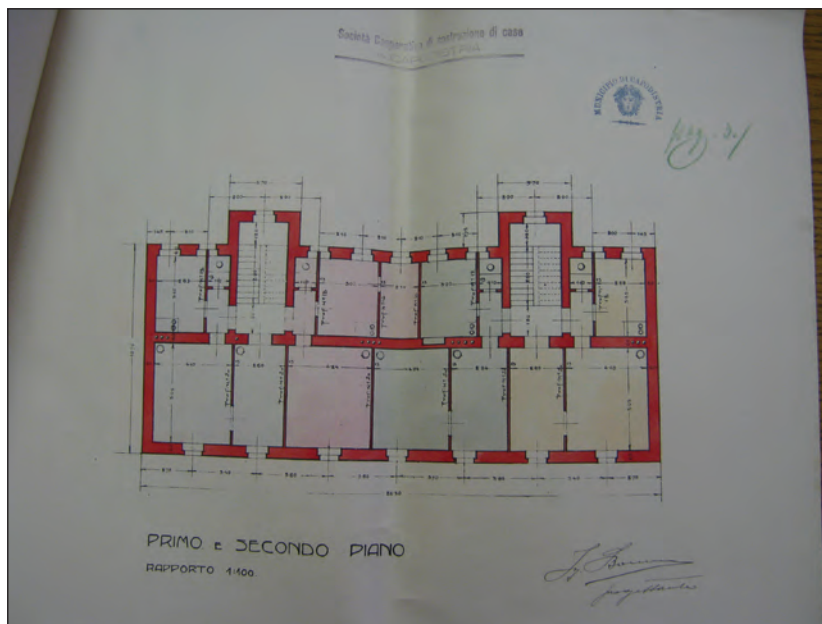
63 Statut hrani ena od stanovalk.

64 Prim. Cherini (1990 in 1992).

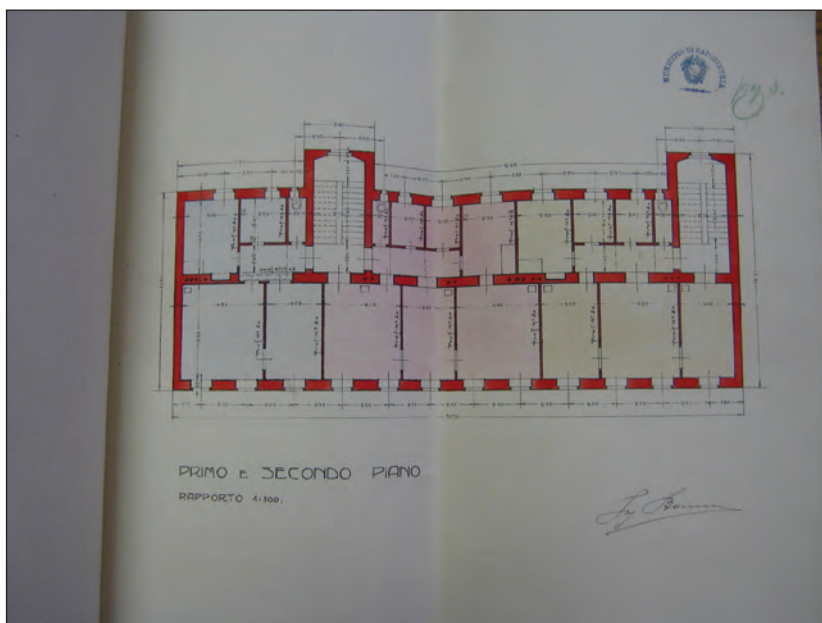
65 SI PAK-222te2ae4/Pratica ing. Masutti e Manzini, STIMA, 26. 6. 1923.

66 Ravno v tistem času je Masutti skupaj s svojim sodelavcem Niccolòjem de Manizinijem pripravljaj načrte za nadzidavo.

67 Po pripovedovanju G. Ponis (2015), so takrat porušili ta vrata, da so lahko skozi prehod vozili tovornjaki z imetjem prebivalcev, ki so zapuščali Koper.



Slika 6: Tloris prvega in drugega nadstropja stavbe »casa operai« (SI PAK-22, 3, 8) (foto: N. Čebtron Lipovec)



Slika 7: Tloris prvega in drugega nadstropja stavbe »casa impiegati« (SI PAK-22, 3, 8) (foto: N. Čebtron Lipovec)

tega je obstajal še prehod skozi palačo Tiepolo-Gravisi na *Via Combi* (današnja Kreljevo ulico), ki pa je danes zaprt. Obe stavbi imata dve povsem ločeni stopnišči, ki se v pritličju odpirata na obe strani (južno in severno). Glavna vhoda sta bila pri obeh stavbah obrnjena na *Calle dei Benedittini* (Pobegovo ulico- prehod med obema stavbama). Stranska vhoda sta pri severni stavbi obrnjena proti palači Tiepolo-Gravisi; stavba z notranjo fasado palače tvori

majhno dvorišče, južna fasada južne stavbe pa gleda na preostanek nekdanjih vrtov palače, kjer imajo stanovalci te stavbe še vedno svoje vrtičke. Pod njimi pa teče *Calle degli Orti* (Vrtna ulica).

Severna stavba s hišno številko 791 (danes Pobegova ulica 5) – tako imenovana *casa inservienti* ali *casa degli operai* – ima skupaj 16 stanovanj in sicer po štiri v vsakem nadstropju. V pritličju sta dve enosobni in dve

dvosobni stanovanji s kuhinjo, v ostalih treh nadstropjih pa so vsa štiri stanovanja dvosobna s kuhinjo. Vsa stanovanja imajo tudi stranišče, niso pa imela kopalnice. Vsakemu stanovanju pripada tudi lasten prostor v kleti in na podstrešju. V kleti so predvsem shranjevali drva ali oglje za kurjavo. Stanovanja so imela tekočo vodo (v kuhinji in na stranišču). Električno so po večini stanovanj napeljali v 30. letih prejšnjega stoletja (Spadaro, 2015). Lastniki stanovanj, ki imajo kuhinjo obrnjeno prot severu oziroma proti palači Tiepolo-Gravisi, so si na zunanji steni kuhinje v zadnjih petindvajsetih letih zgradili balkone.

Druga stavba, na naslovu 790 (danes Pobegova ulica 6), se je imenovala *casa impiegati* (stavba nameščenec). Ima manj stanovanj, ki pa so večja in tudi sama je večja oziroma daljša od svoje severne sosede. V pritličju je eno stanovanje z dvema sobama, manjšim kabinetom ali shrambo (*camerino*), kuhinjo in straniščem, eno stanovanje z dvema sobama in eno s tremi, obe pa imata še shrambo (*stanzino*), kuhinjo, stranišče in kopalnico. V naslednjih treh nadstropjih pa je eno stanovanje z dvema sobama, shrambo, kuhinjo in straniščem ter dve stanovanji s tremi sobami, shrambo, kuhinjo, kopalnico in straniščem. V navedeni ceni iz leta 1923 piše, da je imelo že takrat vsako od teh stanovanj električno napeljavo. Tekoča voda je bila v stanovanjih že od samega začetka, vsako stanovanje pa naj bi imelo tudi keramično peč. Tudi tu so imeli stanovalci na voljo dva prostora za shranjevanje stvari izven stanovanja – v kleti in na podstrešju. Stanovanja (v obeh novih stavbah) so imela v sobah lesen pod (*pavimento in doghe di legno duro*), drugod pa keramične ploščice.

Načrte za stavbe *case nove* je izdelal projektant Salvatore Bonnes (1884–1961)⁶⁸. Stavbi *case nove* sta za arhitekturni razvoj Kopra zelo pomembni, saj sta edinstven primer moderne stanovanjske gradnje pred drugo polovico 20. stoletja. Dejstvo, da sta bili zgrajeni v kontekstu ljudske gradnje, ki je tudi produkt 19. stoletja, in da se v oblikovanju navezuje na takrat prevladujočo obliko stanovanjske gradnje – komplekse z notranjimi dvorišči (*Hof-haus*) (Čebon Lipovec, 2015, 139)⁶⁹ temu daje še dodaten pečat. S svojo višino sta tudi spremenili gabarit mesta, vendar ne tako radikalno, kot kasnejše poveljne gradnje (»Tomosov nebotičnik« in druge). Na sploh sta bili umeščeni v mestno tkivo na nevsihljiv način, da ju lahko človek zlahka preze, če ne ve zanj.

SKLEP

Ustanovitev Zadruga predstavlja učinkovit ukrep skupine koprskih meščanov za reševanje enega največjih takratnih problemov mesta, ki se je kazal v pomanjkanju primernih stanovanj. Pri tem so izkoristili meha-

nizme, ki so bili na voljo (finančna podpora države in zasebnih ustanov) in pri uresničitvi projekta (gradnji stavb *case nove*) sledili uveljavljenim smernicam v gradnji in načrtovanju ljudske gradnje.

Dobro desetletje kasneje člani Zadruga, v spremenjenih političnih okoliščinah (priključitev k Italiji in vzpon fašizma), niso bili več sposobni izvesti podobnega projekta kljub formalni politični podpori (od koprsk občine do državnih oblasti). Še več, okoliščine, povezane z novim načrtom, so privedle do propada Zadruga. Pri tem je zanimiva vloga koprskega *fascia* in njegovih članov, ki so v njej prevzeli vodilna mesta, vendar je pa niso hoteli ali znali voditi.

Zadruga je začela ponovno delovati šele po intervenciji političnega vrha (istrske prefekture). V naslednjih letih je sicer opravljala svoje osnovne naloge, vendar kljub temu, da je stanovanjski problem ostajal enako pereč, ni načrtovala novih gradenj za reševanje tega problema.

Druga svetovna vojna (predvsem nemška okupacija v letih 1943–1945), poveljna jugoslovanska zasedba in priključitev tega območja k Jugoslaviji, ter nenazadnje izselitev večine italijanskega mestnega prebivalstva, kakor tudi stanovalcev in članov Zadruga, so pripeljali do njene ukinitve. Tega ni moglo preprečiti niti dejstvo, da je nova ljudska oblast želela Zadrugo obnoviti in ohraniti.

Poveljne družbene in politične spremembe so pospešile skorajšnje izginotje spomina na Zadrugo in na okoliščine ter čas nastanka stavb *case nove*, za kateri se je tudi v stroki uveljavilo prepričanje, da sta bili zgrajeni šele med obema vojnoma.

Po analizi članstva Zadruga lahko sklepamo, da je bila to razmeroma demokratična in socialno naravna ustanova, ki je bila odprta za stanovanjske potrebe različnih slojev prebivalstva. V tem se je razlikovala od številnih drugih organizacij in ustanov za gradnjo stanovanj, ki so jih vodili izključno pripadniki višjih slojev. Sezname članov Zadruga pa nam nudijo tudi zanimiv vpogled v strukturo tedanje koprsk družbe.

Stavbi *case nove* sta torej v stavbni dediščini Kopra še dandanes pomembni, ker predstavljata določeno posebnost oziroma specifiko v reševanju stanovanjskih problemov različnih kategorij mestnega prebivalstva tistega časa. S svojo solidno gradnjo, funkcionalnostjo in razmeroma sodobno bivalno kulturo, kažeta tudi na prodor naprednih družbenih in projektantskih trendov v manjša bivalna okolja, kakršnega je pred dobrimi stotimi leti predstavljal Koper, ki je v času po drugi svetovni vojni oziroma po letu 1954, v svoji novi politično-ekonomski in družbeni funkciji, doživel še mnogo bolj radikalne spremembe, ki se odražajo tudi v njegovi zunanji podobi.

68 Njegov podpis je dešifrirala Čebon Lipovec (2015, 137) ob primerjavi z drugimi projekti, kot na primer kanalizacijo današnje Kidričeve ulice v Kopru (gl. SI PAK-22, 3, Fognature Via Battisti e Santorio).

69 O tej vrsti gradnje na Dunaju glej Tafuri, 1989 in Blau, 1999.

SOCIETÀ COOPERATIVA PER LA COSTRUZIONE DI CASE IN CAPODISTRIA:
A CASE STUDY OF SOCIAL HOUSING IN KOPER

Borut ŽERJAL

Beblerjeva 6, 6000 Koper, Slovenia
e-mail: borutzerjal1@gmail.com

SUMMARY

The development of social housing began in the first half of 19th century, in response to poor living conditions of growing working classes. The industrial age reached Koper at the end of the 19th century. To solve its housing problem a housing cooperative (Società cooperativa per la costruzione di case in Capodistria) was founded in 1908. The members of that cooperative included both wealthy people with a high social status and people of lower social classes (from professors to workers), who were recipients of cooperative's apartments. The cooperative constructed two buildings (known as case nove) with apartments for employees and workers in the gardens of the palace Tiepolo-Gravisi in Koper in 1910. The style of the buildings is typical for social housing, but unique in Koper. Financing was provided by loans from institutions supporting social housing. After the First World War, when Koper became part of Italy, the cooperative planned, with encouragement from the local fascist authorities, to construct new buildings. However, nothing came of it and the cooperative stopped functioning properly in 1924 only to be re-established in 1931. For the next decade it managed its housing estate but did not construct anything new. In 1943 the German occupation prevented it from functioning again and because of the Yugoslavian occupation and the resettlement of the majority of the population it never came back to life.

Keywords: housing cooperative, case nove, Tiepolo-Gravisi, Hof-haus, fascism, microhistory

VIRI IN LITERATURA

Il Popolo di Trieste, Trst, 1920–?

Le Case nove (2010): Le Case nove, La Città, 15, 31, 11–2.

Ponis, G. (2015): Graziella Ponis, r. 1944, upokojena gimnazijska profesorica v Kopru. Intervju. Zvočni zapis pri avtorju.

Register (2015): 246, Koper – Palača Kreljeva 6. V: Register nepremičnin kulturne dediščine. [Http://rkd.situla.org/](http://rkd.situla.org/). (19. 2. 2015).

SI PAK-7 – Pokrajinski arhiv Koper (SI PAK), Občina Koper/Comune di Capodistria (fond 7).

SI PAK-22 – Pokrajinski arhiv Koper (SI PAK), Občinski tehnični urad Koper / Ufficio tecnico comunale di Capodistria (fond 22).

SI PAK-222 – Pokrajinski arhiv Koper (SI PAK), Zadruga za gradnjo hiš Koper / Società cooperativa di costruzione di case Capodistria (fond 7).

SI PAK-23 – Pokrajinski arhiv Koper (SI PAK), Istrski okrožni ljudski odbor Koper / Comitato popolare circondariale dell'Istria Capodistria (fond 23)

SI PAK-77 – Pokrajinski arhiv Koper (SI PAK), Okrajno sodišče Koper / Bezirksgericht Capodistria / Giudizio distrettuale di Capodistria (fond 77)

SI PAK-77.1 – Pokrajinski arhiv Koper (SI PAK), Zemljiška knjiga (fond 77.1)

Spadaro, B. (2015): Blandina Spadaro (vdova Vergerio), upokojenka, v Trstu, Italija, r. 1927. Intervju. Zvočni zapis pri avtorju.

Suppantšitsch, L. (1913): Društvo za gradnjo delavskih stanovanj v Ljubljani. K letopisu njegove osnovne zgodovine in nadaljnega razvoja povodom v letu 1913. dovršenega petindvajsetletnega delovanja. 1888–1913. Sestavil društveni zapisnikar Leon Suppantšitsch, Ljubljana, v samozaložbi društva.

Beltram, V. (2008): Koprski zapori: s poudarkom na političnih zapornikih v obdobju fašistične vladavine: ob 65. obletnici prve osvoboditve političnih zapornikov septembra 1943, Koper, Združenje protifašistov, borcev za vrednote NOB in veteranov.

Blau, E. (1999): The Architecture of Red Vienna 1919–1934, Cambridge (ZDA) & London, The MIT Press.

Bon Gherardi, S. (1981): Il regime fascista in Istria (1925–1933): Aspetti politici, sociali e organizzativi. Qualestoria, IX, 2, 9–27.

Bruckmüller, E. (1985): Sozial Geschichte Österreichs. Dunaj in München, Herold Verlag.

Castro, F. (2002): L'edilizia popolare tra pubblico e privato nella Trieste asburgica. V: Di Biaggi, P., Marchigiani, E. & A. Marin (ur.) (2002): Trieste '900: Edilizia sociale, urbanistica, architettura. Un secolo dalla fondazione dell'Ater, Milan, Silvana Editoriale, 180–3.

Cherini, A. (1990): Mezzo secolo di vita a Capodistria: Spoglio di cronaca giornalistica 1890 – 1945. Izšlo v samozaložbi v Trstu.

Cherini, A. (1992): Oro e azzuro: Uomini distinti di Capris, Giustinopoli, Capodistria. Izšlo v samozaložbi v Trstu.

Cherini, A. (2007): L'Annunziata e le case nove. La Sveglia: periodico della »Fameia Capodistriana« in esilo, 167, september 2007, 26–27.

Čebren Lipovec, N. (2015): »Casa vecia« e »case nove« ovvero il destino degli orti di Palazzo Tiepolo Gravisi. V: Panjek, A. & U. Železnik (ur.): Palazzo Tiepolo-Gravisi a Capodistria: Una storia urbana svelata. Koper, Univerzitetna založba Annales, 131–148.

Čebren Lipovec, N., Zanier, K. (2015): Ipotesi sulla genesi e lo sviluppo dell'ex Palazzo Tiepolo-Gravisi a Capodistria. V: Panjek, A. & U. Železnik (ur.): Palazzo Tiepolo-Gravisi a Capodistria: Una storia urbana svelata. Koper, Univerzitetna založba Annales, 149–184.

Decarli, L. (2003): Caterina del buso: Capodistria attraverso i soprannomi. Trst, Edizione Italo Svevo.

Di Biaggi, P., Marchigiani, E. & A. Marin (ur.) (2002): Trieste '900: Edilizia sociale, urbanistica, architettura. Un secolo dalla fondazione dell'Ater. Milan, Silvana Editoriale.

Dibie, P. (1999): Etnologija spalnice. Ljubljana, Založba / *cf.

Dukovski, D. (1993): Gospodarska i socijalna problematika u izvješćima i vizitacijama fašističkih čelnika u Istri 1925–1931: u okvirima opće fašizacije istarskog društva. Društvena istraživanja, 2, 4–5, 675–698.

Ferlež, J. (2009a): Josip Hutter in bivalna kultura Maribora [2. izdaja]. Maribor, Umetniški kabinet Primož Premzl.

Ferlež, J. (2009b): Stanovati v Mariboru: etnološki oris. Maribor, Umetniški kabinet Primož Premzl.

Freisitzer, K., Glück, H. (1979): Sozialer Wohnbau: Entstehung, Zustand Alternativen. Dunaj, München & Zürich, Molden Edition.

Fuchs, W., Mickel, A. (2008): Wie alles begann: Die Wurzeln der modernen gemeinnützigen Wohnungspolitik. V: Luggner, K. & M. Holoubek (ur.): Die Österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit – ein europäisches Erfolgsmodell. Dunaj, Manz'sche Verlag- und Universitätsbuchhandlung.

Ginzburg, C. (1993): Microhistory: Two or Three Things That I Know about It. Critical Inquiry, 20, 1, 10–35.

Godina [Golija], M. (1992): Iz mariborskih predmetij: O življenju in kulturi mariborskih delavcev v letih 1919 do 1941. Maribor, Založba Obzorja.

Juen, K. M. (2012): Hubert Gessner als Erfinder des Wiener Gemeindebaustil der Zwischenkriegszeit und Initiator des Volkswohnungspalasts, seine Gemeindebauten im Roten Wien und deren Relation zur Schule Otto Wagners. Diplomatska naloga. Dunaj, Universität Wien.

Kafkoulas, K. (2013): On Garden-City Lines: Looking Into Social Housing Estates of Interwar Europe. Planning Perspectives, 28, 2, 171–198.

- Kramar, J. (1991):** Narodna prebujala istrskih Slovencev. Koper, Lipa; Trst, Založništvo tržaškega tiska.
- Kresal, F. (2005):** Stanovanjska zaščita po prvi svetovni vojni v Sloveniji. Arhivi, 28, 2, 165–73.
- Low, S. M. (2005):** Theorizing the City: The New Urban Anthropology Reader. New Brunswick, New Jersey & London, Rutgers University Press.
- Mader, B., Žitko, S. (2010):** Prva istrska pokrajinska razstava. V: Prima esposizione provinciale istriana. Koper, Histria Editiones, 13–40.
- Mandič, S. (1991):** Stanovanjske zadruge: ena od organizacijskih oblik neprofitne stanovanjske oskrbe. Teorija in praksa, XXVII, 12, 1479–86.
- Mandič, S. (1996):** Stanovanje in država. Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče.
- Marchigiani, E. (2007):** Dall'edilizia sociale a quella popolare: un rapporto complesso tra filantropia, economia, e politica. V: Rovello, F. (ur.): Trieste 1872–1917. Trst, MGS PRESS, 53–63.
- Mumford, L. (1969):** Mesto v zgodovini. Druga knjiga. Ljubljana, Državna založba Slovenije.
- Panjek, A. (2003):** Chi costruì Trieste: Edilizia, infrastruttura, mercato immobiliare e servizi tra pubblico e privato (1719–1918). V: Finzi, R., Panariti, L. & A. Panjek (ur.): Storia economica e sociale di Trieste: La città dei traffici 1719–1918 (vol. II). Trst, Lint.
- Panjek, A. (2006):** Gradnja in stanovanja v Trstu: gospodarska gibanja in socialna vprašanja v Trstu 1890–1913. Prispevki za novejšo zgodovino, XLVI, 1, 79–96.
- Pooley, C. G. (1992a):** Introduction to housing strategies in Europe. V: Pooley, C. G. (ur.): Housing Strategies in Europe 1880–1930. Leicester, London & New York, Leicester University Press, 1–10.
- Pooley, C. G. (1992b):** Housing strategies in Europe, 1880–1930: Towards a comparative perspective. V: Pooley, C. G. (ur.): Housing Strategies in Europe 1880–1930. Leicester, London & New York, Leicester University Press, 325–348.
- Power, A. (1993):** Hovels to High Rise: State Housing in Europe Since 1850. London & New York, Routledge.
- Prima (2010):** Prima esposizione provinciale istriana. Koper, Histria Editiones.
- Rovello, F. (ur.) (2007):** Trieste 1872–1917. Trst, MGS PRESS.
- Schwertner, J. et al. (2011):** Delavska stanovanja in območja naselij med letoma 1750 in 1950. [Arbeiterviertel und Arbeiterstädte zwischen 1750 und 1950]. Maria Saal, Arbeitsgemeinschaft Alpen-Adria Projektgruppe Historische Zentren.
- Semi, F. (1975):** Capris-Iustinopolis-Capodistria: la storia, la cultura e l'arte. Trst, Lint.
- Studen, A. (1994):** SMRDELO JE KOT KUGA: K zgodovini higienskih razmer v Ljubljani pred prvo svetovno vojno. Zgodovina za vse, 1, 1, 44–56.
- Studen, A. (1995):** Stanovati v Ljubljani. Ljubljana, Studia humanitatis.
- Šoe, F. [Choay] (1978):** Urbanizam, utopija i stvarnost. Beograd, Izdavačko preduzeće Građevinska knjiga.
- Tafari, M. (1986):** Vienna rossa: La politica residenziale nella Vienna socialista. Milan, Electa.
- Terčon, N. (2004):** Z barko v Trst: Pomorstvo v Piranu, Izoli in Kopru ter gospodarska vloga severozahodne Istre v odnosu do Trsta (1850–1918). Koper, Univerza na Primorskem, ZRS, Zgodovinsko društvo za Južno Primorsko in Pomorski Muzej »Sergej Mašera« Piran.
- Verginella, M. (2010):** Ginzburgova partija šaha. (Spremna beseda). V: Ginzburg, C.: Sir in črvi: svet nekega mlinarja iz 16. stoletja. Ljubljana, Studia Humanitatis.
- Vigarello, G. (1999):** Čisto in umazano: Telesna higiena od srednjega veka naprej. Ljubljana, Založba /*cf.
- Zagradnik, M. (1996):** Procesi podržavljanja premoženja v Slovenskem primorju po drugi svetovni vojni. V: Borak, N. & Ž. Lazarevič (ur.): Prevrati in slovensko gospodarstvo v XX. stoletju 1918–1945–1991. Ljubljana, Cankarjeva založba, 133–143.
- Zagradnik, M. (1997):** Izseljevanje iz cone B STO. V: Marjan Drnovšek et al. (ur.): Slovenska kronika XX. stoletja. Knj. 2: 1941–95. Ljubljana, Nova revija, 215.
- Žitko, S. (2015):** La nobile famiglia Tiepolo e il suo palazzo nel contesto del tessuto sociale e culturale della Capodistria veneziana. V: Panjek, A. & U. Železnik (ur.): Palazzo Tiepolo-Gravisi a Capodistria: Una storia urbana svelata. Koper, Univerzitetna založba Annales.