

Università Commerciale “Luigi Bocconi”

TESI DI DOTTORATO IN STORIA ECONOMICA E SOCIALE

XIX CICLO – 2003/2006

**«Dall’oro alla pietra». Capitali, società,
speculazione nella costruzione di Roma
capitale (1870-1908)**

di

Andrea Scirè Calabrisotto

Matr. N° 935700DT

Sommario

Sommario	3
Introduzione	7
Capitolo 1	13
Un'economia di "pietra", i caratteri generali del rapporto tra edilizia e finanza	13
1.1 Le premesse	13
1.1.1 Banche ed edilizia	13
1.1.2 Immobilizzazioni: tre diversi momenti	14
1.2 Ciclo edilizio e ciclo economico	16
1.2.1 Il ruolo dell'edilizia residenziale	16
1.2.2 Letteratura e ciclo	16
1.2.3 Domanda e offerta	19
1.2.4 L'investimento nell'edilizia	21
1.3 I cicli edilizi in Italia tra pubblico e privato	23
1.3.1 La politica liberale e il ciclo congiunturale	23
1.3.2 Iniziative private e congiuntura	25
Capitolo 2	29
Alla ricerca del credito, finanza straniera e società per azioni in Italia nel primo ventennio unitario	29
2.1 Crisi e finanza internazionale	29
2.1.1 Le esigenze economiche dell'Italia unita	29
2.1.2 Il capitale straniero e la politica monetaria italiana	31
2.1.3 Gli stranieri tra credito mobiliare e settore immobiliare	33
2.1.4 La dipendenza dall'estero e le crisi internazionali	37
2.2 La legislazione commerciale	39
2.2.1 Le regole del gioco	39
2.2.2 Vent'anni di incertezze	41
2.3 Il mercato nazionale dei capitali e le società per azioni nei primi vent'anni postunitari	47
2.3.1 Una finanza a credito	47
2.3.2 Il giusto credito	51
Capitolo 3	57
Banche, società anonime e speculazione tra il 1870 e il 1880	57
3.1 Una crescita in chiaroscuro	57
3.1.1 Tra ottimismo e pessimismo	57
3.1.2 Il <i>boom</i> bancario degli anni '70 a sostegno dell'indebitamento degli Enti locali	61
3.2 La finanza piemontese: il Banco di Sconto e Sete e la Banca di Torino	64
3.2.1 Il ruolo marginale degli Istituti di credito mobiliare	64
3.2.2 Dalla seta alla finanza. Il Banco di Sconto e Sete	65
3.2.3 Da Torino a Roma: il ruolo del capitale torinese e la fondazione della Banca di Torino tra crisi finanziaria e investimenti industriali	68
3.3 Imprese e capitali dopo la crisi del 1873	72
Capitolo 4	77
Roma Capitale	77
4.1 Continuità della struttura economica di Roma	77
4.1.1 Distribuzione della proprietà a Roma prima e dopo il 20 settembre	77
4.1.2 Una città immobile, l'assenza della borghesia	79
4.1.3 Piccole industrie all'ombra di grandi palazzi, l'edilizia aristocratica ed ecclesiastica come principale attività produttiva	81
4.2 La situazione finanziaria romana	84

4.2.1 Timidi tentativi di impostazione di una struttura finanziaria	84
4.2.2 L'emissione nello Stato della Chiesa	87
4.3 La costruzione di Roma capitale	88
4.3.1 La popolazione di Roma	88
4.3.2 I nuovi quartieri	90
4.3.3 Metodi e costi dell'edificazione	94
Capitolo 5	101
Banche e società immobiliari a Roma	101
5.1 Imprese edilizie romane e capitali settentrionali	101
5.1.1 Iniziative finanziarie romane nei primi anni '70	101
5.1.2 Da una capitale all'altra	105
5.2 La Banca Italo Germanica	110
5.2.1 L'asse Ulrico Geisser – Giacomo Servadio, grandi capitali in gioco per la nuova Roma	110
5.2.2 Due principali obiettivi: speculazione azionaria e aumento del valore delle aree	114
5.2.3 L'intervento del Governo	115
5.3 La Banca Tiberina	119
5.3.1 Il soccorso viene da Torino, l'acquisizione del patrimonio della Italo Germanica	119
5.3.2 Le attività del nuovo istituto: costruzioni tramite sovvenzioni	121
5.4 L'Impresa dell'Esquilino	123
5.4.1 La spartizione della città: all'origine era l'Esquilino	123
5.4.2 La prima importante convenzione: l'atto di nascita dell'Esquilino	124
5.4.3 Una vita subito difficile	126
Capitolo 6	129
Il credito fondiario in Italia	129
6.1 Caratteristiche generali del Credito fondiario	129
6.1.1 Primi esperimenti	129
6.1.2 L'istituzione del Credito fondiario	130
6.1.3 Modifiche alla legge, gli Istituti di emissione tra concorrenza e salvataggi	133
6.2 Il Credito fondiario a Roma	137
6.2.1 Il ruolo del Banco di Santo Spirito	137
6.2.2 Crisi e salvataggio del Banco di Santo Spirito	139
6.2.3 Esperienze a confronto: il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito e quello della Banca Nazionale	140
6.3 La Società Generale Immobiliare per i Lavori di Utilità Pubblica ed Agricola	142
6.3.1 All'origine della società: capitali francesi e credito mobiliare italiano	142
6.3.2 Operazioni della Immobiliare	145
6.3.3 Il problema della esuberante circolazione obbligazionaria	149
6.3.4 Verso la crisi	151
Capitolo 7	157
Crisi del credito e fallimenti alla fine degli Anni '80	157
7.1 Circolazione e ritiro dei capitali stranieri all'inizio della crisi	157
7.1.1 Espansionisti vs. restrizionisti	157
7.1.2 La legge sull'emissione del 1874	159
7.1.3 Dopo il corso forzoso	163
7.2 Guerra tra banche	166
7.2.1 La crisi bancaria	166
7.2.2 Le pressioni del Governo	167
7.3 Le catene di fallimenti	171
7.3.1 L'instabilità finanziaria	171
7.3.2 Costruttori in Tribunale	173

7.3.3 Il fallimento dell'Impresa Moroni.....	179
Capitolo 8.....	185
La svolta bancaria del 1893.....	185
8.1 Nascita di una Banca centrale.....	185
8.1.1 Scandali, ispezioni e immobilizzazioni.....	185
8.1.2 La legge del 1893.....	190
8.1.3 Dagli immobilizzi agli immobili.....	192
8.2 I concordati con la Banca d'Italia.....	198
8.2.1 Le operazioni di recupero crediti della Banca d'Italia.....	198
8.2.2 Gli accordi con il Credito Mobiliare.....	200
8.2.3 La sistemazione della Società Generale immobiliare.....	204
Capitolo 9.....	215
Acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare della Banca d'Italia.....	215
9.1 La costituzione del complesso patrimoniale.....	215
9.1.1 Le sistemazioni di Esquilino, Tiberina e Immobiliare a confronto.....	215
9.1.2 Il patrimonio della Banca Tiberina.....	217
9.2 Condizione delle proprietà.....	219
9.2.1 Amministrazione degli immobili.....	219
9.2.2 La composizione delle proprietà e la loro sistemazione.....	224
9.2.3 Finalmente le liquidazioni.....	227
9.3 Il processo di costituzione della società di smobilizzo.....	233
9.3.1 Una liquidazione difficile.....	233
9.3.2 Verso la società di smobilizzo.....	235
9.3.3 Dalla Beni Immobili alla Beni Stabili.....	238
Capitolo 10.....	243
L'Istituto Romano di Beni Stabili: tra investimenti privati e finanziamento pubblico nell'edilizia popolare.....	243
10.1 Da una costola della Banca d'Italia, la nascita del nuovo Istituto.....	243
10.1.1 I primi passi: costituzione del capitale e politica di acquisizioni.....	243
10.1.2 Assestamento patrimoniale e amministrazione societaria.....	249
10.2 Politica sociale ed economica dell'Istituto Romano di Beni Stabili.....	255
10.2.1 L'opera dell'Irbs all'epoca dell'edilizia popolare.....	255
10.2.2 Iniziativa privata nell'edilizia popolare.....	259
10.2.3 La ripresa dell'attività edilizia.....	267
Conclusioni.....	273
Banca d'Italia: un bilancio.....	273
General Contractor edilizio.....	275
Una prospettiva di lungo periodo.....	276
Temi aperti.....	277
Fonti archivistiche consultate e.....	279
abbreviazioni utilizzate.....	279
Bibliografia.....	283

Introduzione

Il punto da cui è partita la ricerca per il lavoro che voglio presentare è la storia della città di Roma durante il periodo liberale. Dallo studio sulla realtà economica della capitale sono poi derivate molte suggestioni che hanno ampliato non di poco il raggio della ricerca.

Una premessa fondamentale alla scelta dell'oggetto della ricerca è pertanto il percorso di studi che mi ha condotto ad approfondire alcune tematiche legate allo sviluppo economico e sociale di Roma.

Sono laureato in Lettere presso la Facoltà di Lettere e Filosofia dell'Università degli Studi di Roma Tre. La tesi, di cui è stato relatore il Prof. Fabio Fabbri (Storia Contemporanea), ebbe come oggetto le vicende legate allo sviluppo del quartiere Ostiense come polo industriale di Roma dall'Unità al fascismo. Il quartiere fu destinato a sede di attività industriali nel 1909, come riconoscimento di un movimento insediativo già in atto da alcuni anni. Un argomento che proprio nel periodo in cui lavoravo alla tesi aumentò di interesse, soprattutto a seguito di numerose iniziative intese a valorizzare una zona in cui la stessa Università *Roma Tre* si andava collocando. Attraverso l'esperienza in archivio ho ricostruito le realtà delle diverse attività industriali che all'Ostiense si erano allocate, sullo sfondo di una città come Roma dove le industrie non hanno mai avuto vita facile.

Con la tesi di laurea sono riuscito a far coincidere i diversi spiriti che animano la mia passione per la storia, in particolare il fascino per la ricerca d'archivio, la voglia di comprendere i meccanismi che conducono ad un determinato evento, l'interesse per una città particolare come Roma. Tra quelli si è aggiunta la curiosità per un'impresa, forse la maggiore situata nella zona, come la Mira Lanza che durante la Prima Guerra Mondiale spostò la propria sede dalla città di Mira, vicino Venezia, a Roma, per poi riportare il suo baricentro nuovamente verso Nord alla fine degli Anni Venti.

A spiegazione del ritardo con cui si svilupparono quelle rare industrie nella capitale, avevo dunque già individuato il ruolo avuto dall'industria edilizia negli ultimi trent'anni del XIX, che aveva imposto un paletto all'impianto di nuove industrie per l'alto costo dei terreni e per il monopolio sulle aree attuato dalle società immobiliari prima e dopo la crisi edilizia.

Con l'occasione offertami dal corso di dottorato ho quindi portato avanti lo studio su un progetto di ricerca che, ritornando in un certo senso al lavoro svolto per la tesi, è stato rivolto allo studio delle condizioni finanziarie e societarie che hanno fatto sì che una città come Roma si costituisse alla stregua di un distretto edile durante il periodo liberale. Ciò sulla base degli studi portati avanti nel frattempo dal Croma, «Centro di Studi su Roma Moderna e Contemporanea»

diretto dal Prof. Carlo M. Travaglini, sulle proprietà immobiliari della Banca d'Italia negli anni tra il XIX e il XX. Se il lavoro del Croma era però rivolto all'analisi delle zone di competenza della Banca d'Italia all'interno della struttura architettonica e urbanistica romana, ritenevo che margini per un buon lavoro si trovassero nell'impalcatura finanziaria che aveva portato un così pesante volume di immobilizzazioni materiali nel bilancio dell'Istituto di emissione.

Durante il primo periodo di ricerca, concentrandomi dunque sulla documentazione conservata presso l'Archivio storico della Banca d'Italia, ho trovato un'enorme quantità di materiale relativo agli stabili posseduti dalla banca e alla loro gestione.

Le possibilità di ricerca che vengono offerte dall'Archivio storico sono in un certo senso eterodosse rispetto agli studi che finora sono stati portati avanti sulla Roma liberale, grazie soprattutto al materiale disponibile che riesce a dare un quadro finanziario e aziendale della realtà di quel periodo. Infatti sono moltissimi i campi d'analisi per l'utilizzo dell'Archivio e, tra le tante fonti disponibili, quelle relative al patrimonio immobiliare della Banca rappresentano di sicuro una realtà che ha ancora molto da dire: registri, mappe, disegni e una base dati molto dettagliata sugli immobili posseduti non solo a Roma ma in tutto il territorio nazionale.

Individuati e catalogati i riferimenti più importanti, ho ritenuto necessario approfondire determinati temi legati al funzionamento di un mercato particolare come quello immobiliare. Forte sfasamento temporale nella realizzazione del prodotto casa, dipendenza quindi dalla differenza del costo del denaro tra il tempo dell'investimento e quello della realizzazione, rapporto con la struttura finanziaria e con la realtà demografica, erano elementi che caratterizzavano i momenti di espansione e contrazione del settore. Inoltre dovevo assecondare il bisogno di approfondire le questioni legate alla nascita di una finanza nazionale in Italia, ai suoi investimenti e alla sua operatività. Da lì, vista la dipendenza dagli investimenti esteri, andava analizzata la loro influenza sulla situazione italiana derivante dalle fasi di contrazione ed espansione internazionali. A questi temi fanno riferimento i primi tre capitoli della tesi.

Una volta inquadrato il contesto anche legislativo in cui hanno operato le società per azioni, sono passato a definire meglio i rapporti di proprietà delle imprese che direttamente o indirettamente furono coinvolte nella speculazione edilizia di Roma. Ho tentato di rispondere ad alcune domande che durante la ricerca si erano manifestate, ossia in che clima si produsse la svalutazione azionaria della Banca Italo Germanica, quali furono i collegamenti con il Banco di Sconto e Sete che portarono alla sua liquidazione nella Banca Tiberina, da dove vennero i capitali che formarono l'Impresa dell'Esquilino. A seguito di tale indagine, rivolgendomi all'attività edilizia vera e propria, quella che snaturò il volto antico della città di Roma, ho tentato di individuare le sfere d'influenza di quelle società all'interno del tessuto urbano per cui

la concorrenza di diverse aziende all'interno della stessa zona portò all'incremento dei prezzi dei terreni. Inoltre mi sembrava importante dedicare un capitolo ad uno studio sul Credito fondiario, che negli anni Ottanta convogliò una gran quantità di capitali nell'edilizia romana spinti particolarmente dagli Istituti di emissione. L' Archivio storico della Banca di Roma, dove è conservato il fondo del Banco di Santo Spirito, è stato il luogo che mi ha permesso di individuare alcuni temi sull'espansione di quella forma di credito, il fondiario, che spinta agli eccessi nella seconda metà degli anni '80 fu poi causa di forti imbarazzi per gli Istituti di emissione che lo avevano esercitato. Su questo piano, la ricerca mi ha poi condotto a soffermarmi su una fonte originale per lo studio della speculazione edilizia, l'archivio della Società Generale Immobiliare, conservato presso l'Archivio Centrale dello Stato. L'archivio della SGI è stato utile ai fini di comprendere complessivamente il *modus operandi* di una delle maggiori società immobiliari attive a Roma in quel periodo. Un archivio che si trova ancora in via di catalogazione ma che consente, grazie soprattutto ai verbali del consiglio d'amministrazione, di seguire cronologicamente le vicende societarie e finanziarie dell'azienda di Balduino. Tale studio mi ha permesso di individuare, sul lato aziendale, i meccanismi che portarono alla crisi e alla ripresa successiva. A questi argomenti fanno riferimento i capitoli da 4 a 6.

Affrontare l'argomento di una crisi generalizzata come quella che si presentò nel 1887 si è rivelata una questione complessa per la molteplicità dei fattori che entrarono in campo. Primi tra tutti il ruolo dei capitali esteri e degli Istituti di emissione, ma anche del Governo e delle stesse società che tentarono interessanti strade per evitare il proprio fallimento. Anche su questo punto tuttavia mi sono reso conto della mancanza, nei lavori prodotti finora, di un esame approfondito della realtà dei piccoli costruttori falliti, i quali aggravarono la situazione finanziaria delle imprese maggiori a cui si erano legati con vincoli di mutuo. Perciò ho rivolto le ricerche presso il fondo del Tribunale di Commercio, poi Tribunale Civile e Penale di Roma, dove sono conservati gli atti processuali di numerosi costruttori falliti negli anni 1888-1891. Il tempo a disposizione per analizzarli tutti non è stato sufficiente, ma ha consentito l'individuazione di alcune caratteristiche collettive che potrebbero in futuro essere meglio considerate. A tali tematiche fanno comunque riferimento gli argomenti esposti nel capitolo 7.

Si trattò di una crisi proveniente dalla forte espansione creditizia e dalla mancanza di una domanda per il prodotto casa? E poi, perché si arrivò a coinvolgere gli Istituti di emissione? E come si riuscì a bilanciare attività come l'emissione dei biglietti, che ha bisogno del concetto di liquidabilità del portafoglio, con l'attività immobiliare che richiede immobilizzi di lungo periodo? A queste domande ho tentato di rispondere nelle pagine della tesi che fanno

riferimento al capitolo 8, in cui descrivo i meccanismi di assunzione delle immobilizzazioni materiali a fronte di quelle immateriali da parte della Banca d'Italia.

L'arrivo del nuovo secolo segnò poi per la Banca d'Italia un periodo di cesura fondamentale tra le vicende del passato e quelle che avrebbero contrassegnato la sua esistenza durante tutti i cento anni successivi. Cambiamenti che furono contraddistinti sin da principio dal passaggio di consegne avvenuto alla direzione della banca da Giuseppe Marchiori a Bonaldo Stringher, avvenuto proprio a cavallo dei due secoli. A partire dal 1900 l'opera di Stringher, portavoce di una visione delle immobilizzazioni più laica espressa già durante i suoi interventi durante le sedute della Commissione di vigilanza sugli Istituti di emissione tra il 1894 e il 1896, si rivelò in questo senso fondamentale e, pur necessitando anch'essa di ulteriori approfondimenti, riuscì attraverso un complesso congegno finanziario e societario a portare a termine il lavoro di recupero crediti impostato dalla Banca fin dalla sua fondazione.

Pertanto, lo stesso processo di liquidazione degli immobilizzi si poté dividere in due distinti periodi. Gli anni compresi tra il 1894 e il 1900, durante la direzione Marchiori, videro un meccanismo amministrativo piuttosto lento e farraginoso, caratterizzato dalle rigide imposizioni della legge bancaria dell'agosto 1893. La sistemazione parziale delle partite non consentite dalla legge fu soprattutto il frutto della razionalizzazione del bilancio attraverso le svalutazioni di capitale e le realizzazioni dei crediti e di quei titoli di più facile e pronta realizzazione.

Con la direzione di Stringher, in prospettiva della più vicina scadenza del termine legale per la gestione delle immobilizzazioni da parte degli Istituti di emissione, l'attività di liquidazione subì un'accelerazione dovuta alla precedente definizione delle posizioni di quelle società immobiliari e di quegli Istituti di credito che costituirono i crediti di più difficoltosa esigibilità. La Banca assunse tramite esse un patrimonio immobiliare di oltre 70 milioni, dei quali la maggior parte era concentrata nella città di Roma. Fu a partire dalla Convenzione col Comune di Roma del 1898 per la sistemazione dei nuovi quartieri di Roma che si diede inizio all'attività della Banca d'Italia come *general contractor* dell'edilizia romana, settore entrato in crisi alla fine degli Anni Ottanta dell'Ottocento. La sistemazione delle zone urbane di influenza della Banca d'Italia, i meccanismi di vendita finalizzati alla cessione delle proprietà con i redditi minori a società nate per il preciso scopo di acquisirle in prospettiva del loro inserimento nel nuovo Piano regolatore del 1909 e il processo di costituzione di una società di smobilizzo, sono i temi che ho trattato nel capitolo 9.

Tra le società fondate in quel periodo, quella che assunse la parte più cospicua di quel complesso immobiliare fu l'Istituto Romano di Beni Stabili. Esso si costituì tramite l'opera di molti amministratori della Banca d'Italia e con il capitale sottoscritto dagli stessi suoi azionisti.

L'enorme patrimonio acquisito nel giro di pochi anni lo condusse a diventare il più importante operatore edilizio della capitale, la cui opera merita ancora ulteriori studi e approfondimenti così come lo merita il contesto di nascita e sviluppo dell'edilizia popolare in cui si dipanò l'attività dell'Istituto Beni Stabili. Un periodo profondamente caratterizzato dalle problematiche trascinate oltre il momento più intenso della crisi edilizia. Vicende che posero le iniziative edilizie dell'Istituto a metà strada tra la fine della crisi edilizia del secolo precedente e l'acuirsi di una crisi delle abitazioni a cui si fece fronte con molte difficoltà durante la gran parte del XX sec. Tali temi sono esposti nel decimo e ultimo capitolo.

In conclusione, nel tentativo di dotare il progetto di ricerca di un apparato teorico, ho ritenuto opportuno per gran parte dei temi trattati seguire le indicazioni fornite da Kindleberger (1981) sul modello di H.P. Minsky relativo alle crisi finanziarie.

Un modello esplicativo che ben si adatta alla situazione in analisi ma anche all'attualità dei nostri giorni e che pone alla sua base, come causa fondamentale dell'origine delle crisi finanziarie, l'instabilità del credito legata alla sua necessaria espansione. L'appesantimento della condizione degli immobilizzi degli istituti bancari italiani, attribuito costante nella storia bancaria italiana, proprio per il difficile equilibrio tra liquidità e trasferibilità degli impieghi che regola l'attività bancaria, produsse dunque un effetto domino che si riverberò su tutto il sistema finanziario italiano.

Infatti, nel modello descritto da H.P. Minsky, al meccanismo di espansione del credito, che dà inizio alla fase speculativa, segue la sua contrazione. In Italia la crisi fu infatti accompagnata da un aumento del tasso di sconto da parte degli Istituti di emissione come conseguenza della necessità di diminuire l'ammontare degli sconti e delle anticipazioni su cui tutta la fase speculativa si era alimentata. Le operazioni di sconto e anticipazione delle Banche di emissione erano passate da 1.013 milioni nel 1865 a 5.181 nel 1887, mentre nel solo triennio '88-'91 scendevano a 3.993 milioni. Il disagio finanziario così prodotto fu la conseguenza, secondo quel modello, del superamento di un limite segnato dalla quota di riserva degli Istituti di emissione e dal rapporto tra debiti e capitali di imprese e individui. Sintomi che sottolineano come si sia proceduto oltre quel limite sono, oltre ad una scarsa fiducia nel sistema finanziario italiano da parte dei mercati esteri, una liquidità carente, bruschi aumenti dei saggi d'interesse, fallimenti e l'arresto degli aumenti dei prezzi delle merci, dei titoli, dei terreni, delle costruzioni oggetto di speculazione.

Capitolo 1

Un'economia di "pietra", i caratteri generali del rapporto tra edilizia e finanza

1.1 Le premesse

1.1.1 Banche ed edilizia

I fatti economici che condizionarono la vita sociale e produttiva di Roma nell'arco di circa cinquant'anni che seguì la sua proclamazione a capitale d'Italia, furono enormemente indicativi di una realtà economica italiana più generale, all'interno quale vanno iscritti i caratteri dominanti del capitalismo italiano.

In questo senso la storia economica di una città come Roma può servire a rappresentare per quanto attiene al contesto urbano, i tratti caratteristici degli elementi che hanno contribuito al particolare sviluppo del capitalismo italiano.

Mia intenzione è dunque quella di affrontare lo studio delle immobilizzazioni edilizie legate all'attività bancaria e le loro forme di gestione attraverso diversi momenti, soprattutto relativamente alle proprietà possedute dalla Banca d'Italia in Roma tra la fine del XIX e l'inizio del XX.

Studiare il ruolo che la Banca d'Italia ha sostenuto a partire dalla data della sua costituzione, il 1893, nella gestione del cospicuo patrimonio immobiliare romano vuol dire, a mio avviso, addentrarsi non soltanto nell'analisi di alcuni degli elementi tipici del capitalismo italiano ma anche del modo in cui quelli hanno operato sullo sviluppo urbano di Roma in un periodo, come quello liberale, in cui la nuova capitale sembrava uscire da decenni di lungo torpore. Un'epoca in cui, non solo Roma, ma tutto il Paese dovette affrontare alcune contingenze molto impegnative, dovute in particolar modo al tentativo di attivare quella rapida crescita con cui l'Italia cercava di agganciarsi alle nazioni più sviluppate¹. Su tali premesse lo sviluppo del settore edile fu quindi in larga parte sostenuto dalla crescita del sistema finanziario verificatasi a partire dagli anni '70. I fenomeni di espansione e contrazione dell'edilizia si inserirono quindi in un contesto di forte domanda di capitali per la creazione di infrastrutture, alla quale si fece fronte sostanzialmente ricorrendo al credito estero sulla base del quale si favorirono, anche attraverso una legislazione sempre meno dirigista, nuove iniziative finanziarie durante il primo ventennio post-unitario. Un'iniezione di capitali che defluendo nei momenti di

¹ V. Zamagni, *Dalla periferia al centro, la seconda rinascita economica italiana*. Il Mulino, Bologna, 1993; Federico G.- Coen J., *Lo sviluppo economico italiano*, il Mulino, Bologna, 2003; G. Toniolo, *Lo sviluppo economico dell'Italia liberale*, il Mulino, 2001; G. Luzzato, *L'economia italiana 1861 - 1894*, Einaudi, Torino, 1968.

crisi internazionale lasciò senza sostegno quelle aziende di credito che con grave imbarazzo si trovarono con cospicui capitali immobilizzati in opere edilizie o in imprese coinvolte nella speculazione edilizia.

Pertanto dalla crisi che ne conseguì fu possibile uscire solo attraverso un ripensamento di tutta la struttura economica italiana. I dieci anni che seguirono il crollo finanziario in Italia non solo contribuirono a ridefinire il ruolo della Banca d'Italia e del sistema bancario, ma furono anche alla base delle vicende economiche successive relative a quello che è stato definito un "capitalismo senza capitali".

Fu proprio sul ruolo delle immobilizzazioni che si evidenziarono dopo il 1890 tutte le complessità del rapporto tra edilizia e finanza. Tanto più in una città come Roma che divenne ben presto un polo di attrazione per facili investimenti edilizi, tuttavia raramente sostenuti da una reale domanda. Per il carattere particolare dell'industria edilizia che necessita di finanziamento a lungo termine, non si possono quindi tralasciare quegli elementi di carattere macroeconomico che negli anni in questione condizionarono sicuramente l'attività delle banche e delle società immobiliari.

Considerata quindi la ciclicità dell'attività edilizia, che ha conosciuto anche in seguito altre fasi di espansione e contrazione, c'è soprattutto l'esigenza di comprendere non solo perché quella crisi si rivelò così catastrofica, ma anche il meccanismo che portò ad un pesante coinvolgimento degli Istituti di emissione nel finanziamento delle imprese più legate all'edilizia e perché si arrivò a promuovere il ruolo della Banca d'Italia da prima tra le banche a Banca centrale attraverso la liquidazione del suo patrimonio immobiliare.

1.1.2 Immobilizzazioni: tre diversi momenti

Volendo pertanto separare cronologicamente il periodo di circa quarant'anni (1874-1914) in cui le immobilizzazioni edilizie condizionarono prima l'attività degli Istituti di credito ordinario e di emissione, e della Banca d'Italia in seguito, si possono individuare per migliore comprensione degli eventi tre distinte fasi. Il primo intervallo (1870-1887) rappresenta la fase della formazione di tale patrimonio immobiliare; il secondo (1890-1903) è quello del consolidamento degli immobili pervenuti alla Banca d'Italia attraverso la liquidazione dei numerosi crediti che essa aveva nei confronti delle società fallite nel crack immobiliare dipanatosi nell'intervallo di tempo che va dal 1887 al 1893; l'ultimo (1904-1914) è infine relativo allo smobilizzo di quelle costruzioni.

La prima fase si identifica quindi con il periodo della febbre edilizia. Essa, nonostante l'intervento di una crisi di proporzioni abbastanza sostenute a cavallo degli anni Settanta, ricoprì all'incirca l'arco di un ventennio in cui furono molti gli elementi che portarono a concentrare

numerose attività intorno allo sviluppo urbano delle maggiori città italiane. Tra essi possono esserne citati alcuni come la proclamazione di tre capitali nell'arco di un decennio, la frenetica attività degli enti locali interessati da una nuova ondata di urbanizzazione, l'impulso dato dalle istituzioni pubbliche alla fondazione di nuove società ed Istituti bancari per lo sviluppo economico. Ma, forse elemento più importante, fu soprattutto l'affermarsi di un capitalismo finanziario che poco o nulla aveva a che fare con l'ancora fragile struttura industriale del Paese, impegnato nell'accumulazione di capitali mediante la speculazione sulle azioni e la creazione di valori azionari, utilizzando per quello scopo la leva azionaria per la costituzione di molte società con un volume di capitali nettamente maggiore di quanto la raccolta di depositi o gli affari reali consentissero.

Il successivo momento, da alcuni considerato come il periodo di vero e proprio sviluppo economico italiano, rappresentò la via d'uscita da quelle situazioni che nel ventennio precedente avevano portato ad una grave crisi di tutto il sistema economico. Primo tra tutti fu la riorganizzazione del sistema bancario e con esso degli Istituti di emissione e che vide la nascita della Banca d'Italia alla quale fu affidato un ruolo centrale nella gestione economica e finanziaria delle partite immobilizzate, e soprattutto, in seguito, di guida dello sviluppo industriale italiano. In secondo luogo la nascita delle banche miste, le cui operazioni legate soprattutto al finanziamento del settore industriale più che ad un'attività speculativa, fu un fattore di crescita economica². Ad essi si aggiunse un cambiamento dell'atteggiamento delle Istituzioni pubbliche in prospettiva sociale attraverso una maggiore attenzione nei confronti della struttura sociale urbana che fu la premessa al periodo successivo. L'inizio del XX fu infatti caratterizzato dalla ripresa economica del periodo giolittiano e da un governo più attento nei confronti delle classi sociali meno abbienti che erano uscite provate dalla crisi precedente. Questo riguardo portò alla nascita e allo sviluppo di una politica della casa in un momento, tra l'altro, di ripresa dell'attività edilizia.

Durante tale periodo iniziò a prendere corpo anche la nuova forma della Banca d'Italia, ormai diretta verso funzioni di organismo centrale in particolar modo grazie all'opera del suo Direttore generale, quel Bonaldo Stringher, succeduto a Giuseppe Marchiori nel 1900, che le permise di abdicare dal ruolo di *general contractor* dell'edilizia che aveva assunto nel decennio precedente. Finalmente liberata dal peso delle immobilizzazioni attraverso la costituzione dell'Istituto Romano di Beni Stabili. Proprio il successo con cui fu condotta la proficua gestione immobiliare, che per quasi un decennio vide protagonista la Banca d'emissione, le riconsegnò il ruolo di importanza nazionale che la crisi la aveva tolto. Mentre il nuovo Istituto immobiliare,

² P. Hertner, *Il capitale tedesco in Italia dall'Unità alla Prima Guerra Mondiale*, Il Mulino, Bologna, 1984; A. Gerschenkron, *Il problema storico dell'arretratezza economica*, Einaudi, Torino, 1974

nato da una costola di quella che presto avrebbe assunto l'autorità di una Banca centrale, insieme al neonato Istituto per le Case Popolari, alla rifondata Società Generale Immobiliare e ad altre società nate con lo scopo di acquisire il patrimonio immobiliare della banca stessa, oltre alle numerose cooperative edilizie sorte in quegli anni, contribuirono ad uno sviluppo più organico ed omogeneo della città di Roma.

1.2 Ciclo edilizio e ciclo economico

1.2.1 Il ruolo dell'edilizia residenziale

Lo studio del settore immobiliare presenta non pochi aspetti di difficile interpretazione. In particolar modo sono evidenti quei collegamenti che lo uniscono al mercato finanziario, come all'andamento generale dei tassi d'interesse e quindi all'attività bancaria, oltre che ai fenomeni di urbanizzazione. A questi elementi possono unirsi il flusso dei capitali esteri, che durante gli anni '70 e '80 condizionarono in modo importante gli investimenti nel settore edilizio, e l'andamento ciclico dell'economia, quest'ultimo in grado di influenzare, attraverso la distribuzione del reddito e il peso degli investimenti in altri settori, lo sviluppo stesso del settore immobiliare.

La porzione di quel settore che dunque si intenderà qui analizzare farà riferimento all'edilizia residenziale, considerata come cuore e nocciolo dell'industria delle costruzioni³. Infatti l'edilizia per scopi industriali può andare soggetta ad ampie fluttuazioni, dimostrazione della prevalenza, in quel particolare segmento, di un profilo ciclico scarsamente originale; mentre per valutare appieno l'importanza economica delle fluttuazioni nell'edilizia abitativa va sottolineato che un gran numero di costruzioni non residenziali, come scuole, ospedali o strade, è direttamente dipendente dalla costruzione di case civili. Queste ultime rispondono poi ad un bisogno creato dal tasso di crescita della popolazione urbana e al livello generale dei redditi, ma hanno un limite nella fisicità del territorio urbano inteso come spazio chiuso e sottostante alla legge ricardiana dei rendimenti decrescenti⁴.

1.2.2 Letteratura e ciclo

Sulla strada di una qualificazione del rapporto tra sviluppo economico e ciclo edilizio fa riferimento una cospicua letteratura pubblicata tra gli anni '50 e '70 del XX sec., proprio in relazione ad una seconda ondata del processo di urbanizzazione verificatasi a partire dal secondo

³ Mario Talamona, *Fluttuazioni edilizie e cicli economici. Ricerche sul comportamento degli investimenti in abitazioni in Italia dal 1863 al 1945*. Istituto Nazionale per lo studio della congiuntura, Roma, 1958. p. 26; Id., *Annotazioni sul comportamento ciclico degli investimenti in abitazioni dal 1861 al 1959*, Roma, 1960

⁴ Prendendo in considerazione come elemento in grado di dare valore ad un immobile la sua distanza dal centro urbano, più la costruzione risulta eccentrica minore è il valore di essa nonostante i costi di produzione restino pressoché uguali. Cfr. R. Camagni, *Principi di economia urbana e territoriale*, Carocci, Roma, 1998

dopoguerra che, sulle orme di quella precedente che caratterizzò la seconda metà dell'Ottocento, ridefinì il volto urbano di molte città italiane.

Uno degli studi più importanti per l'Italia, in questo contesto, è il lavoro svolto dal gruppo di Mario Talamona sulla base della pubblicazione dell'*Indagine statistica sullo sviluppo del reddito nazionale dell'Italia dal 1861 al 1956*⁵ e successivamente ripreso da Bruno Bricoli⁶ a ridosso della fine degli Anni Sessanta.

In particolare, allora come oggi⁷, la presenza di fenomeni ciclici nell'economia⁸ spinse al tentativo di comprendere come i particolari movimenti di singole industrie influenzino i vasti aggregati o come questi ultimi influenzino a loro volta i primi.

Il peso delle costruzioni edilizie come componente dell'investimento complessivo⁹ è stato individuato in quei lavori dalla percentuale dei flussi di capitali indirizzati verso il settore. Al fine di esplicitare quindi il ruolo strategico degli investimenti nella genesi e nell'evoluzione dei fenomeni congiunturali, è stato poi osservato che gli investimenti che si effettuano nell'edilizia possono ben essere giudicati come i più importanti, tali da risultare responsabili di una larga quota della spesa nazionale totale per investimenti in tutti i paesi¹⁰.

A tal proposito, dalle analisi si è evidenziato che l'investimento complessivo non rappresenta una variabile omogenea, ma esso deve essere scisso in più gruppi, lasciando il posto a più variabili. Su questa via, la collocazione dell'edilizia residenziale va dunque ricercata tenuto conto che tale categoria presenta un rapporto marginale tra capitale e prodotto netto elevato¹¹. In

⁵ M. Talamona, *Fluttuazioni*, op. cit.

⁶ Bruno Bricoli, *Ciclo edilizio e sviluppo economico*, Editrice La Nazionale, Parma, 1968

⁷ Importanti sono a tal proposito i numerosi lavori di Stefano Fenoaltea finalizzati ad individuare le stime di crescita italiana a partire dall'Unità e quindi a riconsiderare alcune stime precedenti. Secondo Fenoaltea durante gli anni '80 e '90 del XIX vi è una crescita settoriale edilizia sottostimata dalla serie ISTAT-Vitali secondo cui l'industria delle costruzioni subirebbe grandi variazioni, ciò non tenendo presente una parte importante dell'investimento che per Fenoaltea è rappresentata dai bilanci delle opere pubbliche che per Fenoaltea situano le stime su valori più elevati. Cfr.: S. Fenoaltea, *La crescita economica dell'Italia post-unitaria: le nuove serie storiche*, in «Rivista di Storia economica», XXI, n°2, Agosto, 2005; S. Fenoaltea, *Decollo, ciclo e intervento dello Stato*, in A. Caracciolo (a cura di), *La formazione dell'Italia industriale*, Laterza, Bari, 1969; G. Toniolo (a cura di), *Lo sviluppo economico italiano 1861-1940*, Laterza, Bari, 1873; S. Fenoaltea, *Le opere pubbliche in Italia 1861-1913*, in «Rivista di Storia economica», N°2, 1985; S. Fenoaltea, *Le costruzioni in Italia-1861-1913*, in «Rivista di Storia economica», n°2, 1987; sul ciclo Kutznetz e il rapporto tra costruzioni e sviluppo industriale vedi S. Fenoaltea, *Lo sviluppo dell'industria dall'Unità alla Grande Guerra*, in P. Ciocca e G. Toniolo, *Storia economica d'Italia - vol. 3 - le strutture dell'economia*, Laterza, Bari-Roma, 1991

⁸ Nella definizione è utile ricordare i riferimenti che utilizza lo stesso Talamona: "I cicli economici consistono nel ricorrente alternarsi di espansione contrazione nell'attività economica aggregata. Un ciclo consiste in espansioni accadenti all'incirca nello stesso tempo in molte attività economiche, seguite da recessioni, contrazioni e riprese similmente pressoché generali; questa sequenza di mutazioni è ricorrente ma non periodica; per durata i cicli variano da oltre un anno a 10 o 12 e oltre", cit. in M. Talamona, *Fluttuazioni edilizie*, op. cit., p. 19

⁹ In rapporto agli investimenti complessivi, occorre tener presente la distinzione tra costruzioni, spese per impianti e attrezzature produttive, variazione nelle scorte, investimenti da o all'estero. Talamona, *Fluttuazioni*, op. cit. p. 21

¹⁰ G. Della Porta, *Edilizia e sviluppo economico*, in «L'industria italiana dei laterizi», n°3, 1956.

¹¹ Talamona, *Fluttuazioni*, op. cit., p. 23

questo contesto è inoltre da considerare che gli investimenti in beni durevoli si comportano in maniera differente rispetto a quella dei beni non durevoli¹².

Fondamentalmente la possibilità dell'investimento nell'edilizia risulta dunque legata, per gli investitori produttori e per gli investitori consumatori alla politica di distribuzione del reddito nazionale tra i membri della collettività e alla quota pro capite che ne deriva¹³.

Ma è anche sulla base del progresso demografico che devono essere rintracciati alcuni elementi caratterizzanti il mercato delle abitazioni, in funzione del quale esso può presentare vistose differenze di carattere regionale. I differenziali di crescita urbana condizionano dunque il volume degli investimenti in abitazioni, promuovendo le zone urbane a rapida crescita¹⁴.

Data però la centralità della distribuzione del reddito e del volume degli investimenti, risulta evidente, più che la dipendenza del settore edilizio dall'attività economica generale, l'interdipendenza e le relazioni tra i due aspetti.

Su questo punto sono quindi state avanzate tre tesi fondamentali sul rapporto tra ciclo edilizio e ciclo economico generale alle quali tuttavia sembra non essere seguita la scelta di un paradigma unico, soprattutto per la difficoltà di definire univocamente la temporalità del ciclo economico generale¹⁵.

La prima tesi, anche se non suffragata dalla presenza di evidenze di un rapporto causa-effetto tra i due tipi di movimenti, ipotizza un parallelismo tra i movimenti che sostengono le fluttuazioni nell'edilizia e quelli che rappresentano il ciclo economico generale. La seconda tesi presume invece, in un'economia di mercato, dove siano assenti gli interventi pubblici diretti, che le costruzioni edilizie seguano movimenti ondulatori caratterizzati da un andamento anticiclico¹⁶.

¹² Sono numerose le pubblicazioni rivolte ad un'analisi degli investimenti immobiliari risalenti agli anni Cinquanta, tra le molte Talamona ne riporta alcune provenienti prevalentemente da ambiente anglosassone, ma verso cui non mancano contributi da parte italiana: R. A. Gordon, *Population growth housing and capital coefficient*, in «American Economic Review», XLVI, n°3, giugno 1956, p. 307-322; F. di Fenizio, *I fattori essenziali dello sviluppo economico*, in «Rivista di Politica Economica», XLVI, III serie, X, ottobre 1956; V. Marrana, *Saggio sullo sviluppo economico dei paesi arretrati*, Einaudi, Torino, 1958; J.M. Mattila, *An econometric analysis of construction*, Madison, University of Wisconsin, 1956; G. Ranucci - L. Pinto, *Rilevazioni statistiche sull'attività edilizia*, in «Rivista Italiana di Economia, Demografia e Statistica», gennaio - giugno 1954, pp. 105-123; M. Fanno, *Teoria delle fluttuazioni economiche*, UTET, Torino, 1947.

¹³ «Affinché si concretizzi la propensione all'investimento edilizio è necessario che gli individui raggiungano un'ideale soglia reddituale». Cit. da B. Bricoli, *Ciclo edilizio*, op. cit., p. 37

¹⁴ A. Alberti, *Fabbisogno e costruzione di abitazioni in Italia*, in «Rassegna di statistiche del lavoro», n° 4, luglio-agosto, 1952

¹⁵ J.R. Riggleman, *Building cycles in the United States*, in «Journal of the American Statistical Association», vol. 28, giugno 1933, p.874; C.D. Long, *Long cycles in Building industry*, in «Quarterly Journal of Economics», LIII, 1938-1939, pp. 371-403; Id., *Building cycles and theory of investment*, Princeton University Press, 1940.

¹⁶ Questa ipotesi sottolinea il fattore rappresentato dalle variazioni del tasso d'interesse. Da tale assunto deriva, secondo i suoi sostenitori, una spiccata inclinazione ad individuare anticipi nell'edilizia per abitazioni, rispetto ai punti di svolta dell'attività economica generale. E. Wagemann, *Introduzione alla teoria della congiuntura economica*, in G. Mortara, *Cicli economici*, Nuova collana degli economisti, vol. VI, UTET, Torino, 1932. Cit. da M. Talamona, *Fluttuazioni*, op. cit., p.34

In ultimo, la terza ipotesi consiste nel considerare l'esistenza di cicli veri e propri particolari dell'edilizia residenziale.

Dallo studio di vari cicli economici ed edilizi è difficile evidenziare una omogeneità di aderenze, se infatti un ciclo edilizio può coprire dai 16 ai 20 anni, esso mal si adatta ad un ciclo Juglar¹⁷ di 7 – 11 anni. In tal senso il modello che meglio può rappresentare l'andamento edilizio è lo *schema a ragnatela* il quale, ponendo alla sua radice lo sfasamento temporale, consente di descrivere le fluttuazioni che, per le particolari ipotesi adottate, risultano indotte nell'attività economica, contemplando inoltre la tendenza dei produttori ad andare oltre il segno nell'edificazione con enormi incrementi di produzione e di prezzo che causano forti contrazioni al momento della inevitabile flessione del mercato¹⁸.

Ad una prima analisi emerge una caratteristica comune ai vari modelli, ossia il concetto che le fluttuazioni siano governate principalmente da cause interne. In questo senso le influenze esogene possono dare inizio alle oscillazioni, ma la lunghezza e le caratteristiche del movimento ondulatorio non sono dovute a quelle azioni, bensì al meccanismo endogeno delle quantità e dei prezzi¹⁹. Inoltre è possibile evidenziare un fenomeno di ritardo intrinseco ad ogni costruzione, visto il tempo necessario alla realizzazione di impianti e attrezzature.

Supponendo ad esempio che a seguito di una iniziale fase di depressione nell'attività edilizia si sia manifestata una notevole scarsità di abitazioni, in regime di economia libera il livello degli affitti tenderà ad elevarsi influenzando uno dei principali fattori che, determinando il grado di redditività della proprietà immobiliare, rappresenta un incentivo ad edificare²⁰. Tuttavia, il tempo necessario all'adeguamento dell'offerta alla domanda potrebbe portare gli affitti a livelli non più convenienti ne per il costruttore ne per il consumatore.

1.2.3 Domanda e offerta

Da queste osservazioni preliminari consegue che l'adeguamento dell'offerta di case alla domanda ha luogo con notevole ritardo, fattore che spiegherebbe almeno in parte i movimenti

¹⁷ Clement Juglar fu il primo economista ad individuare verso la metà degli Anni Sessanta dell' '800 l'esistenza di cicli in economia stabilendo una tipologia basata su tre distinte fasi relazionate all'azione del credito: ripresa, esplosione, liquidazione. Mentre sull'esistenza di un rapporto più complesso e legato a ulteriori variabili tra cicli edilizi e cicli economici vedi i lavori di S. Fenoaltea, *International resource flows and construction movements in the atlantic economy: the Kuznets cycles in Italy*, «Journal of Economic History», n°48, pp. 605-637; per altri lavori vedi nota 7.

¹⁸ Sul modello ragnatela vedi G. Akerman, *The cobweb theorem: a reconsideration*, in «Quarterly Journal of Economics», LXXI, n°1, febbraio 1957, pp. 151-160; F. di Fenizio, *Cifre su tre essenziali intervalli temporali*, in Commenti congiunturali, «L'industria», Milano, 1955, pp. 39-42; M. Ezekiel, *The cobweb theorem*, «Quarterly Journal of Economics», febbraio 1938, pp. 250-280, ristampato in AA.VV. *Reading in business cycles theory*, Allen e Unum, 1950, pp. 422-442. Cit. in Talamona, *Fluttuazioni*, op. cit., p.39

¹⁹ Talamona, *Fluttuazioni*, op.cit. p. 42

²⁰ *ivi*, p.45

ciclici che si ritengono propri dell'edilizia residenziale²¹. In questo senso si verificano pertanto tre sfasamenti temporali di diversa lunghezza e in grado di turbare il movimento del mercato edilizio: primo, il livello degli affitti deve salire più del normale, generando in questo modo l'allettamento alla costruzione di nuove abitazioni; secondo, la redditività prevista dall'aumento degli affitti impone la decisione di costruire; la terza fase è invece rappresentata dal tempo necessario al completamento delle costruzioni²².

Passando poi all'osservazione della domanda, il livello del reddito, come accennato in precedenza, rappresenta un elemento essenziale alla definizione di una struttura del mercato edilizio. I movimenti del reddito infatti non sono indipendenti da quelli che si manifestano nell'attività di costruzione. Perciò gli investimenti in case tendono ad accrescersi anche perché, a loro volta, le costruzioni residenziali hanno contribuito, soprattutto durante gli anni a ridosso della metà del XX sec., a sostenere il tasso di sviluppo del reddito. All'opposto, una flessione nell'attività edilizia, o una riduzione del tasso d'incremento, può influire negativamente sullo sviluppo del reddito, in modo tale da rafforzare, in successivi periodi di tempo le proprie iniziali tendenze depressive²³.

In questo senso la domanda effettiva di abitazioni è condizionata a livello endogeno dalle influenze congiunturali sulle costruzioni residenziali dal lato dell'offerta, unitamente alle connessioni sistemiche tra cicli economici e fluttuazioni edilizie²⁴.

Alla formazione di una domanda potenziale di abitazioni fanno riferimento gli aumenti della popolazione o le migrazioni interne, le dinamiche familiari in grado di modificare l'ampiezza complessiva del nucleo familiare, o il *fattore sostituzione*²⁵ delle abitazioni. Gli

²¹ Ivi, p.46

²² Nell'analisi di tale dinamica è stata riconosciuta la presenza di un principio di accelerazione conseguente a fattori esterni in grado di condizionare il mercato come guerre o sviluppo demografico e sociale. Tale principio, influenzando la domanda di abitazioni può far oscillare il prezzo sia in positivo che in negativo, contribuendo all'acuirsi delle fasi cicliche del settore edilizio. Ivi.

²³ In questa direzione si innesta anche la visione dell'investimento edilizio in funzione anticiclica, grazie al basso coefficiente di capitale per addetto in modo tale da assorbire a parità di capitale una massa di manodopera superiore a quella che può essere assorbita in altre parti, in modo tale che nei momenti di espansione si possa innalzare il livello generale dei redditi e ampliare al tempo stesso la domanda di abitazioni. Vera Cao Pima, *Il settore delle costruzioni nell'economia italiana*, in «Quaderni del Centro Studi e Piani Economici», Borlinghieri, Torino, 1966, cit. in B. Bricoli, *Ciclo edilizio*, op. cit.

²⁴ È indubbio che come per qualsiasi altro prodotto, il numero delle costruzioni non può superare le reali esigenze prodotte dall'andamento demografico. In questo senso il fabbisogno di abitazioni è il prodotto del livello dell'attività edilizia necessario al mantenimento delle condizioni alloggiative di equilibrio e cioè per consentire nel tempo la stabilità dei servizi forniti dall'abitazione. E. Caranti, *Osservazioni sui criteri di valutazione del fabbisogno corrente di abitazioni*, in Società Italiana di Statistica, «Atti della XV e XVI Riunione scientifica», Roma, Aprile 1955-Giugno 1956, pp. 77-88; M. Pinchera-G. Veneziani, *La costruzione di case in Italia*, Ises, Milano, 1965; F. Indovina, *La produzione di case per abitazione nel processo economico*, in «Bollettino dell'economia pubblica», n°17, 1970.

²⁵ Il tasso di sostituzione delle abitazioni esistenti e la manutenzione degli edifici condizionano ampiamente sia i cicli di investimento che di reinvestimento in immobili, cfr. F. Ferodi, *Alcune osservazioni sul trend dell'edilizia*, in «Rivista internazionale di Scienze sociali», N°3, 1959

elementi più strutturalmente collegati al ciclo economico e che rappresentano una connessione più marcata con l'andamento economico generale, sono invece il risultato di un'alta serie di variabili tra le quali il tasso di occupazione, il livello degli affitti, i costi di costruzione – acquisto dei terreni compreso – piani di ammortamento e condizioni dei prestiti ipotecari, struttura ed altezza dei saggi d'interesse, altezza e distribuzione dei redditi.

Due fattori in particolare risultano evidentemente connessi con l'evoluzione del ciclo economico e sono: la variazione del reddito reale e il prezzo per unità di abitazione. La domanda si forma se esiste il reddito necessario ad alimentarla, presupponendo inoltre un certo grado di fiducia nel futuro.

Allo stesso tempo il prezzo delle costruzioni edilizie risulta composto da alcuni fattori ugualmente influenzabili dall'andamento economico generale e che condizionano l'offerta di abitazioni. Il costo dei materiali e della manodopera e il livello dei tassi d'interesse sono dunque elementi determinanti il mercato edilizio sul lato dell'offerta. In particolare il tasso d'interesse, visto lo stretto legame tra tempo di costruzione e scadenza del prestito²⁶.

1.2.4 L'investimento nell'edilizia

Su questa strada si esplica quindi il ruolo dell'edilizia in funzione anticiclica. Essendo infatti il reddito delle case d'abitazione scarsamente influenzato dalle onde cicliche generali, la loro costruzione risulterebbe stimolata, durante le fasi di depressione, in particolare a causa dell'influenza delle variazioni nel tasso d'interesse, ma anche perché cadono sia i costi di costruzione che quelli della manodopera²⁷.

E' utile ricordare comunque che affinché si concretizzi la propensione all'investimento edilizio è tuttavia necessario che gli individui raggiungano una idonea soglia reddituale in base alla quale a classi di reddito differenti si producano standard edilizi differenziati. Tali standard sono inoltre indicativi di diversi mercati in grado di produrre una riduzione della concorrenza dal lato dell'offerta causando una maggiore redditività dell'investimento²⁸.

²⁶ M. Fanno, op. cit.

²⁷ Bresciani – Turrone, *Le previsioni economiche*, in G. Mortara (a cura di), *Cicli economici*, op. cit. . Rispetto al periodo in esame esiste una marcata differenza sull'azione dei tassi d'interesse sull'economia che al momento in cui Talamona produce il suo lavoro è influenzata dalle politiche keynesiane sul tasso d'interesse, ossia che immettendo liquidità nel sistema abbassando i tassi si sarebbe rilanciata l'economia. Durante gli anni liberali il tasso di interesse era influenzato dalla manovra del tasso di sconto operata dalle banche centrali al fine di ricostituire la riserva aurea base della loro operatività. Inoltre la differenza si evidenzia anche sul diverso ruolo dello stato che quando Talamona scrive ha attuato politiche di redistribuzione del reddito. Cfr.: AA.VV., *Housing and economic development*, Cambridge, MIT, 1955 e L. Grebler, *Housing policies to combat depression*, in AA.VV., *Policies to combat depression*, Princeton, 1956

²⁸ Sulla rendita specifica R. Prodi, *Rassegna delle teorie della rendita urbana e della formazione del prezzo delle aree fabbricabili*, in «Rivista di Politica Economica», febbraio 1965; Siro Lombardi, *Considerazioni sulla rendita edilizia*, in Saggi di economia, Giuffrè, Milano, 1965. sull'edilizia come bene rifugio cfr. Franco Feroldi, *Alcune osservazioni sul trend dell'edilizia*, in« Rivista internazionale di scienze sociali», Milano, 1959. Un altro aspetto dell'edilizia è quello legato alla creazione delle infrastrutture poste al servizio della collettività dove una funzione

Il problema dell'investimento da parte del costruttore si lega dunque allo sviluppo dell'attività bancaria in grado di produrre i capitali necessari all'edilizia. Al tempo stesso la direzione dei capitali verso il settore immobiliare, pur rappresentando una fonte importante di redditività, ha bisogno di tenere in considerazione tutte le variabili che altrimenti potrebbero turbare l'andamento economico generale²⁹.

Nei momenti di crisi in particolare il mercato edilizio tende a comportarsi in modo differente da altri rappresentati da prodotti non durevoli. Potrebbe esserci infatti la necessità di un investimento obbligato³⁰, in cui la figura del costruttore si trasforma in investitore pro tempore, costretto ad investire per conservare la propria esistenza e la realizzazione del profitto atteso. In tal senso egli dovrà confrontare il costo dell'attività con quello dell'inattività che comporterebbe oltre alle spese generali e alla manutenzione, la perdita delle maestranze e della posizione già raggiunta sul mercato³¹. Ciò anche perché nei momenti di crisi la concorrenza sul mercato si fa più marcata e spinge le imprese verso un tipo di concorrenza monopolistica. La mancanza di omogeneità del prodotto casa che impone una diversificazione naturale, prodotta sia dall'ubicazione che dalle differenziazioni aggiunte dal costruttore, obbliga il mercato edilizio a muoversi verso una situazione di eteropolio in cui vengono attuate le due forme di discriminazione, di prezzo e di concorrenza monopolistica.

Inoltre il costruttore investitore all'atto dell'acquisto dell'area da edificare, opera una scelta a monte che si traduce in una differenziazione produttiva della costruzione progettata. Tale scelta risulta quindi condizionata dalla domanda, verso la quale intende indirizzarsi l'investimento, perché l'impresa deve occupare le aree fabbricabili prima della concorrenza.

Più recentemente invece, e sulla base dell'accelerata urbanizzazione degli ultimi decenni, gli studi sul settore immobiliare si sono concentrati sul valore sistemico della rendita urbana all'interno di quella che è diventata una branca dell'economia: l'economia urbana³².

Le condizioni edilizie della seconda metà dell'Ottocento sfuggono spesso al quadro delineato durante il corso del XX. Soprattutto perché la realtà in cui si sviluppano gli investimenti edili dopo il 1870 risulta condizionata da redditi bassi. Nonostante un aumento costante della popolazione urbana, non si verifica quella diversificazione del mercato necessaria

importante è svolta dall'operatore pubblico che decide l'investimento in funzione dell'accrescimento dello stock di capitale fisso sociale: M. Talamona, *Aspetti e problemi dello sviluppo economico*, Mondo Economico, Milano, 1958.

²⁹ L'attività edilizia vista in funzione anticiclica deve ad esempio essere sincronizzata con la semionda discendente del ciclo economico generale, dato che una non perfetta sincronia potrebbe contribuire ad assumere, da parte dell'edilizia, un ruolo concorrenziale per l'assorbimento dei fattori produttivi – manodopera e capitali – proprio nel momento in cui le attività generali tentano di riportarsi verso più elevati volumi di produzione. B. Bricoli, *Ciclo*, op. cit., p. 35

³⁰ E' questo il caso che vede protagonista la Banca d'Italia nel decennio 1894-1904

³¹ B. Bricoli, *Ciclo*, op. cit., p.22

³² Roberto Camagni, op. cit.

a generare un punto d'incontro tra l'offerta abitativa e una domanda così tendente verso il basso³³. Su queste basi si produrrà la crisi edilizia di fine XIX, ma anche il presupposto per il cambiamento di politica edilizia del secolo successivo, quando con l'opera dell'Istituto Romano di Beni Stabili, degli Istituti per le case popolari e di altre imprese private si attuerà una politica di diversificazione abitativa.

1.3 I cicli edilizi in Italia tra pubblico e privato

1.3.1 La politica liberale e il ciclo congiunturale

A partire da quei lavori si è comunque prodotto un interessante volume di pubblicazioni rivolte ad analizzare il ruolo del settore immobiliare all'interno della struttura economica.

Anche se datate e condizionate dalle politiche economiche degli Anni Cinquanta del XX sec., principalmente volte alla redistribuzione del reddito attraverso l'accesso facilitato della popolazione urbana al mercato residenziale, le opere alla base delle indicazioni del paragrafo precedente sono comunque utili a porre l'accento sul ruolo degli investimenti nell'edilizia.

Gli investimenti e lo sviluppo dell'attività bancaria nel ventennio 1870-1890 hanno avuto un ruolo preponderante rispetto alle considerazioni su una domanda ancora in formazione nel periodo compreso tra il 1874 e il 1914. La crescita urbana è stata spesso pensata autosufficiente ad uno sviluppo dell'attività edilizia, provocando tuttavia il collasso a fronte di un'offerta eccedente e non rispondente alla domanda.

Se si considera il volume degli investimenti lordi in abitazioni per il periodo preso in esame da Talamona, ossia gli anni dal 1863 al 1945, si annulla l'ipotesi del ciclo della durata di 15-20 anni, poiché solo l'intervallo di tempo tra il 1874 e il 1914 indica un andamento di questo genere. Per gli altri periodi, e se si escludono gli anni tra le due guerre, si verificano quattro cicli più brevi di 4-9 anni³⁴. Dalle analisi sull'attività edilizia si nota tuttavia un andamento ascendente delle serie degli investimenti lordi in abitazioni durante le fasi espansive dei cicli economici. Si hanno coincidenze puntuali per i cicli 1885-1889, 1892-1897, 1904-1910, 1921-

³³ Tale distanza dall'economia reale si manifesta anche nei meccanismi di vendita promossi dalle società immobiliari. Un esempio è dato dalle operazioni della Banca Italiana di Costruzioni, proprietaria di 1/3 delle azioni dell'Impresa dell'Esquilino. Essa, al fine di procedere più prontamente e più proficuamente alla vendita di immobili, propone nel 1879 di studiare un sistema in grado di agevolare la realizzazione dando luogo ad una progressiva liquidazione col rimborso degli azionisti proporzionalmente al capitale da essi versato. Per cui si propose di alienare i beni ricevendo in pagamento azioni della società al loro valore nominale. In tal maniera o era l'azionista a comprare o convertiva le azioni nella proprietà che aveva concorso ad acquistare o era un terzo, il quale doveva necessariamente comprare dall'azionista che realizzava il valore della sua azione. Nonostante l'ingegnosità il meccanismo non ebbe molto successo, così come scrive la relazione ministeriale incaricata di approvare le modificazioni statutarie necessarie all'attuazione del programma. Ciò probabilmente perché l'asfittico mercato azionario italiano, caratterizzato da scarsi capitali durante quegli anni, non consentiva operazioni di tal genere. Archivio Centrale dello Stato (Acs), Ministero di Agricoltura Industria e Commercio (Maic), Direzione Generale del Credito e della Previdenza, Banche Industrie Società (ibs), b. 287, f. 1561.

³⁴ Talamona, *Fluttuazioni*, op. cit., p. 149

1927, 1934-1936, convergenze che si verificano anche per le fasi di regressione dell'attività edilizia e le fasi di contrazioni congiunturali.

Quello che viene evidenziato è un andamento di tipo congiunturale, cioè corrispondente alla successione tipica delle principali fasi dei cicli economici generali. Ciò anche se la corrispondenza più netta sembra manifestarsi principalmente durante le fasi espansive. Secondo Talamona, la depressione che interessa il ritmo generale dell'economia non influenza profondamente l'andamento produttivo dell'industria residenziale, per cui si può parlare di fasi discendenti più brevi rispetto alle fasi generali dell'economia. Tale discrasia consente a Talamona di affermare che l'edilizia ha proprie fluttuazioni specifiche nel lungo periodo, mentre gioca d'anticipo sulla fase di ripresa dalla depressione nel breve periodo³⁵.

Tuttavia gli elementi indicati dai dati riportati dagli statistici³⁶ non servono a spiegare il motivo di questi salti, ma soprattutto non considerano le differenze qualitative di tipo storico e socio-culturale che caratterizzano i diversi cicli economici. In particolare la fotografia statistica non tiene conto delle modificazioni avvenute nella struttura delle società anonime, degli intermediari finanziari e dell'intervento dello Stato sia in senso legislativo che operativo, nonché della dipendenza marcata, durante il periodo liberale, dai mercati esteri.

La realtà economica italiana è, durante gli anni del periodo liberale, legata all'agricoltura all'interno e al mercato internazionale dei capitali all'esterno. Per cui contrazioni e modificazioni in quei mercati si riverberano contemporaneamente sul settore edilizio. I turbamenti che possono giungere dall'esterno a causa di un ritiro degli investimenti esteri sono quindi altamente condizionanti il ciclo edilizio italiano per quegli anni.

Inoltre le trasformazioni nei rapporti di politica monetaria italiana con i mercati esteri, le conseguenti variazioni del tasso di sconto da parte degli Istituti di emissione e la stessa struttura bancaria rappresentano per l'Italia dei forti momenti di contrasto con lo sviluppo dell'attività edilizia.

Ciò che si verifica dopo il 1894 è una cesura nel comportamento degli operatori impegnati nell'edilizia residenziale, conseguenza della svolta del 1889 con la sostituzione degli investitori privati, che avevano gestito il mercato durante le fasi comprese nel periodo 1863 – 1886³⁷, con quelli istituzionali. Quel punto di svolta è la conseguenza della rapida espansione e

³⁵ *ivi*, p. 152

³⁶ G. Ranucci – L. Pinto, *op. cit.*, pp. 105-123

³⁷ Lo studio di Talamona evidenzia quattro cicli edilizi fondamentali per i periodi 1863-1867, 1867-1874, 1874-1886, 1886-1894. M. Talamona, *Annotazioni*, *op. cit.*

della progressiva caduta dei saggi di profitto ottenibili dagli ultimi arrivati sul mercato edilizio e per la tendenza ininterrotta all'aumento dei costi di costruzione³⁸.

In questo senso ricoprì un ruolo importante il già accennato investimento obbligato, che ha imposto alla neonata Banca d'Italia di occuparsi della gestione edilizia delle costruzioni coinvolte nei fallimenti delle società immobiliari. Tale comportamento potrebbe dunque aver influito sulla ripresa successiva, visto l'impegno istituzionale a mantenere elevati i valori immobiliari. All'attività della Banca d'Italia si aggiunsero poi quella dell'Istituto per le Case Popolari e dell'Ina, in un momento in cui gli investimenti privati, pilotati dall'introduzione delle Banche miste, si indirizzavano verso il settore industriale vero e proprio. La possibilità per quelle istituzioni di tenere una cospicua quantità di capitali immobilizzati nell'edilizia, fu sostanzialmente il mezzo attraverso cui si evitò l'annullamento di una grossa percentuale dei valori immobiliari.

1.3.2 Iniziative private e congiuntura

A questo tema si lega inoltre il dibattito, durato fino all'inizio del '900, sulla migliore funzionalità o meno in tale contesto di un Istituto unico di smobilizzo. Considerando però che l'esistenza di un simile Istituto non avrebbe sicuramente permesso alla Banca d'Italia di rientrare dei consistenti crediti concessi all'edilizia, ne, col senno di poi, aiutato al sostentamento dei titoli fondiari.

L'industria edilizia presenta elementi comuni ad altri settori industriali, la scarsità delle risorse, la possibilità di usi alternativi e vaste aree di scelta che in generale influenzano il suo sviluppo e l'investimento necessario. Tuttavia, per la particolare natura fisica del prodotto, per la determinazione della domanda e del prezzo, rivestono un ruolo importante sia la struttura delle imprese che l'organizzazione del processo costruttivo, poiché coinvolge un gran numero di fattori sia pubblici che privati e che risultano fortemente dipendenti dalla struttura finanziaria³⁹. Le diverse categorie che compongono l'industria edilizia risultano poi fortemente influenzate dall'azione dello Stato, il quale, come si è visto, tende ad influenzare la domanda, particolarmente fluttuante in accordo con lo stato dell'economia.

Si può dunque per tali motivi dividere l'azione delle imprese edilizie in due distinti momenti: uno particolarmente speculativo che, pur avendo origine con il processo di Unità nazionale, si intensifica a partire dagli Anni '70; un secondo che invece, in conseguenza della

³⁸ In particolare la fase discendente compresa nel periodo 1886-1894 vede la caduta dei profitti netti e quella del capitale investito per le società edilizie, cfr. Jarach, *Lo sviluppo e i profitti delle società per azioni italiane*, cit. in Talamona, *Annotazioni*, op. cit.

³⁹ Patricia M. Hillebrandt, *Economic theory and the construction industry*, Mcmilan, New York, 1974; mentre sugli effetti della politica economica sulle società di costruzioni cfr. Perry Lewis, *Building Cycles and Britain's growth*, Mcmilan, New York, 1965

crisi dei privati attivi nell'edilizia residenziale, vede le Istituzioni svolgere un ruolo preponderante nel contesto edilizio, condizionando il mercato sia sul lato dell'offerta, sia sul lato della domanda.

A tale riguardo inoltre è bene considerare la struttura alla base delle diverse forme di intervento nell'edilizia che si esplicano tra il 1870 e il 1890.

Dallo studio delle maggiori società immobiliari⁴⁰ si osserva un mondo interconnesso in cui si palesano tre livelli di organizzazione. Nel livello più grande in ordine di grandezza si possono trovare imprese come la Società Generale Immobiliare o la Società Veneta per Imprese e Costruzioni Pubbliche, tutte dirette emanazioni di importanti case bancarie e che nell'edilizia rivestono un ruolo più marcatamente finanziario; nel livello intermedio si trovano società immobiliari più legate all'attività edificatrice, caratterizzate da interventi specifici, come l'Impresa dell'Esquilino o la Società per il Risanamento di Napoli, che tuttavia mantengono legami sia con le grandi società immobiliari, sia con istituti di credito di particolare rilevanza, sia con i piccoli costruttori ai quali spesso subappaltano le opere⁴¹ e che rappresentano la base della piramide. Per cui i capitali investiti nelle imprese intermedie, rappresentando l'anello di congiunzione tra la grande banca e le piccole imprese edilizie, costituiranno proprio la parte più cospicua delle immobilizzazioni bancarie.

L'interconnessione dei tre livelli secondo una struttura piramidale dove nella parte bassa troviamo le piccole imprese, più numerose, e nella parte alta le grandi, in minor numero ma molto potenti, è alla base dello stretto legame tra un'attività finanziaria esuberante rispetto alle reali necessità dell'economia italiana e il grosso peso che acquista l'industria edilizia negli anni tra il 1870 e il 1890. E' pertanto evidente come sommovimenti alla base della piramide condizionino la stabilità degli Istituti posti alla sua sommità, turbamenti che tuttavia si sono prodotti proprio in funzione della unidirezionalità degli investimenti finanziari praticati dalle maggiori società di credito. Tenendo poi a mente i fin troppo vincolanti legami tra tali società e il flusso dei capitali stranieri, si evidenzia un'altra particolarità del capitalismo italiano di quegli anni, ossia la non totale indipendenza rispetto agli operatori stranieri, gerenti sia del debito pubblico dello Stato, sia della solidità patrimoniale delle società in questione.

⁴⁰ Si intendono le società con capitale uguale o superiore a 500.000 lire, caratterizzate da un elevato valore nominale delle azioni e da un'attività esercitata nei grandi centri urbani, con un azionariato nel quale il nucleo di controllo era formato da capitalisti o da grandi banche. Ad esse si contrappone un gruppo più vasto di società immobiliari con un capitale inferiore alle 500.000 lire, con un valore nominale delle azioni basso e con un azionariato popolare dedite maggiormente alla costruzione di case operaie senza particolari impulsi speculativi. Cfr. Marco Bocci, *Costruttori di città: le società per azioni immobiliari nell'Italia post-unitaria (1861-1894)*, in «Studi Storici "Luigi Simeoni" », XLVIII, Istituto per gli studi storici veronesi, Verona, 1998

⁴¹ Si tratta di una miriade di piccole società sorte dopo il 1880 con l'intensificarsi della speculazione edilizia e che vedono come promotori i piccoli costruttori che nel momento della crisi saranno i primi ad essere coinvolti innescando la catena di fallimenti delle società di credito verso cui si erano legati.

Non è un caso che tali imprese nacquero proprio con il forte apporto di capitali stranieri, i quali pur evitando di mantenere una parte attiva nell'edilizia dopo il 1874, mantennero costantemente un discreto interesse verso la speculazione sui titoli edilizi italiani.

Capitolo 2

Alla ricerca del credito, finanza straniera e società per azioni in Italia nel primo ventennio unitario

2.1 Crisi e finanza internazionale

2.1.1 Le esigenze economiche dell'Italia unita

Il processo di formazione di un ampio stato nazionale si inserì, per la classe dirigente italiana di allora, in un contesto di forte evoluzione sia della dottrina politica che di quella economica. Già all'indomani del 1861, per esempio, dopo aver impostato l'omogeneità politica, si fecero vive le esigenze di un'unificazione legislativa che mantenesse chiaramente una impostazione centralistica ma che non trascurasse l'importanza dell'iniziativa privata. Proprio l'esigenza di dare impulso all'iniziativa privata attraverso leggi che avrebbero potuto favorirla o in grado di attirare capitali dall'estero, fu la priorità da affrontare in campo economico da parte del giovane Stato. Su queste basi si caratterizzò tuttavia il confronto tra le due principali interpretazioni circa lo sviluppo economico italiano del periodo 1861-1914, che videro da una parte i sostenitori di un ruolo preponderante dello Stato, dall'altra i fautori di un maggior rilievo per l'iniziativa privata, soprattutto bancaria.

Come spesso accade, ritengo che la verità sia nel mezzo, ossia che il nuovo Stato italiano abbia indubbiamente ritagliato per sé una parte importante di controllo sull'attività economica, come dimostra l'attività di approvazione governativa sulle società per azioni, ma che abbia anche lasciato all'iniziativa privata e alle competenze che affluirono dall'estero, ampia possibilità di manovra.

Anzi, il 1893, anno che vide la caduta delle due principali banche d'affari italiane¹, la Società Generale di Credito Mobiliare e la Banca Generale, e la costituzione della Banca d'Italia, segnò proprio la fine di quella impostazione liberale che lasciando massima libertà di iniziativa imprenditoriale portò altresì ad una forte perturbazione finanziaria dalla quale l'Italia uscì solo un decennio più tardi, anche se con una struttura economica sicuramente più forte e moderna².

¹«La storia della caduta della Società Generale di Credito Mobiliare è la storia del più grande disastro bancario che sia seguito nell'Italia risorta. Questo disastro, avvenuto contemporaneamente alla caduta della Banca Generale, ha segnato la sparizione della banca italiana in Italia. Disgrazie, errori e colpe, antiche e recenti, non di uno, ma di molti, difetti negli uomini e nelle istituzioni, hanno unitamente condotto a questo risultato.» Cit. da M. Pantaleoni, *La caduta della Società Generale di Credito Mobiliare*, UTET, Torino, 1998, p. 166

² In questa sede non si vuole affrontare il tema della politica del governo durante quello che viene definito come periodo Giolittiano, basti pensare tuttavia al maggiore interventismo dello Stato che si svilupperà durante il ventennio che precedette la Prima Guerra Mondiale e alla maggiore attenzione rivolta verso le categorie meno

La lunga e complessa crisi di quegli anni e la sua via d'uscita furono quindi, molto probabilmente, il portato dell'ancora irrisolta dialettica tra liberismo e dirigismo di cui le istituzioni economiche rappresentano la sintesi³.

Come riconobbe Pantaleoni, la caduta della società fondata da Domenico Balduino fu l'atto conclusivo di un periodo storico caratterizzato dalla presenza di sei Istituti di emissione, da un sistema finanziario fragile, da disordine monetario e da un ritardo nella politica di *central banking*⁴.

Allo stesso modo, se è vero che il decennio 1883 – 1893 fu condizionato da un'ondata inflazionistica, monetaria e creditizia, innescata con l'oro importato col prestito contratto all'estero per l'abolizione del corso forzoso e sostenuta dal massiccio indebitamento estero del sistema bancario⁵, è altrettanto evidente che gli effetti della crisi edilizia e delle pesanti immobilizzazioni bancarie che ne conseguirono, furono il frutto di una struttura finanziaria e imprenditoriale impostata sull'attività speculativa, anche in funzione di determinate esigenze politiche ed economiche, a partire sin dagli esordi della politica economica italiana.

Prendendo sempre spunto dall'analisi che fece di quella situazione Pantaleoni, l'economista maceratese si soffermò sull'importante ruolo che le immobilizzazioni ebbero nel manifestarsi della crisi. Esaminando quello che riteneva a prima vista giustamente singolare, affermò:

«Le banche hanno commesso da noi e all'estero, non soltanto su larga scala, ma anche ripetutamente l'errore di immobilizzare i loro capitali in acquisto di immobili urbani o rustici. Perché ciò? Come spiegare un errore che si ripete, direi, ordinariamente? La ragione sta nell'esistenza, in questo genere di investimenti, di lunghi periodi di profitti eccedenti il livello comune, alternati da periodi, pure lunghissimi, di profitti inferiori al livello medio»⁶.

L'attrattiva di elevati profitti, fu determinante nella scelta, del capitale straniero e poi di quello italiano, di far confluire gli investimenti verso il settore fondiario italiano, soprattutto per la rapida urbanizzazione attesa in particolare a Roma dopo il 1870.

abbienti spesso a danno anche della classe dei possidenti, come nel caso della tassa sulle aree fabbricabili destinata all'attività dell'Istituto Case Popolari.

³« Le istituzioni sono il prodotto di una legislazione e il risultato di un processo evolutivo. Una volta regolate da leggi, esse assumono una propria autonomia e si evolvono interagendo con i processi di mercato. In un mondo caratterizzato da processi dinamici, non ci si può attendere una soluzione dei problemi dell'organizzazione istituzionale valida per sempre. Ma essa non può essere nemmeno in continua trasformazione. Un sistema ha bisogno di comunque di tempo per adeguarsi alla struttura ed evolvere, terminato il quale ha finito la sua azione positiva e va trasformato.». H. P. Minsky, *Governare la crisi*, Edizioni Comunità, Torino, 1983, p.13

⁴ M. Pantaleoni, op. cit.

⁵ Tesi sostenuta anche da A. Confalonieri nel suo fondamentale lavoro *Banca e Industria in Italia*, Vol. I, Banca Commerciale Italiana, Milano, 1974, p. 9

⁶Pragmaticamente è vero che, come afferma sempre Pantaleoni, le immobilizzazioni e le perdite appartengono a due luoghi economici differenti. Se per le seconde non c'è rimedio, le prime sono invece un investimento di capitale di lento reintegro comunque necessario al progresso. M. Pantaloni, op. cit., p. 123

L'unificazione italiana attivò quindi una serie di necessità infrastrutturali in direzione proprio di un progresso economico che fosse realizzato nel minor tempo possibile. Ferrovie, porti, canali, unitamente alla crescita urbana e allo sviluppo demografico rappresentarono le esigenze alle quali lo stato italiano dovette fare fronte aumentando la voce della spesa pubblica. Lo Stato italiano fu indubbiamente facilitato in questo anche dalle dinamiche espansive dei capitali internazionali⁷. Ma rimase sempre condizionato da un mercato, quello edilizio e delle opere pubbliche, fortemente influenzato dall'offerta di moneta e dal livello del tasso di sconto in Italia e negli altri Paesi⁸. Anche in virtù del fatto che la struttura finanziaria italiana si presentava all'epoca dell'Unità molto attardata⁹.

2.1.2 Il capitale straniero e la politica monetaria italiana

La scarsa modernizzazione dell'agricoltura in vaste aree del Paese, il forte disavanzo pubblico, il ritardo nella raccolta dei depositi da parte degli istituti di credito italiani, furono fattori che determinarono una vera e propria carestia di denaro¹⁰ alla quale si riuscì a far fronte solo grazie all'intervento dei capitali stranieri. Legando in tal modo le sorti dell'Italia alle dinamiche internazionali dell'economia.

Il tessuto che si venne così a formare contribuì a creare un ulteriore elemento di vulnerabilità del sistema italiano, posto alla periferia rispetto al centro finanziario internazionale gravitante sull'asse franco-inglese, al quale si aggiunse il nodo austro-tedesco dopo il 1870. Nei

⁷ Intendo, in questo senso, il volume degli investimenti all'estero da parte dei paesi esportatori di capitale. Fenomeno che coincide anche con i momenti di sviluppo e di flessione dell'economia italiana del periodo: quelli francesi, finanziatori fino alla crisi del 1866; quelli tedeschi finanziatori tra il 1872 e il 1877; quelli inglesi, principali finanziatori del ritorno alla convertibilità aurea dell'Italia nel 1882, che caddero dopo la crisi della House of Baring quando gli investimenti inglesi in Europa, indirizzati verso mercati dipendenti come l'India, passando da 19,71 milioni di sterline a 9,01 del totale. Cfr. J. Foreman – Peck, *Storia dell'economia internazionale dal 1850 ad oggi*, Il Mulino, Bologna, 1999 e M. De Cecco, *Moneta e Impero – Il sistema finanziario internazionale dal 1890 al 1914*, Einaudi, Torino, 1979

⁸ Ciò perché l'investimento edilizio richiede un capitale immobilizzato per un periodo sufficientemente lungo da renderlo molto sensibile verso un aumento del costo del denaro.

⁹ L'arretratezza italiana si manifestava nei seguenti fenomeni:

- crisi finanziarie ricorrenti negli stati pre-unitari
- limitatezza del settore monetario nell'economia
- mancanza di istituzioni creditizie, anche a breve termine analoghe a quelle esistenti nei paesi europei più sviluppati: Inghilterra Francia Germania
- forti elementi di dualismo ed esposizione all'usura di larghi strati della popolazione

In poche parole l'Italia arriva tardi all'introduzione di nuovi strumenti finanziari come il deposito di banca e il biglietto bancario. Ma mancano altri due elementi fondamentali: una rete di relazioni di debito e di credito tra singole istituzioni che consente la circolazione della liquidità e finisce per conferire un ruolo centrale ad una banca; e un mercato efficiente come quello delle cambiali, dei titoli di stato e delle azioni. M. Onado, *La lunga rincorsa: la costruzione del sistema finanziario*, in P. Ciocca e G. Toniolo (a cura di), *Storia economica d'Italia*, vol. 3, tomo 2, Laterza, Bari, 2004

pp. 381-454

¹⁰ «A Torino, che nel primo quadriennio del Regno, è l'unico grosso centro bancario d'Italia, risulta che i depositi raccolti dalle due maggiori banche ordinarie per azioni (Banco Sconto e Sete e Società di Credito Mobiliare) e dai due Istituti di risparmio (Istituto San Paolo e Cassa di Risparmio) sono saliti soltanto da un totale 15,5 milioni nel dicembre 1861 a 40,1 nel dicembre 1864, a cui si devono aggiungere 10,1 milioni della Banca di Credito Italiano. In tutto dunque, nell'anno migliore si raggiungono appena i 50 milioni.». Gino Luzzatto, op. cit., p. 45.

momenti di crisi, il ritorno dei capitali verso il centro, a difesa delle attività nazionali da parte dei paesi colpiti dalla congiuntura rivelarono i nervi scoperti della finanza italiana.

Proprio l'eccessiva volatilità degli investimenti internazionali, esacerbata da una situazione in continua evoluzione dovuta all'ingresso nella scena internazionale di Stati Uniti e Germania, contribuì ad aumentare la frequenza di tali crisi in un periodo, in particolar modo dal 1873 al 1896, caratterizzato da una continua discesa dei prezzi e all'interno della quale si inserì la convergenza dei maggiori paesi industrializzati verso l'oro¹¹.

Data la tendenza dei capitali a muoversi verso i luoghi più remunerativi, nei momenti di stabilità, l'Italia con una forte domanda di investimenti in rapporto ai risparmi attirò dunque i capitali dall'estero¹². Così il processo di urbanizzazione italiano fu foraggiato dai movimenti internazionali di capitale¹³, incoraggiati proprio dalle peculiarità economiche dello Stato appena descritte¹⁴.

In virtù di tali considerazioni, i problemi di complessità economica che condizionarono lo sviluppo del sistema finanziario italiano furono il portato di diversi elementi, interni ed esterni, che limitarono fortemente l'evoluzione positiva della struttura economica e al contempo crearono dei forti requisiti di instabilità.

Tra essi è possibile evidenziarne alcuni che, oltre a caratterizzare gli aspetti costitutivi della finanza italiana, fecero da corollario al processo di formazione della Banca d'Italia.

In particolar modo la finanza internazionale e la politica monetaria negli anni d'ingresso dell'Italia nel consesso dei paesi in via di industrializzazione. Passaggio che contribuì non poco all'accelerazione del fenomeno di crescita urbana sovvenzionata sia dalla spesa statale, per la creazione di infrastrutture, sia dall'enorme moltiplicarsi delle società anonime così fondamentali nel meccanismo di raccolta dei capitali.

A livello generale gli anni che andarono dal 1860 al 1870, oltre ad assistere al primo tentativo di dare slancio all'economia italiana, furono un periodo in cui si evidenziarono gli stretti legami di tipo commerciale con la Francia. In questo quadro si inserì quindi l'adesione

¹¹ Marcello De Cecco, *Moneta e impero*, op. cit., p. 57

¹² Francia e Gran Bretagna rappresentano le maggiori piazze finanziarie europee anche dopo l'ingresso della Germania sulla scena internazionale e le difficoltà francesi dopo Sedan. Foreman Peck nota come i paesi esportatori di capitale crescano più lentamente degli importatori, ma i motivi che spingono i capitali ad uscire dai loro paesi di origine sono differenti. Mentre la Francia detiene titoli esteri in virtù di una politica estera di forte predominio continentale, la Gran Bretagna, che nel frattempo ha affinato i modi di raccolta del risparmio ottenendone un surplus, investe oltremarica a causa della scarsa domanda interna. Foreman – Peck, op.cit.

¹³ La teoria economica prevede tre tipi di gap nella spesa aggregata da cui hanno origine i movimenti di capitale: 1) tra risparmi ed investimenti interni; 2) tra importazioni ed esportazioni; 3) tra tassazione e spesa statale; se i rapporti tra gli elementi sono a somma zero allora c'è equilibrio, altrimenti si genereranno movimenti in entrata o in uscita a seconda delle esigenze. Cfr. J. Foreman – Peck, op. cit., p.212

¹⁴ La spesa in infrastrutture richiede una gran quantità di capitale pur lasciando invariata la produttività, si possono quindi individuare tre elementi che determinano la domanda di capitali reali o di investimenti: 1) progresso tecnico; 2) crescita della produzione; 3) crescita urbana/infrastrutture. Cfr. ibidem, p.232

dell'Italia nel 1865, con Belgio e Svizzera, all'Unione Monetaria Latina, tentativo attraverso il quale la Francia tentò di tenere ad essa aggregate le economie europee legate al sistema bimetallico oro-argento, in contrapposizione con il regime aureo adottato nel frattempo dalla Gran Bretagna.

In virtù di tale accordo, teso alla stabilizzazione dei cambi per favorire il commercio internazionale, l'Italia ottenne, oltre a un maggiore collegamento con il mercato internazionale dei capitali, di favorire gli investimenti dall'estero ma anche di speculare sull'aggio dell'oro sull'argento nel momento in cui il primo ricominciò ad apprezzarsi sul secondo dopo il calo degli Anni Cinquanta¹⁵. Non è un caso dunque che la costituzione, in quel periodo, delle più importanti società di capitali ed istituti di credito, come vedremo in seguito, sarà finanziata da capitali francesi e belgi in particolar modo.

Sulla base di quei rapporti i più importanti istituti finanziari italiani erano quindi nati sulle orme di quelli francesi, i quali in un certo senso diedero l'impostazione originaria alle attività italiane, soprattutto in settori particolarmente attraenti come ferrovie, edilizia e opere pubbliche.

2.1.3 Gli stranieri tra credito mobiliare e settore immobiliare

In quel clima, dunque, non solo si formarono molte delle società immobiliari ed edilizie che avrebbero caratterizzato l'economia della seconda metà del secolo, ma anche le numerose società di credito finalizzate al finanziamento dello sviluppo. Per cui se gli Anni '60 dell' '800 potevano essere considerati per l'Italia come il punto di svolta del processo di unità nazionale, essi furono anche l'inizio del percorso di crescita urbana del Paese. Fatta l'Italia si era venuta a creare la necessità di costruire quelle strutture come strade, ferrovie¹⁶ e canali necessarie allo sviluppo dei commerci ma soprattutto connesse al fenomeno dell'urbanizzazione moderna.

L'interesse nei confronti delle prospettive di sviluppo del settore immobiliare italiano quindi, iniziarono a farsi vive proprio durante la prima metà degli anni '60, soprattutto in relazione alla necessità dello Stato di sanare il proprio bilancio attraverso la vendita dei beni

¹⁵Sia Foreman Peck che De Cecco sono concordi nell'attribuire all'Unione Latina i vantaggi che l'Italia ottenne dalla demonetizzazione argentea dell'Italia. Una volta attribuiti dei cambi fissi, l'Italia poté continuare a coniare monete d'argento svalutate e farle cambiare dalla Banca di Francia in monete d'oro. Cfr. Foreman Peck, op.cit., p. 148. In particolare, dopo l'introduzione del corso forzoso era divenuto più conveniente agli speculatori comprare oro negli altri paesi dell'Unione latina pagando con moneta divisionale italiana e rivendere l'oro stesso in Italia lucrando l'aggio che ben presto si era creato con la carta stessa. Gli spezzati italiani furono esportati in quantità assai cospicue: "seguendo l'attendibile stima di Romanelli", afferma De Cecco, "dal 1866 al 1872 emigrarono dall'Italia ben 680 milioni di lire in moneta metallica". Provocando le accuse di Francia e Belgio che ritenevano che l'Italia stesse facendo pagare loro il suo risanamento fiscale. Cfr. Marcello De Cecco, *L'Italia e il sistema finanziario internazionale 1861-1914*, Collana Storica della Banca d'Italia, Laterza, Bari, 1993, pp.15-16

¹⁶ Le costruzioni ferroviarie in particolar modo furono eseguite con il fondamentale apporto di capitali stranieri. Luzzatto calcola infatti un investimento nel primo quinquennio unitario di circa 800 milioni. G. Luzzatto, op. cit., p.20

demaniali e dell'Asse ecclesiastico. Mentre le nuove istituzioni di credito mobiliare rappresentavano lo strumento attraverso il quale i capitali stranieri poterono inserirsi nel mercato italiano della vendita degli *assets* statali.

Una prima interessante operazione fu quindi concordata nel 1864 tra il Ministero delle Finanze e due grandi case bancarie italiane ma con importanti relazioni con il mondo finanziario francese, il Banco di Sconto e Sete e la Società Generale di Credito Mobiliare. Alla base dell'accordo c'era la gestione e la vendita per conto dello Stato dei beni demaniali.

Secondo la convenzione stipulata il 31 ottobre 1864 dal Ministero, le due società insieme alla Società delle Terre Italiane, assunsero l'incarico di vendere i beni dello stato e di procurare ad esso con anticipazioni di una parte del prezzo con emissioni di obbligazioni ipotecarie. A tal fine esse avevano l'obbligo di formare, in base all'art. 1 della convenzione medesima, approvata con legge 24 novembre 1864¹⁷, una speciale società anonima alla quale avrebbero trasferito tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla convenzione.

Con atto pubblico dell'11 dicembre 1864 venne quindi dato il via alla Società Anonima per la Vendita dei Beni del Regno d'Italia. Quel giorno furono presenti Giacomo Filippo Lacaita, deputato al parlamento italiano, membro del comitato italiano della Società Anonima delle Terre Italiane, Felice Genero, deputato al parlamento in rappresentanza della Società Anonima del Banco di Sconto e Sete, Camillo Incisa e Domenico Balduino amministratori della Società Generale di Credito Mobiliare Italiano. La Società nacque con un capitale sociale di 10 milioni diviso in 20.000 azioni da lire 500 destinato specialmente alle spese da anticiparsi per eseguire le vendite ed incassarne il valore. Le Società coinvolte sottoscrissero il capitale nelle seguenti proporzioni: Lacaita per azioni 2354, Genero azioni 4432, Balduino ed Incisa azioni 5340 e per conto di altri diversi cointeressati altre 7804. Inoltre la Società veniva autorizzata ad emettere obbligazioni in quantità uguale al valore delle obbligazioni emesse dal governo e da esso consegnate alla società per le somme da lei anticipate¹⁸.

Non è un caso che i capitali costituenti i due importanti Istituti¹⁹ che rivestirono un tale ruolo nell'operazione fossero di origine straniera. La partecipazione straniera alla fondazione dei

¹⁷ Con la convenzione del 31 ottobre e la legge 24 novembre 1864 n° 2006, essi stipularono di anticipare al governo la somma di cinquanta milioni dei quali venti già pagati e gli altri in corso di pagamento e si riservarono di vendere una quantità proporzionata di beni demaniali o la totalità nel caso che l'anticipazione fosse completata e di emettere tante obbligazioni equivalenti alle somme anticipate assicurate anche con ipoteca sui beni da vendersi. *Acs, Maic, Ibs, B. 319, f. 1693*

¹⁸ L'interesse del Governo nell'affare contribuì ad una particolare attenzione nei confronti della Società Anonima per la Vendita dei Beni Demaniali del Regno. Soprattutto in prossimità della scadenza della Società, la cui durata era stabilita per 15 anni, le relazioni degli ispettori regi sottolineano la tendenziale caduta dei suoi margini di profitto, fatto aggravato ancora più dalla massa di beni su cui ancora potevano esercitarsi operazioni di vendita: 12452 lotti per 57.477.349 lire. *Ivi.*

¹⁹ Il Banco di Sconto e Sete si costituì a Torino nel 1863 con capitale di 30 milioni sottoscritto per 1/5 dai Rotschild; nel Credito Mobiliare, alla costituzione, erano presenti molti azionisti e amministratori francesi del *Credit Mobilier*,

maggiori istituti di credito italiani risaliva infatti in Italia già a partire dalla fine degli Anni '50. Su tutta la penisola le principali banche operavano all'insegna del predominio del capitale francese.

Nel 1853 venne fondata a Torino la Cassa del Commercio e dell'Industria, trasformata poi nel 1856 in istituto di credito mobiliare sul modello del Crèdit Mobilier e sotto l'egida di casa Rothschild in banca universale con un capitale di 40 milioni. Essa fallì agli inizi degli Anni 60 fortemente esposta dopo il disimpegno dei Rothschild²⁰.

Nel 1856 venne data vita al Credito Mobiliare degli Stati Sardi, sostenuto solo da un istituto di minore importanza e presto fallito²¹. Mentre nel 1863 con la Società Generale di Credito Mobiliare, che nacque per raccogliere l'eredità della Cassa del Commercio e dell'Industria, fu dato vita ad un sistema creato su basi francesi e sul quale si sarebbe presto imperniato il meccanismo creditizio fino al 1893, con l'appoggio della Banca Generale e della Società Generale Immobiliare, fondata anch'essa nei primi Anni Sessanta²². Ancora nel 1863, la Banca di Credito Italiano, fondata a Torino con capitali francesi ed inglesi, ebbe una gestione affidata alla Société Générale de Credit Industriel et Commercial e nel 1865 venne trasferita a Firenze, partecipando al capitale di rischio della stessa Società Generale Immobiliare nella persona del suo amministratore delegato Adolphe Getti, rappresentante sia del banco Bolmida che della Banca di Credito Italiano.

Il ruolo del capitale straniero in questo momento risulta comunque assai ambiguo. Accanto a operazioni importanti come quella relativa all'alienazione dei beni demaniali dello Stato, sorsero infatti alcune attività di tipo esclusivamente speculativo. Esempio di un'evanescente operazione di questo genere fu la situazione della Società Anonima per la Compra e la Vendita dei Beni Immobili – Compagnia Fondiaria Italiana²³, la cui denominazione serviva sin da principio a creare confusione con la più importante Società Anonima per la Vendita dei Beni Demaniali del Regno. Secondo la convenzione stipulata il 4 agosto 1864 con un Istituto di credito, la Società Generale di Imprese Industriali in Italia guidata da Charles Burcau²⁴, la nuova Compagnia avrebbe avuto anch'essa come oggetto l'acquisto, il miglioramento e la rivendita dei beni che sarebbero stati alienati dal Governo. Il capitale sociale,

a iniziare dai fratelli Pereire. A. Polsi, *Alle origini del capitalismo italiano. Stato, banche e banchieri dopo l'Unità*, Einaudi, Torino, 1993, pp. 33-37

²⁰ M. Da Pozzo – G. Felloni, *La borsa valori di Genova nel secolo XIX*, in « Archivio Economico dell'Unificazione Italiana », serie II, X (1964), pp 243 e ss.

²¹ G. Doria, *Investimenti e sviluppo economico a Genova alla vigilia della Prima Guerra Mondiale*, Vol.I, *Le premesse (1815-1882)*, Milano, Giuffrè, 1969

²² A. Confalonieri, op. cit.

²³ Il concetto di questa impresa fu ispirato da una casa bancaria francese stabilitasi a Torino, la Compagnia Lauze che fece richiesta di costituzione, poi approvata, nel 1864. Acs, Maic, Ibs, B. 319, f. 1694

²⁴ La convenzione non fu mai posta in essere per il fallimento e la successiva fuga all'estero di Burcau. Ibidem.

inizialmente di 10 milioni, non superò mai il limite di un milione tra l'altro mai interamente sottoscritto. Nella relazione del Consiglio d'amministrazione all'assemblea degli azionisti del 1869 vennero infatti lamentati ritardi nella sottoscrizione delle azioni dovuti al Corso Forzoso ma soprattutto al venir meno di una seconda convenzione tra la Compagnia e la Società Generale di Credito Mobiliare che avrebbe dovuto assicurare la formazione del capitale. Il Credito Mobiliare evidentemente non era intenzionato a sostenere un concorrente, per quanto debole, dei suoi affari nel campo della rivendita dei beni demaniali²⁵.

Se dunque fino alla metà dell'Ottocento, l'intervento dei capitali stranieri fu generalmente limitato alla sottoscrizione dei titoli di debito pubblico emessi dai vari Stati preunitari, dopo gli Anni Cinquanta e ancora di più nel decennio successivo il capitale straniero iniziò ad interessarsi attivamente all'economia italiana. Tale interesse si riversò, come abbiamo visto, in settori a spiccata remunerazione come quello edilizio che fu uno dei principali campi d'intervento del capitale straniero²⁶, ma soprattutto nell'ambito del credito mobiliare insignito allora di un ruolo fondamentale per lo sviluppo economico italiano.

La partecipazione di finanziari stranieri al capitale di rischio di società immobiliari italiane e di banche destinate a operare prevalentemente nell'edilizia fu lo strumento preferito per gran parte degli Anni '70. Tuttavia, in conseguenza della crisi del 1873, tale intervento si fece più rarefatto, sostenendo, in periodi di ripresa del mercato, i titoli delle società immobiliari attraverso la sottoscrizione di obbligazioni o lo sconto di cambiali all'estero, ma evitando coinvolgimenti diretti come in precedenza²⁷.

Su questo piano può dunque rivelarsi interessante lo studio dell'assetto azionario della Società Generale Immobiliare. Essa fu amministrata direttamente dai francesi fino al 1872, quando la presidenza passò a Domenico Balduino. Tuttavia fino al 1880 rimasero numerosi gli azionisti francesi²⁸, i quali rappresentarono fino alla seconda metà del decennio la maggioranza delle azioni. Con l'uscita di scena degli azionisti di origine francese che avvenne gradualmente a

²⁵ Relazione del Consiglio d'Amministrazione della Società Anonima per l'Acquisto e la Vendita dei Beni Immobili all'Assemblea degli azionisti, 21 maggio 1869. Per tutti gli Anni '60 la Società attraversò situazioni al limite tra la truffa (nel 1866 un azionista pubblicò un opuscolo nel quale denunciava il metodo usato dalla Società di costituire un'impresa senza capitali al solo scopo di truffare gli azionisti che vi avessero impiegato denaro) e le difficoltà finanziarie vere e proprie. La mancata sottoscrizione del capitale prevista per legge imponeva la sospensione delle operazioni. Tuttavia la genetica mancanza di capitali che aveva afflitto la società durante i primi anni di vita troverà via d'uscita nel 1869 con l'intervento della Banca di emissione L'Epargne di Parigi, della Banca Testa di Firenze e della Banca Franco Italiana di Torino che garantiranno la sottoscrizione della II e III serie di azioni. Ib.

²⁶ E' possibile osservare più nel dettaglio l'intervento del capitale straniero nel settore edilizio grazie al lavoro prodotto da Marco Bocci, op. cit., pp. 169-199.

²⁷ Ivi, p. 183

²⁸ Su un totale di 94 azionisti presenti all'assemblea ordinaria degli azionisti del 1880 ben 18 erano di Parigi, 9 di Roma, 6 di Milano, 3 di Torino, 9 di Genova, 9 di Firenze, 4 di Venezia. ACS, Società Generale Immobiliare (Sogene), Verbali CdA, 1863 – 1903, b.1.

partire dal 1884, l'appoggio alla società venne dato da alcune importanti case bancarie tedesche le quali si adoperarono per l'acquisto di cospicui pacchetti di obbligazioni della società.

2.1.4 La dipendenza dall'estero e le crisi internazionali

Le relazioni economiche internazionali così instaurate non furono comunque avulse dal continuo apprezzarsi dell'oro, sia per il fallimento dell'Unione latina, che si rivelò poi un bimetallismo zoppo con l'argento sempre legato alla quotazione dell'oro, sia per la sconfitta francese di Sedan, sia per il continuo calare dei prezzi causato dall'aumento del volume di esportazioni agricole da paesi che avevano una base monetaria argentea. Perciò gli Anni Sessanta e Settanta evidenziarono i limiti dei sistemi legati all'argento, moneta dal minore valore intrinseco, e segnarono l'inizio della convergenza dei paesi in via di industrializzazione verso l'oro.

Tale situazione fu in grado di produrre una serie di crisi di fronte alle quali i sistemi finanziari dei paesi esportatori si rivelarono inadeguati provocando problemi soprattutto nei paesi come l'Italia da cui i capitali si ritirarono.

Analizzando sommariamente le crisi che si susseguirono durante quel periodo si possono dunque evidenziare le difficoltà di un'economia come quella italiana con una struttura finanziaria fragile ed eccessivamente dipendente dalla congiuntura internazionale.

Se la crisi del 1857 colpì a livello territoriale un'Italia ancora non unificata, essa già mostrò i problemi derivanti da una manovra del tasso di sconto nei paesi esportatori.

Alla fine degli Anni Cinquanta tre elementi fondamentali contribuirono ad una pesante discesa del prezzo del grano: un abbondante raccolto; il riallacciarsi dei rapporti commerciali tra Russia ed Europa dopo la guerra di Crimea; nuove ferrovie nelle pianure ungheresi²⁹. Alla caduta del prezzo del grano seguì una crisi degli agricoltori e in conseguenza una crisi degli istituti di credito finanziatori dell'agricoltura. Onde evitare una emorragia di oro dalla Gran Bretagna agli Usa, la Banca d'Inghilterra aumentò il tasso di sconto nel tentativo di incrementare le proprie riserve, causando tuttavia un crollo di liquidità che esasperò la crisi³⁰ a livello europeo.

L'instabilità durò per tutto il decennio successivo, nel quale questa volta la caduta del prezzo del cotone produsse effetti a catena sulle maggiori piazze finanziarie internazionali: Londra e Parigi³¹. Ma ambedue i periodi furono determinanti nella creazione di istituzioni economiche in grado fare fronte alle crisi successive. In tal senso, se la crisi del 1857 segnò la fine del progetto legato ai fratelli Pereire e al loro Credit Mobilier di legare la raccolta a breve dei depositi con l'investimento a lunga scadenza, la crisi del 1866 contribuì a definire in maniera

²⁹ Foreman – Peck, *op. cit.*, p. 151

³⁰ *ibidem*

³¹ M. De Cecco, *Moneta e Impero*, *op. cit.*

più netta il ruolo della Banca d'Inghilterra come banca centrale dopo la sconfitta delle *discount houses*³² inglesi.

Di maggiore interesse si rivelarono per l'Italia le questioni legate ai turbamenti successivi³³. In particolar modo la crisi esplosa nel 1873 può ben rappresentare il modo in cui i capitali, nei momenti di panico, si ritirino dalla periferia per confluire al centro, provocandone, nel caso dell'Italia, un deflusso in direzione dei paesi di origine³⁴.

Dopo l'indennità ottenuta dalla Francia alla fine della guerra franco-prussiana, si produsse in Germania un esubero di capitali che si indirizzarono, in sostituzione di quelli francesi, verso il settore edilizio in espansione sia in Italia che in Austria. Si può tranquillamente parlare di un discreto volume di investimenti indirizzati verso notevoli operazioni edilizie³⁵.

La caduta di importanti Istituti legati proprio all'edilizia, in Austria, produsse un effetto di panico che fece contrarre gli investimenti, provocando un crollo nei valori del mercato italiano. Inoltre quasi contemporaneamente si verificò una restrizione del credito da parte della Banca Nazionale, probabilmente in funzione dell'eccessiva circolazione alla base del boom bancario precedente. Gli effetti della crisi si produssero quindi come un'onda lunga anche sulle vicende edilizie italiane sia di quel periodo che degli anni successivi. Dalle relazioni dei Consigli d'Amministrazione delle maggiori società bancarie e immobiliari si possono leggere le difficoltà che tali imprese dovettero affrontare durante tutto l'arco del decennio, salvo poi riprendersi per una breve parentesi durante la prima metà degli anni '80. La successiva crisi del 1887 fu anche una conseguenza delle numerose situazioni non risolte nel periodo precedente. La pesante crisi

³² Fino al 1866, le *discount houses* inglesi operavano come intermediari per lo sconto di cambiali tra le banche agricole in esubero di capitali e le banche industriali che li richiedevano, togliendo questo mercato alla Banca d'Inghilterra. Quest'ultima definì durante quegli anni il proprio ruolo di banca privata ma con funzioni di banca centrale, aprendo filiali in gran parte del paese contribuì all'uscita di scena dei *bill brokers*. Ibidem.

³³ In realtà anche la crisi internazionale della metà degli Anni '60 ebbe conseguenze sulle società italiane. Alcuni casi di fallimenti clamorosi sono descritti dalle relazioni degli organismi di ispezione sulle società commerciali. I quali, tuttavia, avevano la possibilità di intervenire solamente ex post. L'eventualità di un intervento da parte di più organi decisionali ingessò abbastanza pesantemente l'operatività del Governo e il controllo sulle società per azioni, lasciando spesso ampio margine alle imprese private di agire illegalmente. La Cassa Sociale di Prestiti e Risparmi, costituitasi nel 1861 a Milano, dopo essere stata sottoposta ad inchiesta chiuse le operazioni nel 1867 con una perdita del 40% sul valore delle proprie attività. A Torino anche la Cassa Mobiliare di Credito Provinciale e Comunale dopo aver consumato tutto il suo capitale in spese fittizie e operazioni non giustificate, come l'anticipazione sulle proprie azioni, fu costretta a sospendere la propria attività, coinvolgendo nella sua fine la Società Ferroviaria Briantea che la Cassa aveva contribuito a costituire. Sempre a Torino venne imposta la liquidazione la Cassa del Commercio e dell'Industria, dopo aver sciupato in breve tempo tutto il capitale, dandosi ad operazioni illegali quali la vendita di falsi fondi americani e pontifici oltre a quella di titoli obbligazionari relativi ad un prestito mai fatto alla provincia di Lecce. C. De Cesare, *Il sindacato governativo sulle società commerciali*, Firenze, 1869

³⁴ Anche se la crisi del 1873 non ebbe in Italia i devastanti effetti che si verificarono nei paesi in cui ebbe origine, essa, assumendo la fisionomia di un prolungato malessere finanziario, condizionò per molti anni l'attività finanziaria italiana, almeno fino alla fine del Corso Forzoso. A. Polsi, op. cit., p.163

³⁵ Durante i primi Anni '70 le operazioni della Banca Italo Germanica e della Banca Austro Italiana fortemente finanziate dai paesi di origine germanica, collegate al gruppo di Giacomo Servadio, uomo d'affari fiorentino, condizionarono in modo fondamentale il mercato immobiliare romano.

della fine degli anni Ottanta vide quindi chiudere un ciclo iniziato con il boom bancario del periodo 1870-1873 e finito con il fallimento³⁶ di importanti Istituti di credito e una contrazione delle operazioni internazionali.

Nel tentativo di uscire dalla crisi del 1873 si tentò di operare sul ruolo delle Istituzioni economiche più importanti, quali per l'Italia gli Istituti di emissione, limitandone e regolandone l'emissione con la legge del 1874. Ma non si pose mano né alla pericolosa pluralità di emissione, né alla differenziazione tra istituzioni creditizie, tutti elementi lasciati in sospeso e che porteranno ad un collasso finanziario ben maggiore di quello prodotto in quel 1873.

L'afflusso dei capitali tedeschi, sullo sfondo di una fase espansiva dell'economia italiana dovuta al forte incremento delle società anonime e all'emissione facile, si riversò in particolar modo nel settore edilizio, principalmente a causa della prevista crescita urbana di Roma, divenuta nel frattempo capitale del Regno. Tale movimento contribuì infine all'aumento artificiale del prezzo degli immobili di proprietà di alcuni grandi istituti di credito italiani, e principale causa di dissesto creditizio alla fine degli Anni Ottanta.

Dopo il 1874 il capitale italiano³⁷ si sostituì a quello tedesco in tali attività, nel tentativo di tenere alto il corso dei titoli immobiliari impegnando i maggiori istituti bancari nel settore immobiliare.

2.2 La legislazione commerciale

2.2.1 Le regole del gioco

La legislazione commerciale rappresenta un aspetto di non secondaria importanza per comprendere l'attività economica del periodo in esame. Essa definiva le linee principali entro cui le società anonime avrebbero potuto agire, i meccanismi di raccolta dei capitali, ma fondamentale ebbe l'ambizione di inquadrare entro limiti certi le possibili azioni fraudolente che la raccolta anonima di capitali avrebbe comportato, a danno principalmente dei piccoli azionisti. Essenzialmente per tali motivi, il Codice di Commercio aveva la prerogativa di bilanciare un controllo statale di tipo dirigista sulle società anonime e la politica liberista rivolta all'autoregolamentazione del mercato, che nel frattempo raccoglieva successi in Europa. E' inoltre indicativo che il periodo di maggiore sviluppo societario tra il 1870 e il 1873, il quale precedette la crisi di cui si è fatto cenno, si sovrappose proprio al periodo di preliminare

³⁶ Nonostante A. Polso parli solo di scioglimento di importanti istituzioni finanziarie e di ridimensionamento delle proprie attività, credo egli voglia semplicemente usare un eufemismo in quanto la parola fallimento si addice maggiormente alla situazione di istituti come la Banca Italo-Germanica, la quale pur decidendo il proprio scioglimento iniziò un vero e proprio processo di fallimento con la liquidazione di tutte le sue attività.

³⁷ Dopo il fallimento della Banca Italo-Germanica, il Banco di Sconto e Sete, con l'intervento della neo costituita Banca Tiberina, intervenne a sostegno dei valori di proprietà dell'istituto italo-tedesco.

discussione sul rinnovo del Codice, discussione che indubbiamente fu condizionata da quei fatti che turbarono l'attività economica per quasi un decennio.

In generale e proprio per le problematiche che di volta in volta si presentano in un contesto di mercato libero, l'esistenza di una legislazione commerciale si lega alla dinamica evolutiva delle Istituzioni. Una volta regolate da leggi, esse assumono una propria autonomia evolvendosi in concomitanza con i processi di mercato. In modo tale che, in un mondo caratterizzato da continui processi dinamici, non sia possibile attenersi ad una soluzione dei problemi dell'organizzazione istituzionale valida per sempre³⁸.

Sono soprattutto le crisi economiche di carattere ciclico e che si presentano in continuazione e con forme diverse a spingere verso una regolamentazione in grado di limitare l'attività speculativa insita nel sistema economico³⁹.

Questo tipo di attività in Italia fu in seguito la conseguenza delle necessità di reperire capitali in un Paese con scarse risorse naturali, in cui pesava il saldo negativo della bilancia commerciale e che aveva il bisogno di agganciarsi presto al treno delle nazioni sviluppate: il risultato fu quello di uno sviluppo incontrollato e anarchico del sistema finanziario⁴⁰. Tali esigenze diedero il via a un processo di formazione di una struttura finanziaria distorta, senza solide basi economiche e in cui la creazione fittizia di valore, attraverso la costituzione di nuove società, fusioni e acquisizioni, e quindi la speculazione sulle azioni rappresentava l'obiettivo principale da perseguire.

Alla proliferazione incontrollata degli Istituti di credito nel decennio '70-'80 si aggiunse una limitata differenziazione del mercato finanziario. Esso, pur vedendo gli Istituti di emissione ai suoi vertici e gli Istituti di credito mobiliare un gradino sotto, contemplava anche una miriade di piccoli istituti di carattere cooperativo e privato che operavano in un regime di marcata concorrenza all'interno di ambiti territoriali ristretti, limitandone la profittabilità e i margini operativi. Inoltre la gestione poco ortodossa dei depositi, che in molti casi confluirono nel capitale di rischio legato agli investimenti industriali, condizionò la vita di molti Istituti di

³⁸ H.P. Minsky, *op. cit.*, p.13. L'autore prosegue affermando che tale processo non può essere nemmeno in continua trasformazione. Ma un sistema ha sempre bisogno di tempo per adeguarsi alla struttura ed evolvere, terminato il quale ha finito la sua azione positiva e procede verso una nuova trasformazione.

³⁹ Una delle principali tematiche legate alla legislazione commerciale, che sarà tra l'altro argomento di vivaci dibattiti anche in seno alle commissioni per la riforma del codice di commercio del 1865, è la regolamentazione della bancarotta, ossia la conseguenza peggiore per un'impresa in stato di crisi. Più in generale è da osservare che la legislazione deve andare incontro a differenti spiriti in conflitto tra loro: velocità/accuratezza della procedura; regolamentazione/libertà dell'attività economica; interessi dei creditori/debitori. In tal senso l'efficienza legislativa consta sostanzialmente su due principi fondamentali, ossia la certezza delle regole e il giusto equilibrio tra la massimizzazione dei profitti e la stabilità generale del sistema economico. Cfr. A. Maisano, *Il movimento di riforma del codice di commercio a cavallo di due secoli*, in AA.VV., *1882-1982. Cento anni di Codice di Commercio*, Milano, 1984 cit. in P. Di Martino, *Bankruptcy law and banking crises in Italy (1890-1938)*, in «Rivista di Storia economica», n°1, 2004

⁴⁰ G. Toniolo, *op. cit.*, e J. Coen G. Federico, *op. cit.*

credito e delle stesse società industriali ad essi legate, gestione che espresse tutte le sue criticità dopo la proclamazione del corso forzoso e i successivi *run* dei depositanti. Su questo principio, ossia la mancata separazione tra passività e attività bancarie, si innestò il meccanismo delle immobilizzazioni intese come elemento di rigidità strutturale del meccanismo bancario che si protrasse, per il periodo che ci interessa, fino alla crisi degli Anni Novanta.

Il contesto di inconvertibilità monetaria in cui a partire dal 1866 si trovò l'economia nazionale contribuì poi all'incremento delle azioni speculative senza che vi fosse da parte dello Stato un controllo a monte della struttura societaria. Alla facilità con cui infatti si procedeva all'emissione abusiva di biglietti, va attribuita una delle principali ragioni della moltiplicazione delle Banche e delle Società negli anni tra il 1868 e il 1875⁴¹.

Tale situazione condusse inevitabilmente all'aumento degli Istituti tramite costituzione di nuove società da parte di altre già esistenti in maniera tale da aumentare il valore delle azioni ed estendere l'ambito operativo a diversi contesti tra i quali primeggiano quelli finanziati dallo Stato come ferrovie e opere pubbliche, ma anche e in particolar modo l'edilizia residenziale.

L'unificazione poi, per i problemi relativi alla riorganizzazione dello stato unitario, aveva portato una notevole confusione in relazione agli statuti societari e alle forme giuridiche delle società degli stati pre-unitari, oltre ai problemi finanziari relativi al reperimento dei mezzi necessari al processo unitario. La scarsità di capitali fece il resto; le società si scambiavano con le associazioni, le accomandite si confondevano con le società anonime mentre molti amministratori di società, approfittando di quel disordine, avevano operato spesso in danno degli azionisti e del credito pubblico.

2.2.2 Vent'anni di incertezze

L'evoluzione della legislazione commerciale in atto durante tutto il periodo 1865 – 1882 si lega sostanzialmente al tentativo attuato, da parte degli organismi statali, di governare la crescita. Pertanto se nel 1865 l'esigenza primaria era quella di dare omogeneità alla creazione di società commerciali e istituti di credito, nel 1882 si affermò con maggiore efficacia il principio della solidità patrimoniale di tali attività, principio che spesso era passato in secondo piano rispetto alla necessità di aumentare il numero delle società in modo da imprimere un impulso positivo allo sviluppo nazionale.

In virtù di ciò e oltre al legame di tipo commerciale, i rapporti con la Francia si manifestarono poi anche attraverso la compilazione del nuovo Codice di Commercio del 1865⁴². Esso, ispirato al vecchio codice piemontese del 1842, a sua volta di derivazione napoleonica, fu

⁴¹ C. De Cesare, op. cit. e A. Mola, *L'economia italiana dopo l'Unità, finanza, accumulazione del capitale, industria*, Paravia, Torino, 1971, p. 49

⁴² Sul codice di commercio del 1865 vedi A. Aquarone, *L'unificazione legislativa e i codici del 1865*, Milano, 1960

il naturale sviluppo dell'esigenza di unificare la legislazione commerciale per tutto il territorio nazionale, nonché favorire, attraverso la compilazione di regole certe, lo sviluppo e la crescita dell'attività economica⁴³. Tuttavia per facilitare l'aggregazione di capitali, i redattori del Codice del 1865 dovettero tener conto del fragilissimo tessuto economico, della povertà di capitali, della quasi insignificante presenza di istituzioni creditizie, della mancanza di imprenditori moderni⁴⁴

Il nuovo codice veniva approvato dopo lavori preparatori della durata di soli due mesi, e non mancarono pesanti perplessità nei suoi confronti, dovute essenzialmente al dibattito in corso sulla possibilità di estendere a tutte le nuove province la legislazione piemontese, tra le quali soprattutto il Lombardo-Veneto manteneva il codice germanico del 1861 considerato come strumento particolarmente avanzato per l'epoca⁴⁵.

In tal modo, e dopo pochi anni, si presentò l'esigenza di riformare quel codice abbastanza approssimativo, che appena nato si mostrava già vecchio a causa delle numerose trasformazioni di tipo commerciale ed economico che erano intercorse durante il breve lasso di tempo che andò dalla stesura del Codice del 1842 a quello molto simile del 1865.

I lavori relativi alla stesura del nuovo codice si protrassero per oltre 12 anni, ma nonostante interruzioni dei lavori e rinvii⁴⁶, le commissioni che si succedettero presero in considerazione una vasta gamma di aspetti relativi alle esigenze legislative, commerciali, ed economiche di carattere anche regionale.

Nel settembre del 1869, a soli tre anni dall'entrata in vigore del primo Codice, il Ministro Pironti nominò una commissione per la riforma del codice purtroppo senza esito positivo. L'anno successivo su iniziativa del Ministro Pasquale Stanislao Mancini, principale ispiratore della riforma, venne nominata una nuova commissione che, nonostante un'interruzione dovuta al trasferimento della capitale a Roma, terminò i lavori nel 1877, con un ulteriore esito negativo. I lavori ripresero sotto la guida del ministro Zanardelli nel 1879 e si protrassero fino all'ottobre del 1882, in concomitanza con l'uscita dell'Italia dal corso forzoso, per vedere approvato un Codice commerciale estremamente diverso dal precedente, in grado di contemplare regole per la regolazione dei commerci le cui trasformazioni viaggiavano a ritmi sostenuti, soprattutto in funzione dell'estendersi del meccanismo creditizio.

⁴³ "Il decollo industriale non può esimersi dall'essere inquadrato in una cornice normativa della quale il codice rappresenta un elemento essenziale". A. Padoa Schioppa, *La genesi del Codice di Commercio del 1882*, in AA.VV. *1882-1892. Cento anni dal Codice di Commercio*, «Quaderni di giurisprudenza commerciale», n°54, Giuffrè, Milano, 1984, p. 22

⁴⁴ Raffaele Teti, *Imprese, imprenditori, diritto*, in *Annali Storia d'Italia*, 15, *L'industria*, Einaudi, Torino, 1999, p. 1226

⁴⁵ A. Padoa Schioppa, op. cit.

⁴⁶ Oltre al trasferimento della capitale da Firenze a Roma, c'è da prendere in considerazione l'avvicendamento parlamentare tra la Destra Storica e la Sinistra Storica, che nel 1876 nominò una nuova commissione, l'ultima che portò a compimento il progetto ministeriale sulla base di quello impostato da Mancini e sospeso nel 1877. *ivi*.

I lavori delle commissioni che si succedettero furono estremamente difficoltosi a causa delle delicate questioni che dovettero affrontare. Oggetto delle più importanti discussioni furono argomenti principalmente relativi all'impianto societario immediatamente post-unitario, che favorirono non poco la crescita dell'attività speculativa. Tra essi l'autorizzazione governativa alle società commerciali; la disciplina del fallimento; la struttura del capitale; la regolamentazione delle cambiali, che, sulla base della legge germanica, furono poi equiparate a carta moneta commerciale⁴⁷.

Osservando inoltre la composizione della commissione formata nel 1869 si può notare l'ampio respiro culturale ed economico che guidò i lavori. Composta da 13 membri, essa rappresentava il mondo della politica con cinque deputati tra cui, oltre al ministro Mancini, figuravano Tommaso Corsi, l'economista Fedele Lampertico, l'imprenditore Francesco Piccoli e il banchiere Carlo Fenzi; due magistrati; due professori; un rappresentante del Consiglio di Stato⁴⁸ e il Direttore della Banca Nazionale nel Regno d'Italia, Carlo Bombrini.

Tra di essi e tra coloro che subentrarono negli anni successivi non mancarono certo divisioni, che si esplicitarono nel dibattito parlamentare della metà degli anni Settanta attraverso il fronteggiarsi di due schieramenti opposti: uno *statalista* che voleva mantenere il potere discrezionale dello Stato e un secondo più *liberista*, il quale prospettava una decisione che spettasse al mercato⁴⁹.

I principali temi che la lunga elaborazione del nuovo Codice di Commercio dovette affrontare furono quindi sostanzialmente legati alla regolamentazione delle Società anonime, istituzione che nel frattempo si andava espandendo in Italia.

Destavano particolare attenzione tre aspetti molto importanti per un sano sviluppo dell'attività economica: in primo luogo la regolamentazione della cambiale richiedeva una revisione che garantisse la legalità degli scambi commerciali⁵⁰; in seconda battuta la disciplina

⁴⁷ *ivi*.

⁴⁸ Oltre ai nomi già citati la magistratura era rappresentata da Nicola Alianelli e Vincenzo Sellenati; il mondo accademico da Giuseppe Carnazza Pugliesi e Luigi Cossa; il Consiglio di Stato da Giuseppe Bruzzo. *Ivi*.

⁴⁹ Tra i sostenitori di un ruolo più importante dello Stato figuravano uomini di spicco come Gaspare Finali e Matteo Pescatore, mentre per il mercato erano uomini altrettanto importanti come Fedele Lampertico, Alessandro Rossi, e il presidente della Commissione Antonio Cabella. Soprattutto Matteo Pescatore nella discussione sulla *governance* societaria in Senato, non trascurava elementi di realismo affermando che: "bisogna lasciare all'esecutivo delle società commerciali il potere quasi dittatoriale poiché senza ciò è impensabile che una società possa emergere. Quella delle società è una democrazia apparente, poiché la massa dei piccoli azionisti non conta". *Ivi*, p. 27.

⁵⁰ Per cercare di comprendere il meccanismo dello sconto delle cambiali sono interessanti le considerazioni che fa Polsi nel suo lavoro sulla struttura bancaria italiana negli anni dell'Unità: "La profonda differenza tra Banca Nazionale e gli altri istituti toscani era nell'ambito delle operazioni: mentre le banche toscane scontavano cambiali munite di due firme, e quindi esercitavano direttamente il credito commerciale con l'ausilio del biglietto come strumento di credito, la banca piemontese scontava solamente cambiali rivestite di tre firme, esercitava cioè il credito ai banchieri a cui era costretto a rivolgersi il commerciante per ottenere la terza firma". Cit. A. Polsi, *op. cit.*, p. 4. Inoltre per una disamina delle modifiche introdotte dal Codice di commercio del 1882 nel senso di una

del fallimento che avrebbe dovuto garantire sia i diritti dei debitori che quelli dei creditori coinvolti⁵¹; a livello più generale vi erano invece gli aspetti legati all'attività delle società anonime, le quali destavano alcune preoccupazioni soprattutto in virtù del fatto che esse raccoglievano il capitale di rischio tra il pubblico dei risparmiatori⁵². In particolar modo l'effervescenza speculativa dei primi anni del nuovo regno, dovuta in parte alla stessa accelerata creazione di un mercato di impreveduta vastità, in parte all'afflusso di capitali dall'estero, ed ancor di più all'azione di avventurieri e aggiotatori, orientò la classe politica verso una riorganizzazione dei controlli. Spegnendo in questo modo ogni fervore liberista, facendo tacere ogni voce contraria al sistema dell'autorizzazione governativa delle società azionarie⁵³.

Quindi restava tutta da definire la questione su chi dovesse esprimersi circa l'autorizzazione delle Società anonime. Su di esse il Codice del 1865 prevedeva un'autorizzazione governativa spettante a diversi organi⁵⁴ oltre a un controllo costante sul loro operato spettante all'Ufficio d'Ispezione sulle Società Commerciali. Ufficio che tuttavia già a partire dal 1869, dopo soli quattro anni di attività sotto la direzione di Carlo De Cesare, venne soppresso a vantaggio di una maggiore libertà associativa⁵⁵.

Il meccanismo messo in moto dal Codice del 1882 prevedeva che il controllo sull'operato delle società commerciali fosse devoluto agli azionisti attraverso un maggior volume di pubblicazioni societarie riguardanti ogni atto di commercio e le relative comunicazioni al Tribunale Commerciale. Per giungere a questa decisione, all'interno della dialettica tra statalisti e liberisti, si dibatté sulla concessione di tale privilegio ai notai o ai Tribunali di Commercio. Quest'ultimi in particolare, sempre nel 1882, vennero poi preposti al controllo sulla giusta procedura relativa alle costituzioni societarie e alla disciplina dei fallimenti⁵⁶. Regolando quindi

maggiore facilità nella conclusione dei contratti e nella circolazione della ricchezza mobile, nonché di una maggiore tutela del ceto creditore, vedi R. Teti, op. cit. pp. 1234 e ss.

⁵¹ In particolar modo con il Codice del 1882 si facevano non pochi passi avanti verso una regolamentazione più moderna della crisi d'impresa. Applicando la tendenza al superamento di una concezione punitiva del fallimento, che si manifestò con una riduzione delle pene per la bancarotta semplice, con l'abolizione dei provvedimenti limitativi della libertà personale del fallito che in precedenza potevano essere assunti dal tribunale fallimentare in funzione precauzionale. Inoltre veniva introdotto l'istituto della moratoria, necessaria al superamento di alcuni casi fallimentari. Ivi., p.1244

⁵² Raffaele Teti, op. cit., pp. 1213-1303

⁵³ P. Ungari, *Profilo storico del diritto delle anonime in Italia*, Bulzoni, Roma, 1974.

⁵⁴ Una volta eseguito presso un notaio l'atto di costituzione della Società comprensivo della presentazione dei soci fondatori, della specificazione del capitale e della divisione azionaria, nonché di una bozza di statuto, gli amministratori erano tenuti a presentare domanda formale al Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio che su parere del Consiglio di Stato aveva l'autorità per approvare la costituzione della società. Se le norme risultavano adeguate alla legge la società poteva operare con la promulgazione di un Regio Decreto legge che la autorizzava ad operare.

⁵⁵ Sul controllo governativo cfr. F. Belli - A. Scialoja, *Alle origini delle istituzioni capitalistiche in Italia: il sindacato governativo delle società commerciali e degli istituti di credito (1866-1869)*, in «Rivista trimestrale di diritto pubblico», XXI (1971).

⁵⁶ Tale prerogativa renderà l'attività dei Tribunali di Commercio di fondamentale importanza durante gli anni della crisi edilizia, in quanto essi condizioneranno non poco la vita delle società commerciali più grandi.

tale attività non più attraverso un condizionamento ad opera governativa, bensì rivolgendosi al controllo del pubblico con la pubblicazione di ogni tipo di atto societario.

Vi era poi l'esigenza di stabilire quale dovesse essere la soglia minima di capitale che poteva garantire l'esercizio di una equilibrata azione economica.

Non poche imprese si fondavano infatti sui debiti, colla speranza di lucrosi guadagni mentre gli interessi delle obbligazioni e le spese di impianto assorbivano gran parte del capitale causando il collasso delle società.

Anche su questo campo si navigò spesso a vista cercando di porre rimedio a situazioni difficili solo dopo che esse si erano verificate. Non a caso il dibattito sulla revisione del Codice di Commercio ancora nel 1874 si concentrava sui problemi relativi al capitale delle società⁵⁷. In particolare sui meccanismi alla base degli aumenti di capitale che rappresentavano sì uno strumento per allettare lo spirito d'impresa e alla creazione di nuove società ma anche il pericoloso rovescio della medaglia. Ossia quella speranza di benefici che fece sì che molti, nell'intento di guadagnare, promisero oltre le loro forze mancando poi i versamenti al momento necessario⁵⁸.

Secondo il Codice di Commercio del 1865 erano considerate costituite le società che avrebbero versato il primo 1/10 delle azioni oltre ad un fondo di riserva rappresentato da ¼ di quel 1/10.

Sulla base di questo principio si avviarono nuove imprese ampliando il capitale sociale tramite l'emissione di nuove azioni. Il maggior numero di azioni dava più valore al capitale sociale contribuendo ad aumentare la rischiosità delle azioni stesse. Tuttavia il possesso di azioni di tale valore consentiva di compiere operazioni sulla base di un capitale corrispondente anche se non versato alla banca. Quest'ultima, sulle premesse di un credito conferitole dalla disponibilità di una riserva sempre proporzionalmente inferiore al capitale, poteva concedere sconti, anticipazioni contro garanzie e mutui ipotecari. In tal verso la banca agiva come se

⁵⁷ Maic, *Memoria sulla legislazione delle società commerciali*, Barbera, Roma, 1874

⁵⁸ Nelle fasi promettenti del mercato la creazione di nuove società getta sul mercato nuovi titoli che assumono valori maggiori rispetto alle reali condizioni, con il sopraggiungere delle difficoltà e la mancata promessa di nuovi versamenti il valore delle azioni cala allora drasticamente dando luogo a perturbazioni di mercato con liquidazioni o fusioni. Allo stesso modo fortemente dibattuta era l'idea che si potesse procedere ad aumenti di capitale prima che il precedente fosse stato tutto versato. Giusta analisi che tuttavia si scontrava con la base del codice del 1865 per il quale bastavano i due decimi di capitale versato per dare inizio alle operazioni. Il divieto infatti si sarebbe risolto in un'ingiustizia verso le società più virtuose con una migliore proporzione tra i capitali. Se una società con 100 milioni di capitale nominale operava infatti con 20 di capitale versato, una società con 50 milioni di capitale versato che avesse voluto portarlo a 80 avrebbe dovuto versare 66 milioni (50+16) anziché 16. In ogni caso chi avesse voluto comunque eludere i divieti avrebbe potuto comunque aumentare il proprio capitale senza versarlo interamente semplicemente costituendo nuove società e fondendosi con esse. E. Bosio, *Della bancarotta*, Torino, 1882

disponesse effettivamente dell'intero capitale in modo da ampliare il movimento degli affari sempre di più rispetto alla effettiva disponibilità di riserva.

Tale meccanismo consentiva, quindi, di scambiare il denaro in moneta contro azioni e, qualora le azioni si fossero svalutate, le operazioni condotte con la copertura delle azioni (come le anticipazioni e la creazione di nuove società) non ne sarebbero state colpite, toccando solo gli interessi dei possessori ultimi di azioni con una perdita netta di valore al momento della liquidazione.

In sostanza il capitale nominale consentì una progressione geometrica delle attività della Banca che in virtù di ciò acquistava credito sulla base di un capitale inesistente e non sulla reale riserva che rappresentava soltanto una delle voci passive del bilancio, mentre il margine operativo di tali operazioni era dato dalla differenza tra il capitale realmente versato e il capitale nominale.

Per quella gemmazione, dovuta alla estrema velocità di circolazione di azioni senza valore reale, si erano andate formando banche e società carenti di una solida copertura finanziaria, difficoltà che si fece sentire al momento della proclamazione del Corso forzoso la cui ambiguità spinse i depositanti al ritiro dei loro valori in banca causandone spesso il fallimento⁵⁹.

Durante la fase di discussione del nuovo codice si evidenziava la confusione che era stata generata dalla legislazione del 1865. Disordine che avrebbe potuto generare dubbi nel pubblico dando adito ad operazioni di incerta solidità. Il permissivismo del vecchio codice aveva concesso alle società commerciali l'assunzione di quattro diverse forme di capitale: oltre a quello nominale, acquistavano valore il capitale sottoscritto, quello ancora da sottoscrivere e quello effettivamente versato⁶⁰.

Il nuovo Codice del 1882 era dunque intervenuto definendo in modo più dettagliato le diverse forme societarie⁶¹, indicando le operazioni necessarie all'atto costitutivo e gli organismi di *governance* societaria. Ma cosa ancora più importante era la nuova impostazione della struttura del capitale azionario secondo la quale, per procedere alla costituzione della società, diventava necessario che fosse sottoscritto per intero il capitale sociale e fossero versati in

⁵⁹ A. Mola, *op.cit.*, p. 50

⁶⁰ Maic, *Memoria*, *op. cit.*

⁶¹ Secondo il Titolo IX del nuovo Codice di Commercio del 1882 sulle società e sulle associazioni commerciali, al Capo I - Delle società si leggeva che le società avevano per oggetto uno o più atti commerciali e si distinguevano in: società in nome collettivo, nella quale le obbligazioni sociali erano garantite dalla responsabilità illimitata e solidaria dei soci; società in accomandita, nella quale le obbligazioni sociali erano garantite dalla responsabilità illimitata e solidaria di uno o più soci accomandatari e dalla responsabilità di uno o più soci accomandatari limitata ad una determinata somma che poteva essere rappresentata da azioni; società anonima, nella quale le obbligazioni sociali erano garantite soltanto limitatamente ad un determinato capitale e ciascun socio non era obbligato che per la sua quota o per la sua azione. *Il codice di commercio 1882, Relazione a S.M. del Ministro Guardasigilli Zanardelli per l'approvazione definitiva del codice di commercio*, Bertero, Roma, 1883.

denaro, da ciascun socio, i tre decimi di quella parte del capitale consistente in numerario che era rappresentata dalla sua quota o dalle azioni da lui sottoscritte.

Veniva altresì vietata la possibilità di emettere nuove azioni sino a che le precedenti non fossero interamente pagate, mentre in nessun caso potevano emettersi per somma minore del loro valore nominale⁶².

Di particolare importanza fu poi la specificazione delle attribuzioni delle società cooperative che in seguito si sarebbero rilevate determinanti soprattutto per la ripresa del mercato edilizio.

Tuttavia, nonostante la modernità del nuovo codice del 1882, negli anni intercorsi tra l'approvazione del Codice del 1865 e del successivo, furono gettati i germi della crisi degli ultimi anni Ottanta.

2.3 Il mercato nazionale dei capitali e le società per azioni nei primi vent'anni postunitari

2.3.1 Una finanza a credito

Conseguenza quindi delle lacune e della lenta riforma del Codice di Commercio del 1865 fu la scarsa attenzione con cui venne gestito a livello centrale il poco sano ed eccessivo sviluppo delle società per azioni e degli istituti di credito. Spesse volte non garantiti da sufficienti capitali i quali troppo frequentemente erano impiegati in attività scarsamente remunerative nel medio-lungo periodo. Tale espansione trovò pertanto i suoi limiti nella ristretta tempistica e nelle forzature imposte dai Governi che tentarono di realizzarlo in un Paese caratterizzato dalle marcate differenze territoriali, dalla scarsità del risparmio, dalla ristrettezza del mercato interno e quindi dalla difficoltà di raccolta dei capitali.

Alla possibilità di costituire società con un decimo del capitale necessario, si aggiunse la necessità di reperire finanziamenti per lo sviluppo infrastrutturale dell'Italia. Flussi di fondi dall'estero e bisogni dello Stato si legarono quindi all'espansione creditizia che si verificò a partire dalla seconda metà degli anni Sessanta. Dilatazione davvero rilevante se si pensa che «nei primi 15 anni post-unitari furono fondate più di 300 società con lo scopo di favorire l'

⁶² Veniva regolamentato il processo fallimentare soprattutto in relazione al patrimonio immobiliare, imponendo la liquidazione all'incanto dei beni immobili di proprietà della società in stato di fallimento. Venivano poi disciplinate le emissioni azionarie e anche l'emissione obbligazionarie che spesso in passato avevano causato diverse difficoltà nel mercato finanziario. Nell'art. 171 si leggeva che le società non potevano emettere obbligazioni al portatore o nominative per somma eccedente il capitale versato ed esistente secondo l'ultimo bilancio approvato. Ma potevano però emettere obbligazioni per somma maggiore del capitale quando l'eccedenza fosse stata garantita da titoli nominativi a debito dello stato delle province o dei comuni. Nonostante quest'ultimo punto poteva permettere un maggiore indebitamento degli enti locali a danno della buona gestione patrimoniale delle istituzioni creditizie. A lanciare l'allarme di tale condizione fu E. Vidari, *Le società e le associazioni commerciali*, Hoepli, Milano, 1889

erogazione del credito»⁶³. Ma un aumento così rapido di tanti operatori finanziari necessitava di un controllo statale e soprattutto di un' adeguata configurazione gerarchica tra gli agenti. Tanto più in un momento in cui, a livello internazionale, essi andavano specializzandosi, adeguandosi alle diverse esigenze del risparmio, del commercio e dell' industria.

E' probabile quindi che con quella artificiosità con cui i Governi italiani tentarono di dotare il Paese di una solida impalcatura finanziaria mantenendo in piedi parte dei vecchi ordinamenti pre-unitari si ottenne l' esatto opposto, generando attraverso l' emissione facile e la relativa inconvertibilità, più una necessità che un espediente, una impetuosa dilatazione del credito che portò a soli trent'anni dall' Unità alla revisione di tutta la struttura economico finanziaria dell' Italia.

Il tracciato lasciato dagli eventi economici che seguirono i primi anni unitari tra i quali proprio l' eccessiva fiducia nell' emissione dei biglietti di banca come allettamento e mezzo per il risveglio economico, portarono infatti ad una profonda crisi di tutta la giovane compagine finanziaria nazionale tanto da spingere gli stessi amministratori politici a ridisegnarne le fondamenta. Avvenimenti quali il crollo dei maggiori Istituti di credito o il passaggio da un regime di emissione retto da sei istituti, di cui cinque a carattere prevalentemente regionale, ad un indirizzo di monopolio gestito dalla Banca d' Italia; ma anche il crack delle più importanti società immobiliari connesse quasi incestuosamente con le banche, segnarono il limite delle inefficienze di un sistema finanziario sviluppatosi forse troppo rapidamente rispetto all' apparato industriale⁶⁴ e troppo legato ai flussi internazionali di capitale.

Per cui, proprio in risposta alla forte domanda di opere pubbliche attivata dal giovane Stato unitario e sulla base di quell' espansione creditizia⁶⁵, non furono rare formazioni societarie che videro grandi e piccole case bancarie intervenire nella costituzione di società per azioni volte a venire incontro alle esigenze statali. Meccanismo che pose in essere un sodalizio tra il credito e le imprese edilizie e tra queste e gli enti locali, i primi ad indebitarsi pesantemente per portare a termine le opere necessarie allo sviluppo urbano⁶⁶.

Una tale convergenza tra mercato dei capitali e mercato immobiliare nel contesto dello spazio urbano, evidenziando i difetti di un sistema finanziario sovrastimato, creò i presupposti per la sua crisi, attraverso la «trasformazione dell' oro in pietra»⁶⁷, ossia delle liquidità bancarie in immobilizzi di lenta e difficile realizzazione. Ciò proprio mentre Roma, all' indomani del

⁶³ Cit. da F. Bonelli, *Introduzione* a A. Polsi, op. cit., p. XVI

⁶⁴ *ibidem*

⁶⁵ G. Luzzatto, op. cit.

⁶⁶ A partire dagli anni '70 si innesta un meccanismo di causa effetto tra le nuove banche e l' indebitamento degli enti locali, soprattutto in funzione delle politiche restrittive in materia di finanza locale emanate da Quintino Sella nell' agosto del 1870. A. Polsi, op. cit., p. 104

⁶⁷ Nello Quilici, *Fine secolo – la Banca Romana*, Mondadori, Milano, 1935

1870, raggiunto il ruolo di capitale del Regno, per le sue peculiarità relative alla distribuzione della proprietà fondiaria e alle aspettative sul tasso d'incremento demografico previsto, nonché per la mancanza di una classe imprenditoriale rappresentativa, non poteva non riprodurre il campo d'intervento ottimale per un sistema bancario ansioso di produrre profitti elevati nel minor tempo possibile.

Il processo di urbanizzazione già in atto dalla seconda metà del Settecento ma intensificatosi a partire dagli anni immediatamente successivi all'Unità fu caratterizzato, anche a causa dei gravi problemi finanziari e di bilancio dello Stato⁶⁸, dalla forte interferenza degli istituti bancari e delle società per azioni che proprio in quel momento attraversavano l'inizio della loro fase espansiva⁶⁹. Fase che li avrebbe posti in forte competizione tra di loro e che probabilmente contribuì ad innescare, dopo le speculazioni azionarie, anche quella immobiliare.

Le molte testimonianze di allora⁷⁰ oltre agli studi più recenti⁷¹ sulla situazione del credito in Italia, contribuiscono a confermare la tesi secondo cui lo sviluppo urbano della città post-unitaria fu in gran parte la materializzazione sul territorio di un insieme di rapporti politico - economici e di flussi finanziari. Una comunità d'intenti che condusse ad un'elevata attività economica la quale concorse ad ampliare il ruolo del settore fondiario e alla relativa formazione di una importante rendita urbana. Ciò incrementò pertanto una delle più redditizie operazioni del capitale finanziario: la speculazione fondiaria dei terreni posti nelle vicinanze di città in rapido sviluppo. Campo in cui trovò terreno fertile la fusione dell'attività bancaria con la proprietà urbana e il settore dei servizi⁷².

Data dunque la centralità del credito in un'economia moderna, questa concentrazione di capitali nell'edilizia portò da un lato al drenaggio di risorse destinate ad altri settori e dall'altro a condizionare le scelte a capo della crescita urbana snaturando l'attività bancaria e trasformandone le liquidità in immobilizzi⁷³.

⁶⁸ G. Manacorda, *Dalla crisi alla crescita – Crisi economica e lotta politica in Italia 1892-1896*, Editori Riuniti, Roma, 1993

⁶⁹ A. Polsi, op. cit., p.p. 85-162

⁷⁰ Discorso del Ministro dell'Agricoltura Industria e Commercio Stefano Castagnola all'adunanza del 12/6/1873 sullo svolgimento delle istituzioni di credito e delle società per azioni in Italia. Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia del 28 giugno 1873

⁷¹ M. Bocci, *Costruttori di città*, op. cit., pp. 169 - 199

⁷² A. Caracciolo, *Roma capitale. Dal Risorgimento alla crisi dello Stato liberale*, Editori Riuniti, Roma, 1956

⁷³ In uno studio sulla crisi economica in Italia del 1890 è Luigi Bodio, relazionando sulla situazione della ricchezza nazionale, ad illuminarci sulla situazione del risparmio del Paese: "Per l'Italia, l'aumento del capitale nazionale fu tentato nel 1880 nella relazione ministeriale che accompagnava il disegno di legge per l'abolizione del Corso forzoso (Progetto di legge 15/12/1880 n°122). Allora fu stimato in 300 milioni circa il risparmio nazionale soltanto però per quella parte che veniva investita annualmente in titoli pubblici e depositata presso le Casse di Risparmio. La speculazione che si manifestò lentamente dopo l'approvazione del progetto per abolire il corso forzoso e crebbe per gradi durando fin verso la fine del 1888 fu ragione durante questi anni di investimenti in titoli molto considerevoli, ma una gran parte di questi investimenti anziché derivare da risparmi fu effettuata con capitali distratti da altri impieghi ben altrimenti produttivi". La relazione di Bodio si basava sui dati forniti da M. Pantaleoni,

La mancanza di settori sui quali indirizzare produttivamente il credito e il poco accorto utilizzo che molte società fecero dei nuovi strumenti finanziari che allora si affermavano⁷⁴, oltre alla forte domanda dello stato in infrastrutture e alla proclamazione di tre capitali nell'arco di un decennio, finirono per esasperare le condizioni del sistema finanziario italiano già di per se instabile.

Così come Torino⁷⁵ e Firenze⁷⁶, la nuova Roma capitale rappresentò il campo di intervento privilegiato delle nuove società immobiliari sorte all'ombra degli istituti bancari che avevano fatto affari d'oro investendo nella opere edilizie della città subalpina prima e toscana poi, ma anche in conseguenza dell'espansione creditizia connessa al passaggio dal corso legale della moneta al corso forzoso e di una marcata attività speculativa esercitata sulle azioni delle nuove società bancarie ed immobiliari.

Ma è sempre sulla linea delle immobilizzazioni seguite a quella iperattività finanziaria che credo allora si possano seguire sia lo sviluppo urbano che l'evoluzione finanziaria e societaria alla base dell'apparato economico italiano nel cinquantennio post – unitario.

A quella schizofrenica situazione non fu estranea l'attività della Banca Nazionale del Regno, poi Banca d'Italia dal 1893, ma anche di tutti gli altri Istituti di emissione minori⁷⁷.

Al ruolo basilare degli Istituti di emissione si affiancavano nuove realtà bancarie importate dalla vicina Francia nel corso della prima metà del XIX. In particolare il credito mobiliare poteva garantire quel sostegno all'industria che invece gli Istituti di emissione potevano assicurare solo a danno della propria circolazione.

La costruzione della rete ferroviaria necessitava di ingenti capitali e soprattutto di immobilizzazioni a lungo termine alle quali solo solide istituzioni potevano farvi fronte. Pertanto esse rappresentarono il grande campo di investimento di banchieri e affaristi, italiani e stranieri, che unirono i propri capitali nella speranza di vederli presto remunerati dalle sovvenzioni statali sulle spese di costruzioni e poi sui proventi dell'esercizio della linea. Il grande affare ferroviario tuttavia ampliava a dismisura il bisogno di poter rapidamente monetizzare i titoli assunti dagli

Calcolo dell'ammontare della ricchezza privata in Italia, Articoli della «Rassegna Nazionale», Firenze, 1884, in ACS, Fondo Crispi, Serie Roma, f. 305

⁷⁴ Faccio riferimento all'utilizzo delle obbligazioni, dei depositi in conto corrente, e allo stesso strumento della società anonima come mezzo per la raccolta del risparmio

⁷⁵C. Olmo, R. Curto, *La città tra mercato e industrializzazione: il caso di Torino*, in A. De Clementi (a cura di), *La società inafferrabile*, Ed. Lavoro, 1986; Castronovo V., *Torino*, Laterza, Bari, 1987

⁷⁶ R. P. Coppini, *Banche e speculazione a Firenze nel primo ventennio unitario*, in «Quaderni Storici», N° 32, Maggio – Agosto 1976, pp. 581 - 612

⁷⁷ Essa ebbe inoltre un ruolo fondamentale nella configurazione di quel sistema che alla fine degli anni Ottanta attraversò il momento di massima crisi economica e politica, dalla quale fu possibile uscire solo in seguito ad una radicale riforma, in direzione di un modello continentale di *central banking*, dell'emissione e della struttura bancaria stessa. C. Giannini, *L'età delle Banche centrali*, il Mulino, Bologna, 2004

Istituti, ambito nel quale trovò terreno fertile il credito mobiliare operando su anticipazioni e sconti garantiti sul pegno dei titoli ferroviari⁷⁸.

E' questo il contesto in cui più agilmente si mossero nei primi anni '60 i capitali francesi, ansiosi di porre mano sull'affare ferroviario italiano. Quasi contemporaneamente videro la luce la Società Generale di Credito Mobiliare, sostenuto dai fratelli Pereire; il Banco di Sconto e Sete finanziato dai Rotschild; la Banca di Credito Italiano, facente capo al Credit Industriel et Commercial.

2.3.2 Il giusto credito

Le perplessità sulle istituzioni di credito mobiliare, che agli occhi di molti erano viste come uno strumento fondamentale allo sviluppo industriale del Paese, semmai derivavano dalla non marcata differenza tra la raccolta dei depositi e il capitale di rischio destinato ad investimenti di lungo periodo quali potevano essere le operazioni nelle ferrovie, nelle opere pubbliche o nell'edilizia.

Il primo decennio post-unitario è un periodo che, come si è visto per la legislazione in materia commerciale, assiste ad un fervente dibattito sulle modalità di raccolta dei capitali per dare impulso alle industrie e ai commerci. Il contrasto si verifica tra i fautori della pluralità di emissione che vedono nel biglietto di banca il giusto veicolo finanziario e coloro che appoggiano la costituzione di una banca centrale unica posta al centro di un sistema di istituti di sconto e di deposito in grado di foraggiare sia il piccolo commercio che il grande⁷⁹.

⁷⁸ A. Polsi, op. cit., p. 28

⁷⁹ Molto interesse avevano allora destato le considerazioni di un agente di cambio genovese, tale Sebastiano Bertolotto che nel 1867 pubblicò un opuscolo dal titolo *Banchi di sconto e di deposito e delle necessità e del modo di istituirli in Italia*. Il dibattito generato tra organi centrali e camere di commercio verteva sostanzialmente sull'utilità che un'istituzione tale avrebbe potuto garantire allo sviluppo dei commerci soprattutto nelle realtà locali maggiormente distanti dai più grandi centri urbani. Secondo Bertolotto la diffusione dei biglietti di banca non era l'unico mezzo per lo sviluppo del credito. I molti progetti e le proposte per l'organizzazione del credito non avevano ottenuto buoni risultati, mentre l'agricoltura rimaneva in condizioni pessime nonostante le approvazioni delle leggi sul credito agrario e fondiario, il credito commerciale era il solo a trovarsi in buone condizioni perché i negozianti potevano conseguire con facilità il credito presso la Banca Nazionale e le Casse di Sconto delle principali città. Semmai il problema era la continua immissione di biglietti sul mercato che portavano confusione, danni, concorrenze, frodi, dissesti, e quella che sembra una premonizione dell'autore, ossia il sistema restrittivo di una carta emanata direttamente dal Governo. Per superare il problema della circolazione artificiale e soprattutto, sulla base di quanto stava accadendo in Inghilterra, dare impulso ai depositi che spesso restano infruttiferi, Bertolotto proponeva la soluzione di creare un sistema di banche di deposito locali in cui la Banca Nazionale avrebbe destinato parte del suo capitale e dare loro credito scontando i loro effetti qualora si fossero trovati carenti di capitale. In una lettera del direttore della Banca Nazionale Carlo Bombrini in risposta ad una prima di De Cesare nella quale si chiedeva la disponibilità dell'Istituto di emissione, l'Istituto si mostrava disponibile a tali operazioni. Bombrini però non nascondeva l'ostacolo della forte diffidenza nei confronti della Banca Nazionale per cui una operazione tale avrebbe sicuramente offerto alimento alle "già troppo frequenti accuse di cui la banca è fatta segno, di voler invadere e monopolizzare tutta la vita economica del Paese". Anche in questo caso dunque le necessità economiche alla base di un buon progetto appoggiato dalle istituzioni centrali e locali, si scontrava con gli interessi particolari che privilegiavano la libertà di emissione come unico mezzo di sviluppo economico. Acs, Maic, ibs, b.21, f. 347

Di tutti questi pericoli, ossia dell'aumento eccessivo del credito, ma anche delle conseguenze di una pluralità di emissione anarchica, non possiamo affermare che i Governi non fossero consapevoli. Ma essi furono costretti ad agire in modo sempre ambiguo sia perché pressati dalle esigenze che un rapido sviluppo economico richiedeva, sia per gli interessi dei gruppi economici fortemente presenti in Parlamento, sia per la legislazione commerciale che, come vedremo nel caso della Banca Italo Germanica, lasciava per il Governo scarsi margini di intervento sulla costituzione delle società anonime.

Su questo argomento risultano illuminanti alcune considerazioni di Cavour, allora Ministro delle Finanze del Regno di Sardegna, sul credito mobiliare inviate alla vicepresidenza del Consiglio di Stato e relative ad una richiesta del 1855 della Cassa di Sconto di Torino di trasformarsi in una Società di credito mobiliare⁸⁰.

Il ministro nel rispondere al Consiglio di Stato, organo preposto all'approvazione in caso di eventuali modifiche statutarie, ricordava la prudenza del Governo su una questione così delicata, in vista soprattutto della particolare condizione del Paese:

«ove per la recente libertà lasciata allo spirito d'associazione ebbe questa uno sviluppo subitaneo né perciò scevro da pericoli i quali si sarebbero fatti maggiori dove, con l'ammettere il credito mobiliare, si fosse dato stimolo alle più arrischiate imprese».

Tuttavia riconosceva le mutate esigenze che richiedevano uno stimolo all'iniziativa economica, per cui:

«in seguito alla gravissima crisi finanziaria e commerciale dell'ultimo biennio, lo spirito d'intraprese si smorzò e all'avventatezza nella speculazione subentrarono la timidezza, lo scoramento, il languore. Se prima era giusto frenare ora è d'uopo ravvivare lo spirito depresso perché non rimangano neglette per mancanza di aggregazioni di capitali molte risorse del Paese».

Venivano in quel momento gettate le basi di quello che in seguito si sarebbe rivelato utile strumento allo sviluppo del Paese, ma anche l'incubatore di quel troppo stretto rapporto tra banche e imprese che avrebbe continuamente condizionato la vita economica in Italia⁸¹.

⁸⁰ Acs, Maic, ibs, b. 239, f. 1419

⁸¹ I legami tra imprese e banche saranno anche in seguito una delle principali caratteristiche del capitalismo italiano, raggiungendo forti reciprocità soprattutto durante la prima metà del XX sec., quando le Banche miste si trovarono spesso in condizioni di grave imbarazzo per i finanziamenti concessi alle imprese. In Italia prima dell'introduzione delle Banche miste subito dopo la crisi dei primi anni '90, operavano diverse istituzioni di credito. Tra esse le banche popolari, che avevano un'attività limitata alla raccolta dei depositi e ai piccoli finanziamenti locali; le banche di sconto e di deposito che tramite depositi a vista e a breve finanziavano le attività commerciali attraverso anticipazioni e sconti commerciali; le banche di credito mobiliare che attraverso depositi e mezzi propri operavano transazioni a tutti i livelli col mezzo di anticipazioni, sconti, finanziamenti e partecipazioni. Nell'analisi che Carlo Brambilla fa del ruolo degli intermediari finanziari, egli nega l'ipotesi di un modello unico di banca d'investimento o di credito industriale su scala continentale. Anticipando di qualche decennio l'introduzione delle banche universali in Italia, ha individuato almeno tre modelli di stampo comune (uno di banca di deposito – due di banche di investimento). Analizzando gli impieghi bancari di carattere continentale evidenzia come l'ipotesi di trasferimento di tecnologie e *know how* bancario dalla banca universale tedesco non regga, ma anzi è proprio nel periodo precedente a Banca Commerciale e Credito Italiano che le grandi banche italiane mostrano un'organizzazione

Per lo statista piemontese la costituzione di Società di credito mobiliare rappresentava più vantaggi che disagi, ma esse andavano gestite attraverso un sistema di requisiti a tutela della bontà di tali operazioni. La prima condizione era un capitale sociale non minore di 12 milioni effettivamente versati a garanzia della costituzione di una solida base finanziaria per una società che avrebbe dovuto dare il suo appoggio ad altre società e imprese; al tempo stesso tale società, nel sottoscrivere azioni industriali, non dovrebbe eccedere il doppio del capitale versato, ne superare l'ammontare del capitale medesimo nell'acquistare in contanti azioni industriali che inoltre dovevano appartenere esclusivamente a società anonime. Andava poi limitata sia la facoltà di emettere obbligazioni proprie sia la facoltà di vendere i titoli di credito o le azioni acquistate. Per evitare turbamenti nel mercato infatti, l'emissione delle obbligazioni non avrebbe dovuto oltrepassare i 2/3 delle somme impiegate nelle sottoscrizioni o negli acquisti, mentre la vendita non sarebbe stata permessa oltre il raggiungimento della metà dell'ammontare delle azioni, obbligazioni e di altri titoli fatto salvo speciale autorizzazione da parte dello Stato. Si esprimeva infine il desiderio di vietare altre operazioni di banca quali la raccolta del risparmio che in caso di crisi societaria si sarebbe dimostrata dannosa per i depositanti. Inoltre per evitare un pericoloso ingombro di carta, titoli ed azioni sul mercato il Governo si sarebbe riservato il diritto di sospendere per un anno ogni società del genere in modo tale da avere un mezzo per moderare, secondo il bisogno, l'andamento del mercato, ciò in controtendenza con la retorica liberale dell'epoca.

In conclusione, e qui è forse il presupposto del mutato atteggiamento di Cavour nei confronti di tali istituzioni, veniva fatto obbligo di acquistare su richiesta del Ministro delle Finanze ed entro il confine di $\frac{1}{4}$ del capitale versato Titoli dello Stato e Buoni del Tesoro con scadenza non superiore ai sei mesi e comunque ad un interesse mai minore di quello stabilito dalla Banca Nazionale per lo sconto delle cambiali.

Quelle predisposte da Cavour erano certamente imposizioni rigorose alle quali solo una solida istituzione finanziaria avrebbe potuto far fronte⁸². Tuttavia le necessità economiche e la forte domanda di capitali a buon mercato le avrebbero in seguito ammorbidite, tanto più che, come sarà poi successivamente affermato⁸³, non si sarebbe mai attuata quella specializzazione finanziaria indicata dal Conte.

funzionale non dissimile alle *kreditbanker*, sostenendo il concetto dell'inesistenza di un modello unico e tanto meno della sua esportazione da un paese all'altro. Carlo Brambilla, *Banche e modelli creditizi in Italia, Francia, e Germania tra XIX e XX secolo*, in «Annali di Storia dell'impresa», n° 15-16, Il Mulino, Bologna, 2004-2005, pp.425 e ss.

⁸² Le proposte di Cavour non ebbero seguito per il parere negativo del Consiglio di Stato che ritenne non ammissibile la norma relativa alla possibilità di sospendere le società qualora avessero creato turbative per il mercato. Cfr. A. Polsi, op. cit., p.16 e p. 72

⁸³ M. Pantaleoni, op. cit., p. 123

Alla fine degli Anni Sessanta, a dimostrazione che l'attenzione del Governo sulle materie finanziarie non era mai venuta meno, un nuovo monito sull'utilizzo del credito veniva da parte di Carlo De Cesare, censore centrale del Sindacato governativo sulle società e gli istituti di credito, fautore della Banca unica di emissione e di forme di intervento dello Stato⁸⁴. Egli, nell'intento di fornire il quadro degli Istituti di Credito e delle Società anonime operanti in Italia dopo l'approvazione del Corso Forzoso così scriveva:

«Potenza smisurata è il credito nei veri sensi economici; ma in Italia perché esso sia e non paia soltanto; perché diventi realmente una leva potente di ricchezza è mestieri spogliarlo di tutto ciò vi aggiungono le passioni, le illusioni, o la malafede degli uomini e si mostri qual è, non come magico fattore di capitali inesistenti, perché dal nulla non si cava nulla; ma come elemento adatto ad accrescere l'utilità espansiva di quelli che esistono donde derivar possono nuove trasformazioni di materie e cambi e quindi novelli capitali e nuove ricchezze.

Ma il credito anche così raffigurato intristisce e muore se non è sostenuto e fortificato da tre potenti alleati che sono l'intelligenza, l'onestà ed il lavoro, le vere sorgenti della ricchezza in ordine non solo al credito ma a tutti gli elementi economici»⁸⁵.

E ancora, paventando quello che in seguito si sarebbe effettivamente verificato, aggiungeva:

«l'industria e il commercio oggidì hanno una doppia esigenza, la quale allarga e aggrandisce (sic) sempre più il bisogno d'aver capitali. L'industria esige una gran copia di capitali da collocare in opere fisse: il commercio per altro verso avendo accelerato rapidamente i suoi movimenti sente il bisogno di soddisfare alle moltiplicate richieste di sconti e anticipazioni, le quali assumendo aspetti diversi si trasformano poi in validi strumenti di industria. Da qui le richieste di capitali immensi per macchine, fondazioni d'ogni genere, opere pubbliche, strade, porti, canali, bonificazioni, stabilimenti agricoli, commerciali, industriali ed anche scientifici e artistici.

Havvi per fermo una contraddizione manifesta in questa doppia esigenza, la quale riassumendosi nella richiesta incessante del capitale circolante, si sforza poi a scemarla continuamente con le collocazioni in opere fisse, sicché l'una cosa distrugge l'altra e la doppia esigenza non si può soddisfare ad un tempo e in giuste proporzioni.

Presentando così il problema riesce di malagevole soluzione, perché i capitali entrano in aperta lotta tra loro, e li sforzi di tirarli per un verso o per un altro non possono non partorire quelle crisi violente e prolungate a cui nessuno Stato può resistere senza infiniti danni»⁸⁶.

De Cesare indicava la soluzione del problema in quello che sarebbe stato il continuo punto debole del capitalismo italiano: il risparmio, «sorgente inesauribile di capitali». Nella sua prospettiva, quel risparmio sarebbe dovuto indirizzarsi nella costituzione delle Società per azioni, unica strada verso un rapido sviluppo. Anche se la realtà di un'economia poco attenta al mercato, dove soprattutto rimaneva deficitario il meccanismo di raccolta del risparmio dovuto ad un'ingessatura causata dalla sua relativa scarsità, lo avrebbe poi indirizzato verso una eccessiva

⁸⁴ Per una lettura più dettagliata della figura di questo Sindacato rimando al lavoro di A. Polsi, *op. cit.*, e alla annessa bibliografia, p. 78

⁸⁵ Carlo De Cesare, *Le Società Governative e gli Istituti di Credito nel Regno d'Italia*, Anno II, Firenze, 1869, p. III

⁸⁶ *Ibidem*, p. 192

fluidità tra depositi e investimenti a lungo termine causa di tanti mali della storia economica italiana.

Su questa strada si inerpicò dunque il capitalismo italiano, giungendo a superare gli ostacoli derivanti dalle ristrettezze del mercato, attraverso la creazione di nuove società per gemmazione da altre società. Per cui dalle banche si produssero altre banche e società e da queste altre ancora così come era nel codice genetico delle banche mobiliari. In esse la prerogativa della ripartizione e collocazione del capitale bancario aveva come obiettivo, oltre ad alimentare il commercio con gli investimenti a breve, quello di accrescere il capitale fisso delle nuove imprese in modo tale che dagli Istituti mobiliari nacquero gli immobiliari destinati sviluppare l'industria agricola e le infrastrutture dell'Italia unita tramite il mezzo dell'ammortamento.

Capitolo 3

Banche, società anonime e speculazione tra il 1870 e il 1880

3.1 Una crescita in chiaroscuro

3.1.1 Tra ottimismo e pessimismo

In questo clima di luci ed ombre si era andato quindi conformando il volto del capitalismo italiano nella seconda metà del XIX. Ma furono soprattutto le necessità finanziarie dello Stato, manifestatesi a partire dalla crisi del 1865 e la conseguente scelta di proclamare il Corso forzoso, ad alimentare come il vento sul fuoco le operazioni di *finanza allegra* da parte di molti operatori.

Dopo la proclamazione del Corso forzoso, infatti, si rese necessario dare uno stimolo all'economia favorendo in particolar modo l'attività bancaria. A fronte di ciò il governo passò a tollerare l'emissione abusiva di biglietti¹ mentre veniva elogiata dalla Commissione d'Inchiesta sul Corso forzoso la libertà di emissione come mezzo per il risveglio economico². Restavano inascoltati i richiami di quegli economisti e quegli organi di controllo che come l'Ufficio di Ispezione delle Società Commerciali, avevano interesse a considerare l'emissione come argomento «degno di particolare cura da parte dello Stato»³. L'emissione di biglietti inconvertibili per conto dello Stato provocò infatti un aumento artificiale di circolazione non garantita da riserva metallica che in seguito avrebbe provocato non pochi problemi.

Già dopo pochi anni dall'introduzione del Corso forzoso, comunque, si poterono notare i primi segni di ripresa evidenziati dalla istituzione del Credito fondiario nel giugno 1866⁴, dalla

¹ Sulla base delle teorie espansioniste della moneta allora in voga vi era l'illusione che la maggior quantità di biglietti in circolazione rappresentasse una maggior quantità di denaro e quindi di ricchezza. Nella illusione che i paesi deboli economicamente, per aumentare le proprie disponibilità, potessero aumentare a piacere la quantità di carta moneta nel tentativo di creare capitale, mentre in realtà il biglietto di banca è solo un rappresentativo della moneta, uno strumento di credito che non crea capitale ma ne accelera il movimento. Questo fraintendimento generò non pochi problemi dal punto di vista del valore della moneta e della circolazione in quegli anni, evidenziato dal cambio elevato con l'oro che procurò una notevole uscita di metalli preziosi dall'Italia. C. De Cesare, *op. cit.*, p. 74; T. Canovai, *I limiti della circolazione cartacea nella teoria, nella pratica e nella legislazione*, Bertero, Roma, 1911; Id., *La questione bancaria in Italia. Osservazioni intorno al decreto legge per il riordinamento degli Istituti di emissione presentato dall' On. Miceli*, Roma, 1889; Id., *Le banche di emissione in Italia – Saggio storico critico*, Editrice Italiana, Roma, 1912.

² A. Polsi, *op. cit.*, p.24

³ In questo contesto si inserisce il richiamo che l'Ufficio fece pervenire alla Banca del Popolo di Firenze la quale aveva fatta richiesta di accrescere la propria emissione oltre la soglia consentita alle Banche popolari per sostenere un giro d'affari considerato troppo elevato per una banca di tal genere. La banca lamentava la mancanza di biglietti di piccolo taglio a carattere per lo più locale che servivano allo svolgimento dei commerci al dettaglio. In tal senso aveva iniziato a produrre quei biglietti rischiosi soprattutto per la popolazione fiorentina che in caso di fallimento dell'Istituto avrebbe perso la totalità del loro valore. C. De Cesare, *op. cit.*, p.76

⁴ Alcuni tentativi erano stati fatti già a partire dal 1860 con la costituzione della Società Anonima per l'esercizio del Credito Fondiario in Italia, ma le difficoltà per il reperimento del capitale costrinsero la società a morire sul nascere.

formazione delle prime Banche popolari, dallo sviluppo dei Banchi di deposito e sconto⁵ sulle principali piazze italiane⁶. Nel 1866 le società commerciali e gli Istituti di credito ammontavano a 238, mentre già un anno più tardi arrivarono a 284. Allo stesso modo, in un anno crebbero di 77.410.380 di lire il capitale nominale e quello versato di 150.312.165⁷. Sulla base della libera emissione era quindi stato dato impulso allo spirito associativo il cui principale strumento era rappresentato dalla società anonima.

Ancora con la legge sul credito agrario del 21 giugno 1869 si tentò di favorire lo sviluppo di nuove istituzioni bancarie. Ma di fronte alle difficoltà di formare un unico istituto di carattere nazionale, come nel caso del credito fondiario, e quindi di dare vita a una grande banca privilegiata che esercitasse il credito agrario, l'unica possibilità di stimolo che restava fu quella di trovare delle facilitazioni legislative che incoraggiassero la fondazione di nuovi istituti⁸ sullo

Ancora nel 1862 un tentativo sulla base dell'apporto di capitali francesi fu destinato alla stessa fine del precedente. Nel 1865 una convenzione tra Cassa di Risparmio di Milano, Monte dei Paschi e Banco di Napoli diede infine il via alle attività anche in Italia. Il credito fondiario era nato in Germania nel 1767 per far fronte al persistente dissesto della proprietà terriera dovuta al difetto di capitali. Pertanto fu pensato un nuovo sistema finanziario basato sulla emissione di obbligazioni facilmente commerciabili, sull'istituzione di prestiti mediante ammortamento e conseguente rimborso del capitale agli azionisti, sulla garanzia fornita da un contratto ipotecario. Per il carattere estremamente sociale di questo sistema in Germania era passata la linea dell'associazionismo per cui gli Istituti di Credito fondiario tedeschi sarebbero stati garantiti dalla responsabilità dei soci debitori, garanzia sottoscritta dall'aumentare della circolazione delle cartelle fondiarie.

In Italia fu decisa una mediazione tra l'associazionismo tedesco e la prospettiva speculativa francese attraverso la concessione della facoltà di operare il credito fondiario a Istituzioni di indirizzo sociale come le Casse di Risparmio, i Monti di pietà e gli Istituti di emissione, mentre venivano imposti notevoli vincoli territoriali in grado di limitare fortemente la concorrenza. Esso nasceva dunque come l'erede degli antichi Monti frumentari i quali prestando a tenue interesse avevano la possibilità di andare incontro alle esigenze della proprietà fondiaria. Tuttavia, nonostante la legge fosse del 1866, l'attività poté iniziare solo nel 1868 con 5 Istituti di credito fondiario operanti a Bologna (Cassa di Risparmio di Bologna), Milano (Cassa di Risparmio delle Province Lombarde), Napoli (Banco di Napoli), Siena (Monte dei Paschi) e Torino (Opera Pia S. Paolo), anche se quest'ultimo aveva una emissione di prestiti ipotecari maggiore di tutti gli altri con 3,418,000 milioni rispetto ai 7,671,040 milioni totali, evidenziando come la piazza di Torino fosse da subito la più esposta verso questo tipo di investimento. Cfr. C. De Cesare, *op. cit.*; R. Gaggi, *Il credito fondiario in Italia nei primi cento anni di attività*, Cassa di Risparmio di Roma, Roma, 1970

⁵Le operazioni dei Banchi di deposito e sconto erano per lo più relativi allo sviluppo del piccolo commercio tramite la raccolta di capitali investiti poi in operazioni di sconto speculando sulla differenza dell'interesse che ricevevano scontando e quello che pagavano riscontando. Le operazioni di questi banchi facevano essenzialmente ricorso allo sconto di lettere di cambio e di effetti commerciali all'ordine o a scadenza di 6 mesi; sconto di buoni del tesoro, obbligazioni beni demaniali dello stato; deposito in c/c con e senza interesse per somme non inferiori a 200 lire; anticipazioni sino ai 7/8 del loro valore sulle cartelle di debito pubblico, delle province, dei comuni, titoli del tesoro, cartelle fondiarie, certificati di deposito, azioni di imprese industriali. Mentre erano escluse operazioni aleatorie di speculazione sopra azioni e obbligazioni.

⁶ A. Polsi, *op. cit.*

⁷ C. De Cesare, *op. cit.*

⁸Ecco le parole con cui De Cesare descrive il processo di approvazione della legge sul credito agrario: «Il parlamento sta considerando la legge per l'autorizzazione degli Istituti di credito agrario i quali potranno emettere buoni al portatore, biglietti all'ordine, nominativi, girabili e a vista, di promuovere l'istituzione dei magazzini di deposito e vendita di derrate, di ricevere somme in deposito in c/c rilasciando *cheques*. Codeste società procureranno agli agricoltori e ai proprietari di beni stabili lo sconto e la negoziazione di cambiali, biglietti all'ordine, promesse di pagamento. Presteranno somme e apriranno c/c a breve termine sopra deposito o pegno di cartelle di credito e prodotti agrari, quindi sopra ipoteca».

«Governo e parlamento hanno fatto il loro dovere ed il progetto non tarderà ad essere convertito in legge, ma prevedo che la legge avrà scarso successo per il motivo che i capitalisti non si sobbarcherebbero a creare casse di

stesso impianto che aveva visto nascere la legge sul Credito fondiario. Pertanto venne accordato l'esercizio del credito agrario a tutte le banche che avessero soddisfatto alcune condizioni di base e inoltre veniva loro riconosciuto un limitato diritto di emettere biglietti⁹. Ancora una volta la riforma e il relativo allettamento all'emissione seguiva l'espansione degli affari, per cui la insufficienza di vere e proprie banche di deposito in Italia rendeva necessaria questa attività delle banche locali.

Proprio per le difficoltà dell'agricoltura, il credito agrario incontrò notevoli problemi alla sua applicazione, mentre la stessa facoltà di emissione venne poi negata dalla legge bancaria del 1874 che, nel tentativo di regolare e limitare una emissione eccessiva, concedeva la facoltà di emettere biglietti esclusivamente ai sei Istituti di emissione e solamente per il triplo del capitale versato.

Tuttavia, navigando sempre a vista nel difficile ambito del credito, si riuscì in questo modo ad avviare in ogni modo quella fase di fiducia sufficiente a espandere l'attività economica, per cui la stessa forma della pluralità di emissione contribuì enormemente¹⁰.

Tra il 1870 e il 1873 l'obiettivo di una scossa positiva al sistema economico poteva dirsi raggiunto¹¹ anche se su basi aleatorie.

In previsione di una limitazione della emissione, il capitale della Banca Nazionale del Regno fu portato da 80 a 200 milioni, quello della Banca Nazionale Toscana aumentato da 10 a 30 milioni mentre furono interamente versati i capitali degli altri Istituti di emissione¹².

prestanze agrarie per riscuotere dagli agricoltori solo il 6% di interessi a fronte del 9% che danno le cartelle di debito pubblico e il 10-12 ma anche 16% dato dalle società bancarie e industriali».

«Per questa ragione a parer mio le uniche istituzioni in grado di assumere il credito agrario sono le casse di risparmio. Esse sono specializzate nei prestiti a breve scadenza come dovrebbe essere il credito agrario ed inoltre sono nate per gli interessi della classe laboriosa. Prestando a tenue interesse possono andare incontro alle esigenze di una agricoltura che frutta il 3% annuo contro un costo del denaro del 7% discrasia che negherebbe ogni tipo di investimento redditizio in agricoltura.». p. 132

⁹ *ibidem*

¹⁰ Infatti se una determinata forma monetaria non è prodotta in regime di monopolio ma vi è piuttosto una pluralità di emittenti, vi sarà una naturale tensione competitiva ad espandere la propria quota di mercato e all'allargarsi della circolazione complessiva. Cfr C. Giannini, *op. cit.*, p. 78

¹¹ Discorso del Ministro dell'Agricoltura Industria e Commercio Stefano Castagnola all'adunanza del 12/6/1873 sullo svolgimento delle istituzioni di credito e delle società per azioni in Italia. Vedi nota 70 a p. 36 di questo lavoro.

¹² Il Ministro Castagnola, tuttavia, dopo aver riconosciuta l'importanza che gli istituti di emissione avevano nei paesi dove l'esistenza di una circolazione cartacea coattiva controbilanciava soprattutto la scarsità dei depositi influenzando positivamente l'economia nel suo complesso, passa a descriverne i difetti insiti nel meccanismo.

La Banca Nazionale del Regno aveva assunto all'indomani dell'Unità un ruolo centrale nel sistema creditizio nazionale. Era diventato il più importante istituto di emissione e pur essendo un organismo privato tendente alla massimizzazione del profitto aveva in contraddizione tra i suoi interessi anche il controllo dei flussi finanziari italiani. Non a caso venne coinvolta direttamente o indirettamente in tutti i più grandi affari nazionali. Così il capitale nominale della BNRI era stato aumentato da 80 a 200 milioni rispetto ai 30 a cui era stato portato il capitale della Banca Nazionale Toscana e i cinque della Banca Romana e della Toscana. Questa condizione generava una sorta di disuguaglianza tra gli Istituti, riconoscendo alla BNRI un'importanza maggiore rispetto agli altri istituti più a carattere regionale e di limitate possibilità. Situazione questa che avrebbe contribuito in momenti di espansione creditizia ad un aumento eccessivo dell'emissione in virtù del meccanismo di concorrenza sorto dalla pluralità dell'emissione.

Era aumentata la circolazione complessiva, in particolare quella delle Banche Popolari, degli Istituti di credito ordinario e degli Istituti di credito agrario: questa era cresciuta di tre volte passando dagli 11 milioni del 1870 ai 34 milioni del 1873¹³.

Proprio tale situazione rendeva tuttavia necessario, secondo il parere del Ministro Castagnola, necessario un intervento di materia legislativa teso a regolare l'eccessivo aumento della circolazione rispetto alle masse metalliche depositate presso gli Istituti di emissione.

Elenco delle S.p.A. e degli Istituti di credito autorizzati nel 1871				
Nome	Sede	Data	Capitale	Azioni
Banca di Costruzioni	Milano	21/5/1871	10.000.000	20.000 da 500
Banca Com.le Ligure	Genova	13/6/1871	5.000.000	20.000 da 250
Banca di Torino	Torino	6/7/1871	10.000.000	20.000 da 500
Credito Genovese	Genova	15/8/1871	5.000.000	20.000 da 250
Banca Inter.le	Genova	23/8/1871	4.000.000	8.000 da 500
Banca Veneta Dep. C/C	Padova	17/9/1871	5.000.000	20.000 da 250
Banca Generale	Roma	17/9/1871	30.000.000	60.000 da 500
Banca Napoletana	Napoli	15/10/1871	15.000.000	30.000 da 500
Banca Italiana di Costr.ni	Genova	1/10/1871	12.000.000	48.000 da 250
Totale dei capitali			96.000.000	

Tabella 1: Maic, Relazione ministeriale sulla costituzione della Banca Italo-Germanica, Acs, Maic, Ibs, b. 139, f. 1089

In vista della legge del 1874 sulla limitazione delle emissioni, lo stesso Ministro avvertiva che una effettiva limitazione delle emissioni per alcuni degli Istituti avrebbe potuto condurli ad accrescere in maniera artificiale gli affari, con l'intento soprattutto di aumentare i propri guadagni a scapito degli altri istituti e con il rischio di eccedere i bisogni del mercato.

Tra il 1870 e il 1873 l'emissione dei biglietti da parte degli istituti di credito ordinario, delle banche popolari, degli istituti di credito agrario era aumentata di tre volte passando dagli 11 milioni del 1870 ai 34 del 1873. Ma se per il momento questo aumento di emissione seguiva le esigenze degli affari, qualora fosse venuta meno la fiducia in qualcuno degli istituti interessati il danno sarebbe andato alla maggioranza della popolazione visti i biglietti da piccolo taglio utilizzati da questa. L'aumento di questo tipo di emissione, di carattere maggiormente locale rendeva dunque necessaria, a detta del Ministro, una legge sull'emissione. Legge che non si fece attendere e che venne approvata l'anno successivo. Sulla legge del 1874 che aveva lo scopo di regolare l'emissione abusiva di biglietti e sugli effetti deleteri di una circolazione eccedente il reale bisogno degli affari vedi Tito Canovai, *I limiti della circolazione*, op. cit., p. 23

¹³ La circolazione afferente a questo tipo di istituti era rappresentata da biglietti di piccolo taglio posseduti quindi dalla maggior parte della popolazione. L'aumento di questo tipo di emissioni rendeva dunque necessaria una legge a tutela dei possessori dei biglietti i quali avrebbero sicuramente avuto la peggio qualora fosse venuta meno la fiducia in qualcuno di quegli istituti. Pertanto era stato presentato un disegno di legge, poi legge nel 1874, che aveva come principi ispiratori una limitazione reale dell'emissione e sanzioni più pesanti alle emissioni non autorizzate.

In relazione agli Istituti di credito ordinario, poi, si era delineata una situazione in cui, pur aumentando il numero degli Istituti a livello quantitativo, era aumentata la discrepanza tra il capitale versato e quello nominale a dimostrazione dell'esistenza di una evoluzione poco solida e che prefigurava comunque qualche campanello di allarme. In soli tre anni si era passati dai 31 istituti del 1870 con 178 milioni di capitale nominale e 129 versati, ai 124 con 771 milioni di capitale nominale e 327 versato del 1873. Si stava sviluppando anche l'utilizzo dei depositi che nel periodo in questione erano aumentati da 104 a 350 milioni; si era elevato, inoltre, da 90 milioni a 370 milioni anche il valore delle altre attività bancarie in portafoglio, anticipazioni e conti correnti, anche se si trattava in parte di rapporti di credito e debito tra istituti diversi¹⁴. Tuttavia l'avvertenza principale alla lettura di questi dati, in controtendenza con il movimento, era che la gran parte delle nuove società bancarie furono promosse e costituite da altre della stessa natura, le quali ne possedevano ancora in parte considerevole le azioni¹⁵.

Allo stesso modo delle società di credito era aumentato il numero delle società commerciali e industriali in modo tale da raddoppiare in tre anni passando 229 società del 1870 con 1023 milioni di capitale nominale alle 441 del 1873 con 1379 milioni di capitale¹⁶. Tuttavia il loro valore subiva la stessa flebile impennata che aveva caratterizzato l'aumento delle società bancarie.

Ma a confortare sull'andamento dell'economia era principalmente il considerevole aumento delle Società per azioni avvenuto all'inizio degli anni '70. Lo strumento della responsabilità limitata, fino a quel momento quasi sconosciuto, si era mostrato di notevole utilità al fine di reperire i capitali necessari allo sviluppo delle ferrovie.

3.1.2 Il boom bancario degli anni '70 a sostegno dell'indebitamento degli Enti locali

La maggior parte delle nuove società, diventate 662 con 2435 milioni di capitale nel 1873 rispetto alle 387 e ai 1347 milioni di capitale complessivo di tre anni prima, andarono quindi a colmare reali lacune. Tuttavia, come si è visto in precedenza¹⁷, molte erano effettivamente sorte sulla scia della speculazione sulle azioni e molte di esse erano poi state

¹⁴ Al movimento ascendente degli istituti di credito si erano unite anche le Banche popolari che comunque mantenevano un giro d'affari minore. Erano 48 nel 1870 con 19 milioni di capitale nominale e 14 versato e 81 nel 1873 con 29 nominale 26 versato, i depositi erano passati da 22 a 74 e le altre attività da 33 a 87.

¹⁵ A. Poldi, *op. cit.*, pp. 263-331

¹⁶ La relazione entra nello specifico elencando il numero di società esistenti nei diversi settori: società di assicurazione, 16 con 22 milioni di capitale complessivo; società ferroviarie, 2 con 43 milioni di capitale; società minerarie 10 con 40 milioni; enologiche, 6 con 5 milioni; concimi, 6 con capitale minore di un milione; sete, 8 con 6 milioni, costruzioni 20 con 87 milioni; società navali e di navigazione, 11 con 55 milioni; raffinazione zuccheri, 4 con 14 milioni; esercizi diversi, 61 con 108 milioni. Da come si può notare, se si considerano insieme il settore delle costruzioni e il ferroviario da cui spesso derivano le società di costruzioni si hanno 22 società con 130 milioni di capitale occupando un peso rilevante nel novero delle società commerciali.

¹⁷ Vedi Capitolo 2, par. 2

promosse da altre società in modo tale che si lucrasse ancor prima dell'approvazione della Società emettendo azioni a prezzi assai più alti del loro valore¹⁸.

Secondo le indicazioni del Ministro quella speculazione avrebbe presto portato ad una crisi economica causata dal ribasso delle azioni sull'esempio di quanto era accaduto a Vienna in quello stesso 1873¹⁹. In questo caso si sarebbero trovate in enorme difficoltà tutte quelle società fondate senza uno scopo preciso e senza la possibilità di permanenti profitti. Su quel piano due vie si sarebbero allora prospettate, la prima che vedeva una sosta o un rallentamento nella fondazione delle s.p.a., soprattutto bancarie, che avrebbe consentito alle società più solide di trovare utile alimento nel progresso dei traffici; la seconda che invece indicava un'ampliarsi della situazione attuale in cui l'incremento continuo delle società anonime avrebbe portato ad ingrandire la bolla speculativa. In questo caso le società si sarebbero battute per accaparrarsi gli affari coinvolgendo anche quelle imprese più solide che avrebbero esteso l'attività verso operazioni sempre più aleatorie.

Comunque come conseguenza positiva di quella che poteva definirsi una vera e propria «bancomania» fece seguito un abbassamento dei tassi d'interesse che spinse in alto il livello sia dei debiti ipotecari che dei mutui comunali, situazione che si protrasse per tutti gli Anni Settanta e Ottanta.

Unitamente a quello sviluppo bancario, le necessità dovute all'aumento tendenziale della popolazioni urbana, costringendo le amministrazioni locali ad aumentare la spesa in opere pubbliche, pur favorite dall'abbassamento dei tassi sui prestiti, spinsero a un aumento dell'indebitamento degli Enti locali.

Mentre da più parti arrivarono anche le critiche a quell'aumento dell'esposizione debitoria di Comuni e Province, necessaria di fronte alle difficoltà finanziarie dello Stato²⁰ che non poteva intervenire in loro sostegno. Una condizione che pur favorendo il ruolo degli istituti

¹⁸ Non sono rari i casi di società costituite senza il versamento del valore totale delle azioni i cui consiglieri di amministrazione avevano il progetto di speculare sull'aumento del corso delle azioni attraverso anticipazioni sulle stesse. Non poche società operavano allora in tale modo come dimostrano le continue osservazioni del Ministero di Agricoltura Industria e Commercio e del Consiglio di Stato. Di particolare interesse sono le vicende legate alla costituzione della Società per l'Acquisto dei Beni Demaniali, che produssero le lamentele di alcuni azionisti coinvolti in una società che veniva definita inesistente. Vedi *Nuovo metodo di costituire le società anonime senza capitali, lettera ad alcuni azionisti della società anonima italiana per acquisto di beni demaniali ed altri* di G.C. Fornai, Firenze, 1866, in Acs, Maic, ibs, b.319, f.1694

¹⁹ La situazione che si era verificata a Vienna in quell'anno era molto simile a quella italiana soprattutto in relazione con l'aumento del numero delle società di costruzione: in sei mesi si erano costituite oltre 60 società di costruzioni sorte una per opera di altra, principalmente grazie al clima favorevole creatosi con l'afflusso di capitali successivo alle riparazioni di guerra francesi a vantaggio dell'area germanica. Nel 1873 si verificarono due fatti ritenuti fundamentalmente come l'inizio della crisi ossia la mancata sottoscrizione di una nuova società che aveva evidentemente mostrato agli operatori l'inversione di tendenza del mercato e soprattutto la richiesta di aumento di capitale dovuta alle difficili condizioni di una società già esistente ed operante nell'edilizia.

²⁰ A. Plebano, *Storia della finanza italiana dalla costituzione del nuovo regno alla fine del XIX secolo*, Torino, 1899

di credito, poneva la realtà degli enti locali di fronte a difficoltà che nel lungo periodo si sarebbero fatte pressanti.

Alla copertura delle spese contribuirono infatti in larga misura mutui e alienazioni di beni, mezzi straordinari dannosi per gli enti morali che in questo modo indebolivano enormemente la loro posizione²¹.

Secondo una stima del Ministero Agricoltura Industria e Commercio²², il valore dei mutui delle province italiane, calcolato una prima volta nel 1873, risultò quasi raddoppiato nel corso di un quinquennio. Se alla data del 31 dicembre 1873 la situazione dei debiti derivanti da mutui di qualsiasi natura accesi dai comuni italiani ascendeva a lire 56.401.390, nel 1878 la cifra risultò di Lire 101.338.058²³.

Dalla tabella seguente, che indica la situazione dei debiti classificati secondo la misura dell'interesse per gli anni 1877 e 1878, si può notare un certo appiattimento verso tassi minori mentre restano pressoché stabili i tassi più elevati.

	Fino al 4%	Dal 4,5% al 5%	Dal 5% al 5,5%	Dal 5,5 al 6%	Dal 6% al 6,5%	Dal 6,5% al 7%	Dal 7% all'8%	Gratuito
1877	13,48%	41,69%	14,26%	21,69%	1,62%	6,68%	0,43%	0,15%
1878	15,86%	39,01%	13,50%	22,80%	2,56%	5,91%	0,25%	0,11%

Tabella 2, Fonte Maic, *Debiti provinciali al 31 dicembre 1878, Roma, 1880*

²¹ Aldo Mola, op. cit., p. 78

²² Maic, (Direzione di statistica), *Debiti provinciali al 31 dicembre 1878, Roma, 1880*

²³ Nel 1871, nella discussione sull'iscrizione di rendita consolidata sul Gran Libro del Debito Pubblico e cessione di taluni edifici demaniali a favore della città di Firenze, vengono descritti i debiti che il Comune di Firenze aveva contratto per le spese derivanti dal suo periodo di capitale. Nella difficoltà di far fronte agli impegni, con il trasferimento delle Istituzioni a Roma si pensò di sovvenzionarla attraverso una cessione di Rendita e di edifici al Comune. Ma l'argomento è interessante anche per alcune osservazioni riguardanti le condizioni edilizie della città dopo il 1870. Nella relazione si legge: "Non parve ad essa (la Commissione) sostenibile che Firenze in questi 5 anni abbia già potuto riparare ai danni che a lei verranno dal trasferimento della Capitale a Roma. Sembra infatti fuor d'ogni dubbio che nella città di Firenze, specialmente per quanto riguarda la proprietà edilizia, le offerte superando in futuro di ben molto le ricerche, le mercedi andranno largamente scemate, lo che ancora non sarebbe un gran danno; ma il troppo rigurgito lascerà molte abitazioni disertate per modo che una parte cospicua di capitale si potrà economicamente asserire non solo essersi impiegata ad una ragione più bassa dell'odierna ragione del mercato ma immobilizzata senza frutto venendo per questa parte a risultare in una vera spesa improduttiva". Le spese divise a secondo della loro maggiore o minore attinenza col trasferimento della Capitale furono così ripartite: lavori eseguiti e da eseguirsi in conseguenza immediata del trasferimento per un totale di 38.414.410 milioni; lavori eseguiti o da eseguirsi in modo maggiore ed in più breve tempo anche se il trasferimento non si fosse verificato, per una somma di 18.281.768 milioni; lavori che si sarebbero comunque eseguiti indipendentemente dal trasferimento della capitale 14.256.812 milioni. Tali rappresentarono un totale di 71 milioni circa per quasi 3 milioni di mq. Per far fronte alle spese il comune procedette a prestiti per 69 milioni indebitandosi oltre le proprie possibilità e rischiando una notevole perdita con il trasferimento della capitale. *Relazione alla Camera della giunta composta dai deputati Corbetta, Massari, Maurogonato, Mellana, Michelini, Paternostro, Spantigatti, nella tornata del 21 gennaio 1871, In AP, X, I sess., 1871, n°104*

Del movimento ascendente dei mutui saranno dunque protagonisti sia Istituzioni come la Cassa Depositi e Prestiti preposta al finanziamento del debito comunale, ma anche in misura sempre maggiore gli Istituti di credito privati che troveranno nelle necessità dei comuni terreno fertile all'ampliamento della propria circolazione e dei propri affari. A dimostrazione di ciò si verificò a partire proprio dal 1878 un massiccio intervento di istituti privati, ma anche di Banche popolari e Casse di Risparmio nel finanziamento del debito provinciale.

E' infatti interessante osservare, infatti, come sul totale dei prestiti alle province nel corso del quinquennio in questione si vada assottigliando la quota percentuale di interessenza delle Istituzioni pubbliche mentre aumenta quella degli Istituti privati, restando quasi stabile quella delle Casse di Risparmio, mentre si mantiene scarsamente consistente quella di società costituite *ad hoc* per scopi particolari come le opere pubbliche.

Su questi dati è poi utile notare che sul totale di 101.338.058 lire erogate da istituzioni pubbliche e private nel 1878, il 54% fa riferimento a tassi d'interesse tra il 4,5% e il 5% e di questi ben il 50% proviene da mutui concessi da privati, Banche di emissione, Istituti di credito, Casse di Risparmio, Banche popolari. L'incremento di attività degli Istituti di credito e la conseguente necessità di praticare tassi competitivi produsse dunque una retroazione positiva in grado di contribuire all'abbassamento generale dei tassi d'interesse praticati sui mutui e soprattutto all'aumento del loro volume.

3.2 La finanza piemontese: il Banco di Sconto e Sete e la Banca di Torino

3.2.1 Il ruolo marginale degli Istituti di credito mobiliare

In questo periodo di effervescenza finanziaria gli istituti di credito mobiliare sembrarono in un certo senso rimanere ai margini della speculazione azionaria di quel periodo. Ciò non proprio per scelte autonome quanto per motivi contingenti che li obbligarono a gestire oculatamente le proprie operazioni negli anni '70²⁴.

Innanzitutto il campo di intervento delle nuove banche sorte in quegli anni fu concentrato nei settori che la Società Generale di Credito Mobiliare diretta da Domenico Balduino aveva lasciato scoperti, soprattutto il sostegno e il collocamento delle azioni delle nuove società industriali e lo sfruttamento in termini di affari e di raccolta di capitali di quelle piazze finora rimaste poco centrali, Milano e Roma, rispetto ai circuiti finanziari più grandi. Tuttavia lo stesso Mobiliare proveniva da momenti difficili che dopo il 1866 avevano visto il coinvolgimento della Banca Nazionale in un salvataggio teso a sostenere le maggiori compagnie

²⁴ A. Polsi, op. cit., p.115

ferroviarie di cui il Mobiliare era finanziatore. L'uscita di scena dei capitali francesi prima della dichiarazione del corso forzoso aveva pesantemente condizionato anche l'attività della Banca di Credito Italiano, con un capitale impegnato quasi interamente nell'affare delle Ferrovie Romane. Mentre il Banco di Sconto e Sete ingessato già dal 1867 a causa del fallimento della Società dei Canali Cavour di cui era il maggiore azionista²⁵.

Ma il Banco, insieme alla Banca di Torino, risolse i problemi della Società dei Canali grazie all'intervento dello Stato che ne assunse la gestione, fu tra i principali protagonisti degli investimenti edilizi a Roma a partire dalla seconda metà degli anni '70, intervento che ruotò principalmente intorno alla figura del banchiere imprenditore Ulrico Geisser, amministratore del Banco e presidente della Banca di Torino. Al fine di comprendere meglio il coinvolgimento della piazza piemontese nelle vicende edilizie romane è utile ricostruire le vicende vissute da questi due istituti a cavallo dei primi vent'anni unitari, attraverso un *modus operandi* aggressivo collocato a metà tra ottimi profitti e cattiva gestione patrimoniale.

3.2.2 Dalla seta alla finanza. Il Banco di Sconto e Sete

Il Banco di Sconto e Sete di Torino fortemente impostato da subito nel finanziamento a lungo termine di attività commerciali e industriali (in seguito concentratosi nell'edilizia e nelle opere pubbliche), attraversò tra il 1866 e il 1867 una forte turbolenza che lo condusse ad un deciso ridimensionamento almeno fino alla ripresa dell'azione speculativa degli Anni '80.

Venutosi a costituire con l'appoggio della casa Rothschild, in concorrenza probabilmente con la formazione della Società Generale di Credito Mobiliare di Balduino e dei Pereire, l'Istituto fu il fulcro dell'attività, insieme alla Banca di Torino di tutti i maggiori finanziari torinesi dell'epoca.

Il Banco nasceva con atto pubblico del 12 agosto 1863 attraverso la fusione di due altri Istituti precedentemente attivi sulla piazza piemontese, la Cassa di Sconto e il Banco Sete. La Cassa di Sconto si era stata costituita nel 1853 col capitale di un milione con lo scopo di scontare e ricevere all'incasso lettere di cambio, biglietti all'ordine, buoni del Tesoro ed altri effetti con non più di sei mesi di scadenza; fare anticipazioni contro depositi di fondi pubblici e buoni del Tesoro e dello Stato, titoli emessi da Province e Comuni, azioni della Banca Nazionale di società ferroviarie e di altre imprese industriali oltre a ricevere depositi in conto corrente²⁶. Nonostante il suo ruolo fosse quindi rivolto principalmente alla raccolta dei depositi ben presto si fece manifesta l'ambizione di sviluppare il credito mobiliare, nel tentativo di ampliare il proprio giro

²⁵ Ivi, pp. 36-44.

²⁶ Acs, Maic, ibs, b. 239, f. 1419

d'affari. Nel 1855 la Cassa fece pertanto richiesta di costituire una Società di Credito Mobiliare ma i tempi non ancora maturi le negarono quella possibilità.

Nell'intenzione di proseguire comunque la loro strategia, gli amministratori²⁷ della stessa Cassa di Sconto furono tra i principali sottoscrittori del Banco Sete, costituito nel 1856 a Torino con lo scopo di fare investimenti di carattere più marcatamente commerciale e fare anticipazioni sopra depositi di sete. Esso rappresentò nuovamente un punto di d'incontro tra i capitalisti piemontesi provenienti soprattutto dal commercio della seta. Oltre a quelli provenienti dalla Cassa di Sconto si trovarono tra i sottoscrittori del nuovo Banco anche i fratelli Ceriana, Vincenzo e Luciano Denina, Filippo Soldati, Giuseppe Mantù, Giuseppe Duprè nonché una partecipazione di Domenico Balduino e Filippo Allasia²⁸. Tale convergenza di interessi non poteva non spingere alla fusione delle due entità con la creazione del Banco di Sconto e Sete nel 1863.

La nuova società fu dotata di un capitale nominale di 30 milioni diviso in 120.000 azioni da 200 lire ciascuna. Di quelle, 24.000 furono assunte dalla Casa Rothschild, 32.000 dal Banco Sete e 64.000 dalla Cassa di Sconto in ragione della conversione delle vecchie azioni in un rapporto di 1 a 2.

Al principio il Banco aveva il compito di foraggiare, attraverso il credito, il commercio delle sete. Tra le operazioni infatti vi erano innanzitutto sconti e anticipazioni su azioni e obbligazioni di società, su bozzoli, sete grezze e lavorate, moresche depositati nei magazzini della società consegnate da persone stabilite su piazza, nello Stato o all'estero o in luoghi convenuti tra la società e i mutuatari; compra e vendita di merci e prodotti serici e sovvenzioni di capitali a filandieri con obbligo a questi di consegnare alla società la quantità convenuta di prodotti serici a vendersi per loro conto utilizzando il ricavo a scarico del debito.

Il 1867 fu un anno cruciale per il banco in conseguenza di alcuni investimenti fallimentari e della proclamazione del Corso forzoso che aveva innescato un *run* dei depositi presso quasi tutti gli sportelli italiani²⁹.

In soli quattro mesi, dal luglio all'ottobre, di quell'anno i depositi in conto corrente scesero da 17.973.902 di lire a 5.789.616 lire per il panico dei depositanti di fronte alle notizie di fallimento di tre società verso il cui il Banco era particolarmente esposto³⁰, ma soprattutto per la paura dell'inconvertibilità della carta moneta.

²⁷ Molti amministratori della Cassa di Sconto, quali Pietro Brambilla, Gilberto Dumontel, Carlo e Gustavo De Fernex e Felice Genero, faranno infatti parte del consiglio d'amministrazione del Banco Sete dopo il 1856. Ivi.

²⁸ Ivi

²⁹ Sul panico dei depositanti causato dalla proclamazione del Corso forzoso vedi C. Supino, *Storia della circolazione cartacea in Italia dal 1860 al 1928*, Libreria, Milano, 1930

³⁰ Ibidem

Tra i fallimenti che coinvolsero gli amministratori del Banco, il più importante fu quello della Società dei Canali Cavour, costituita con garanzie governative al fine del miglioramento agricolo del Piemonte. Essa operò con un capitale nominale di 80.000.000 di cui 25 milioni in azioni e 55 in obbligazioni. Nel 1867 tutto il suo capitale risultava impiegato, e al passivo figuravano circa 20 milioni di debiti con istituti bancari tra cui il Banco di Sconto e Sete che aveva in portafoglio anche parte delle obbligazioni della società. In cinque anni tuttavia la società non aveva eseguito alcuna opera e necessitava di altri 22 milioni per poter operare.

Oltre agli interessi nella Società dei Canali, il Banco aveva creato un'accomandita con la Casa Testa di Lione, società costituita con lo scopo di trattare le sete sulla piazza francese. Verso di essa il banco era esposto per circa 2.000.000 di lire. Tra le altre esposizioni vi erano 4.000.000 verso la Società delle Strade Ferrate Vittorio Emanuele, la quale a fronte di brevissime linee di esercizio si ritrovò sull'orlo del fallimento a seguito di una perdita di 1.132.557 di lire e spese di amministrazione di oltre un milione di lire per cui la Società mancò a tutti i suoi impegni³¹.

In tal modo il Banco di Sconto e Sete a fronte di un utile di 1.723.000 lire ebbe in quell'anno una perdita di 9.794.436 lire che comprendevano anche i 2,9 milioni coinvolti nel fallimento della Società dei Docks di Torino.

Si aprirono dunque mesi difficili per la vita del Banco che coinvolsero i suoi amministratori accusati di aver speculato sulle azioni delle società fallite e aver coinvolto il Banco in operazioni di dubbia solvibilità anche anticipando somme a fronte di azioni a persone considerate come in grado di non poter restituirle³².

Felice Genero venne accusato di aggio come amministratore sia del Banco di Sconto e Sete sia dei Canali Cavour, mentre per fare fronte alla perdita dei 9.000.000 di lire l'Ispettorato governativo sulle Società Anonime chiese un intervento del Governo per la somma di 3 milioni, in modo da evitare una diaspora dei depositi.

Nel dicembre del 1867, di fronte al rifiuto di un aiuto governativo e ad una perdita corrispondente a più della metà del capitale versato si decise il commissariamento dell'Istituto e la gestione venne affidata ad Ulrico Geisser, banchiere di origine svizzera trasferitosi a Torino.

L'assemblea approvò un nuovo statuto con relativa riduzione del capitale, del valore delle azioni e degli impieghi. Tuttavia quelle proposte non furono accettate dall'Ufficio di ispezione sulle società di credito che riteneva lesiva in particolar modo degli interessi degli azionisti la

³¹ C. De Cesare, op. cit., p. 198

³² Tra i documenti conservati relativi al Banco torinese c'è una corposa corrispondenza tra un parrucchiere di Torino e l'allora ispettore governativo Enrico Cordero di Montezemolo in cui il parrucchiere si dice ridotto in miseria a fronte della perdita del valore delle sue azioni del Banco, verso cui fu chiamato a disimpegnarle su anticipazioni ricevute di 200.000 lire e a versare i 6/10 rimanenti di azioni il cui valore era sceso nel frattempo da lire 125 a lire 20. Acs, Maic, ibs, b. 239, f. 1419 bis.

riduzione del capitale da 30 a 18 milioni. Interessi rappresentati anche da Banca Nazionale e del Credito Mobiliare che avevano sovvenzionato il Banco in misura del capitale deciso all'atto della costituzione. Nel frattempo furono acclarate dal Tribunale di Commercio alcune azioni dolose del Banco ad opera degli amministratori nelle anticipazioni fatte verso persone insolventi e a fronte di azioni del banco stesso, nell'attribuzione di pesanti gettoni di presenza agli amministratori, nel finanziamento della Società dei Canali Cavour e della Casa Testa.

Con la direzione di Geisser e soprattutto grazie agli interventi della Banca Nazionale e del Credito Mobiliare, l'istituto uscì dalle difficoltà iniziando il suo nuovo corso di Istituto di credito mobiliare attraverso modificazioni statutarie che vedevano la possibilità di concedere prestiti contro mutui a Province e Comuni, assumere partecipazioni e fondare società a garanzia di un futuro accrescimento degli utili. Tali modificazioni contribuirono effettivamente al rilancio delle attività del Banco di Sconto e Sete, ma concorsero anche alla sua rovinosa caduta viste le cospicue partecipazioni nella Banca Tiberina³³, istituto fortemente coinvolto nell'attività speculativa per la costruzione di Roma capitale durante tutti gli Anni Ottanta.

3.2.3 Da Torino a Roma: il ruolo del capitale torinese e la fondazione della Banca di Torino tra crisi finanziaria e investimenti industriali

Quasi del tutto simili e collegate alla storia del Banco di Sconto e Sete di quegli anni, per le partecipazioni nel capitale e per la figura importante di Ulrico Geisser e di altri banchieri torinesi, furono le vicende della Banca di Torino.

L'istituto torinese si era costituito nel 1871 con 10.000.000 di capitale nominale e vedeva tra i suoi fondatori personaggi che, come nel caso del Banco di Sconto e Sete, furono tra i protagonisti delle speculazioni finanziarie e immobiliari degli anni Settanta e Ottanta. Oltre al già citato Ulrico Geisser vi parteciparono Giulio Belinzaghi, Ernesto Cesana, la Compagnia Cantoni, la Compagnia dei Fratelli Ceriana, l'impresa di Ignazio Weil Weis, Antonio Fontana, Israele Guastalla, Giacomo Servadio, Giuseppe Mantù³⁴.

Geisser ne era il presidente in virtù della forte quota azionaria posseduta insieme a Giacomo Servadio, deputato e banchiere a capo di diversi istituti di credito a Firenze e Roma.

³³ Nel 1877 il Banco di Sconto e Sete contribuì alla costituzione della Banca Tiberina che nasceva rilevando il patrimonio immobiliare della fallita Banca Italo – Germanica. Nel 1879 e nel 1880 venivano lodate dal Banco di Sconto e Sete le situazioni contabili della banca romana anche se già in quegli anni si potevano rilevare cospicue immobilizzazioni di capitale. Nel 1880 infatti su 10 milioni di capitale versato dal Banco di Sconto e Sete ben 13 erano impiegati in operazioni industriali tra le quali la partita più rilevante era costituita proprio dalla Banca Tiberina. ACS, B. 241, ff. 1419 - 1420

³⁴ Atto di fondazione della Banca di Torino in Acs, Maic, IBS, b. 236, f. 1417

La banca nasceva fortemente indirizzata a dare sviluppo alla città di Torino, danneggiata dal trasferimento della capitale prima a Firenze e poi a Roma, attraverso il conseguimento di importanti opere pubbliche.

In una lettera di del suo presidente al Ministro dell'Agricoltura Industria e Commercio si sottolineavano infatti le

«difficoltà dei banchieri e dei capitalisti piemontesi che pure intendevano concorrere a quelle opere pubbliche e a quelle grandi operazioni finanziarie che si trattano per conto dello Stato presso il Governo»³⁵.

I motivi che spinsero alla fondazione dell'istituto furono innanzi tutto dovuti al risveglio economico manifestatosi in Italia in quegli anni, ma anche dallo sviluppo della rete infrastrutturale che sembrava avrebbe dovuto risollevare le sorti della città piemontese. Il traforo del Moncenisio, la ferrovia di Savona e le altre del litorale ligure, l'apertura del canale di Suez³⁶ aprivano infatti nuove prospettive economiche per il Piemonte, prospettive verso le quali la banca di Torino si inseriva con il finanziamento di opere simili come la ferrovia del Gottardo, la costituzione della Società Italiana di Lavori Pubblici, l'emissione di prestiti municipali, ma anche attività di tipo speculativo come il concorso al prestito "Città di Parigi". In breve tempo la banca divenne il fulcro dell'attività di molte società finanziarie e ferroviarie che le affidarono servizi con benefico sviluppo del mercato locale³⁷.

Inoltre l'Istituto aveva partecipato alla fondazione di altre banche quali la Banca Generale, la Banca Italo – Germanica, la Banca di Credito Milanese, la Banca Italo – Svizzera e la Banca Industriale e Commerciale di Bologna.

In questi termini si esprimeva il consigliere Erminio Vogel circa l'espandersi degli affari societari e decidendo su nuove partecipazioni nelle Banche di Savona e Mondovì:

«accordando partecipazioni nelle imprese nostre e ricevendone nelle imprese altrui, l'Istituto attinge nuova forza da queste unioni di interessi»³⁸.

Sul versante operativo, oltre al *core-business* garantito dai prestiti ai Comuni e alle Province che in media ne richiedevano circa 50.000.000 all'anno, dal punto di vista industriale invece la banca possedeva 5.000 azioni della Società di Lavori Pubblici, costituita con capitale di 15 milioni a scopo di costruzioni ma anche di relative operazioni di credito. Ma aveva anche una

³⁵ Lettera di Ulrico Geisser al Ministro Castagnola del 6 febbraio 1872. Ivi.

³⁶ A indicazione della frenetica attività speculativa sviluppatasi intorno all'apertura del canale di Suez c'è il progetto di costituzione di una Banca Italo – Orientale in unione tra le primarie banche italiane, tedesche e inglesi per un Istituto che raccogliesse rapporti tra Egitto, Turchia e Itali proprio in funzione della nuova via. In questa Banca Geisser e Vogel avevano una cospicua interessenza tramite il possesso di 17.490 azioni su un totale di 40.000 che coprivano un capitale di 22.000.000 già sottoscritto dal sindacato. Ivi.

³⁷ Ivi.

³⁸ Assemblea straordinaria degli azionisti della Banca di Torino del 1872, ivi.

larga partecipazione nell'Impresa dell'Esquilino, impresa sulla quale si erano nel frattempo andati concentrando ingenti capitali.

Proprio per l'enorme ampliarsi degli affari sin da subito giunsero richieste al Ministero per l'aumento di capitale da 10 a 50 milioni, che venne approvato nel gennaio del 1873.

Salvo poi invertire la rotta nel 1874 quando, anche in conseguenza della nuova legge sulle emissioni che si caratterizzò alla stregua di una stretta monetaria, e per la crisi innescatasi a partire dall'anno precedente, la fragile struttura societaria costituita dal Servadio entrò in crisi e con essa anche i suoi principali finanziatori tra i quali la Banca di Torino stessa.

La situazione relativa alla Banca Italo – Germanica venne poi risolta grazie all'intervento della Banca Tiberina che ne rilevò le immobilizzazioni e quindi indirettamente anche grazie al Banco di Sconto e Sete. Ma in conseguenza della contrazione generale degli affari venne quindi proposta³⁹ una riduzione del capitale e una diminuzione del fondo di riserva tale da garantire la liquidità necessaria per sostenere il corso delle proprie azioni in ribasso e da assicurare dividendi più alti agli azionisti.

Tutto ciò diede il via ad un'ispezione governativa che fu tesa ad approfondire i criteri di tale riduzione che avrebbero potuto riverberarsi sugli affari dell'Istituto.

Le vicende del capitale della Banca di Torino, proprio per la sua centralità nelle vicende riguardanti l'industria edilizia romana, rappresentano un punto di vista fondamentale per comprendere il modo attraverso cui si è giunti a indebolire la struttura finanziaria di molti Istituti di credito proprio nei momenti di crisi in cui ci si sarebbe aspettati maggiore attenzione da parte governativa.

Un capitale di 50 milioni, di cui 25 versato, e la relativa riserva rappresentavano un impegno troppo importante per gli azionisti a fronte delle difficoltà finanziarie degli anni tra il 1875 e il 1880. Perciò nel 1876 l'Assemblea degli azionisti approvò una riduzione del capitale nominale a 25 milioni e un rimborso di 10 milioni agli azionisti sulla riserva di 12.600.000.

Tuttavia in un primo momento il Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio si rifiutò di accordare il proprio consenso, riconoscendo per la Banca un programma troppo ampio e visto che molte delle imprese di cui la Banca piemontese aveva assunto le azioni erano ancora in corso e lontane dall'essere liquidate.

Ma proprio su quei piani l'Istituto portava a suo vantaggio l'esperienza di altre importanti società di credito nate con i suoi stessi scopi e spesso anche condotte dagli stessi amministratori che operavano con capitali e riserve nettamente inferiori.

³⁹ Processo verbale Assemblea degli azionisti della Banca di Torino dal 3 febbraio 1875, ivi.

Su una realtà territoriale più ristretta venivano indicate la Banca di Mondovì che operava con il modico capitale versato di 250.000 lire e la Banca di Modena che con un capitale nominale di 2.000.000 ne aveva versato la metà. Mentre di tutt'altro genere erano Istituti come la Banca Generale e la Banca di Credito Veneto. Quest'ultima in particolare aveva come scopo di fare qualsiasi operazione bancaria, commerciale, finanziaria, industriale e agricola permessa dalla legge e perciò era stata dotata di un capitale nominale di 10 milioni di lire e 5 versati. Nel 1878 essa operava tuttavia con lire 2.300.000 versate e il Governo aveva liberato gli azionisti da ulteriori obblighi. La Banca Generale di Roma possedeva le stesse caratteristiche della Banca di Torino, anch'essa era autorizzata alle più vaste operazioni finanziarie ed industriali tali da poter "comprare e vendere merci, titoli, immobili, fare qualsiasi operazione di banca, assumere prestiti, assumere imprese industriali ed agricole quali ferrovie, canali, fabbriche, miniere, boschi, docks, dissodamenti, prosciugamenti, bonifiche, irrigazioni, sia nello stato che all'estero, assumere appalti e inoltre intraprendere tutti quegli affari che appartengono all'ordine bancario, commerciale, industriale ed agricolo seguendo sempre le norme della legge". Per svolgere tutto ciò la Banca romana disponeva di 25 milioni di capitale di cui la metà versato ma con una riserva di 295.000 lire che rendeva, a confronto, migliori le condizioni della banca torinese.

Perciò nel 1880 l'ispezione si dimostrò più accessibile riscontrando una somma di lire 12.561.335 rappresentata da cambiali e biglietti all'ordine a tre o più mesi di scadenza, ma tutti portanti firme di solide e rispettabili case bancarie, industriali e commerciali e garantiti da depositi di titoli e ipoteche⁴⁰. Inoltre evidenziava 14 milioni investiti in obbligazioni di corpi morali e obbligazioni e azioni di società industriali tra cui primeggiavano per importanza la Società Lavori Pubblici e l'Impresa dell'Esquilino ma anche la Società della Ferrovia Mantova – Modena, la Società delle Bonifiche Ferraresi, la Cartiera Italiana e il Credito Siciliano in liquidazione. A fronte di tali rapporti l'ispezione non riscontrava alcun impegno diretto della Banca sulle società di cui era proprietaria di azioni, mentre l'unico rischio veniva sinistramente riscontrato nelle oscillazioni delle azioni della Società dell'Esquilino. Sulla base di queste indicazioni e delle 50.000 azioni da 500 lire ciascuna, di cui ne era stata versata la metà, veniva approvata la riduzione della riserva da lire 12.600.000 a lire 2.600.000.

Con ciò non veniva tuttavia presa in considerazione la realtà di una banca, e con essa anche delle altre, chiamata ad avere una solida struttura finanziaria per far fronte ai momenti di difficoltà, a fronte di oltre 26.000.000 di lire investiti in titoli valutari e industriali essa avrebbe infatti mantenuto un capitale di circa 15.000.000.

⁴⁰ Ufficio di Ispezione sulle Società Anonime, *Relazione sulla richiesta di riduzione della riserva della Banca di Torino*, 25 maggio 1880, Acs, Maic, Ibs, b. 237, f. 1417/2

In virtù di quel permissivismo governativo l'Istituto ottenne quindi sia di ridurre il capitale che di ridurre la riserva in modo tale da aumentare il rapporto tra gli utili e i capitali immobilizzati nel capitale versato e nella riserva a fronte del mantenimento di tutti gli impieghi, aumentando quindi virtualmente il valore dell'Istituto come dimostra la seguente tabella:

	Capitale versato	Riserva	Totale per interessi e dividendi	Rapporto utili su riserva e capitale versato
1871	5.000.000	-	85.000	5%
1872	25.000.000	11.494.533	3.000.000	8,22%
1873	Id.	24.500.000	5.000.000	10,10%
1874	Id.	24.520.000	5.250.000	10,60%
1875	17.500.000	17.164.000	3.150.000	9,08%
1876	12.500.000	12.260.000	1.250.000	5,05%
1877	Id.	Id.	Id.	Id.
1878	Id.	Id.	Id.	Id.
1879	Id.	Id.	1.375.000	5,55%
1880	Id.	Id.	2.025.000	8,18%
1881	Id.	2.600.000	2.000.000	13,54%

Tabella 3: Fonte Relazione del Consiglio di Amministrazione della Banca di Torino all'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 gennaio 1882

3.3 Imprese e capitali dopo la crisi del 1873

Gli anni compresi tra i due decenni '70 e '80 furono dunque, e in conseguenza della pesante crisi del 1873 che investì il settore creditizio e fondiario, anni di ripensamento della struttura societaria da cui non furono esenti i maggiori istituti di credito. Ripensamento che seguì l'andamento eccessivamente espansivo del triennio 1870-73 e che comportò il fallimento, lo scioglimento o la fusione di molte società anonime costituite senza uno scopo ben preciso. Esse, nel momento di maggiore scarsità dei capitali dovuto alla crisi tedesca, smisero di operare con notevole perdita da parte di coloro che vi avevano investito. Tra il 1875 e il 1877 venne poi rivista la struttura del capitale delle più importanti case bancarie, le quali in genere ridussero il capitale nominale a fronte del minor volume di affari e per lo stesso motivo ridussero le proprie riserve in modo da aumentare la propria redditività azionaria. Al tempo stesso attraverso la costituzione di nuovi istituti come la Banca Tiberina si tentò il salvataggio, ad opera dei maggiori investitori del settore come il Banco di Sconto e Sete, dell'imponente patrimonio che alcuni istituti in difficoltà come la Banca Italo-Germanica erano riusciti a costituire soprattutto a Roma.

Tra il 1877 e il 1878 si assistette dunque alla coda della crisi e al conseguente riordinamento di molte situazioni dubbie. Tale attività tuttavia non fu tesa solo a migliorare il

valore delle attività, ma anche ad evitarne l'eccessiva svalutazione, come nel caso della Banca Tiberina che si accollò il forte peso delle immobilizzazioni della Banca Italo-Germanica.

Proprio sul lato delle società di credito ordinario si evidenziano dunque i maggiori movimenti. Nel 1877 ne venne autorizzata una con capitale di 10 milioni, mentre ne cessarono tre con capitale complessivo di 10,225 milioni. A fronte di un piccolo aumento di capitale relativo a tre banche popolari di 280.000 lire, quattro istituti lo diminuiscono di circa 11 milioni. In tutto, tra società nazionali ed estere vennero autorizzate 17 nuove società con capitale di 29,9 milioni, mentre ne cessarono 19 con capitale di 24,128 milioni. A dimostrazione di una evidente difficoltà economica vi furono 14 società che aumentarono il capitale per totale di 7,9 milioni⁴¹, mentre solo sette svalutarono il proprio capitale di circa il doppio: 14,1 milioni. L'andamento peggiora nel secondo semestre soprattutto se si considerano le società di credito ordinario: alla fine dell'anno in totale, di queste furono autorizzate: 2 società con capitale di 10,1 milioni, mentre ne cessarono 7 con capitale di 77,225 milioni. Gli aumenti di capitale furono minimi, nell'ordine di 280.000, mentre le diminuzioni più cospicue di 11,7 milioni.

Tra tutte le società, comprese le estere, 28 furono autorizzate con capitalizzazione di 55,379 milioni, mentre ne cessarono 40 con circa 100 milioni di capitale. Se 22 società aumentarono il proprio capitale di 9,714 milioni, in dieci raddoppiano la cifra diminuendo il capitale di 17,117.

Durante il primo semestre del 1878 la situazione sembrò stabilizzarsi sempre relativamente alle società di credito ordinario. A dare positività al bilancio ci fu un ritorno dei capitali esteri con la costituzione di 4 società con una capitalizzazione di 78,413 milioni. In totale nell'anno furono costituite 16 nuove società con 85,038 milioni e ne cessano 16 per 10,717 milioni. Un'inversione di tendenza si presentò durante il secondo semestre, alla fine dell'anno tra le società di credito ordinario cessarono solo 2 istituti con 1,5 milioni, mentre 3 diminuirono il capitale di 4 milioni. Tuttavia alla fine dell'anno il bilancio fu positivo per intervento capitale estero in particolare nelle società di assicurazioni.

Calcolando poi complessivamente il 77 e il 78 vi furono, tra le banche popolari, 13 nuove società autorizzate con 1,011 milioni di capitalizzazione complessiva, mentre 16 aumentarono il capitale sempre complessivamente di 2,680 milioni. Le società di credito ordinario autorizzate ad iniziare la propria attività furono 2 per 10,1 milioni di capitale, mentre ne cessarono 10 per un totale di circa 80 milioni di capitalizzazione. Al tempo stesso anche le società di assicurazioni

⁴¹ E' da considerare che all'aumento complessivo di capitale contribuì in misura superiore al 50 % una società mineraria che da sola l'elevò di 4,2 milioni. Ministero Agricoltura Industria e Commercio, Direzione dell'Industria e del Commercio, *Le società per azioni in Italia durante il biennio 1877 1878*, in «Annali dell'Industria e del Commercio», n°5, Roma, 1879

italiane subirono una forte flessione, ridimensionando nel complesso la propria struttura, tra esse 6 ne furono autorizzate con 3,350 milioni di capitale e 14 cessarono la propria attività coinvolgendo circa 8 milioni di capitale. Le società ferroviarie rappresentavano ancora un buon affare vista la nascita di 4 società con 16,759 milioni di capitalizzazione. Mentre il movimento ascendente maggiore si registra per le società di assicurazione estere delle quali le 11 costitutesi nel biennio raggiunsero 120 milioni di capitalizzazione a fronte di 3 che fallirono con 32,3 milioni. Se si osservano poi i dati nel complesso, considerando quindi anche le imprese estere, il bilancio tra nuove costituzioni e fallimenti risulta positivo solo grazie alle attività provenienti dall'estero. Furono costituite 53 società con 186,968 milioni e ne cessarono 69 con 160,287 milioni. Al tempo stesso la capitalizzazione delle società esistenti venne aumentata per 30 società di 18,140 milioni, mentre solo 16 diminuirono il capitale di circa 25 milioni.

Considerando quindi tutto il periodo che va dal 1863 alla 1878, il maggior movimento nel numero e nel capitale delle società per azioni si verifica in relazione a quelle di credito ordinario come dimostrano i grafici seguenti. In particolar modo, nonostante il forte incremento di tutte le società in genere, le società di credito aumentano in maniera più netta e in un periodo più compreso che va dal 1869 al 1874.

Tale andamento non corrispose a quello relativo alle altre società commerciali le quali, non considerando i turbamenti nel numero delle società ordinarie di credito, furono sempre in tendenziale aumento. Le banche popolari in particolar modo crebbero continuamente passando da 8 con capitale di 1,940 milioni del 1866, a 124 con 41,187 milioni nel 1878 e a 255 con 52,914 milioni nel 1883, a dimostrazione di una maggiore stabilità dovuta anche alla maggiore ristrettezza della propria capitalizzazione.

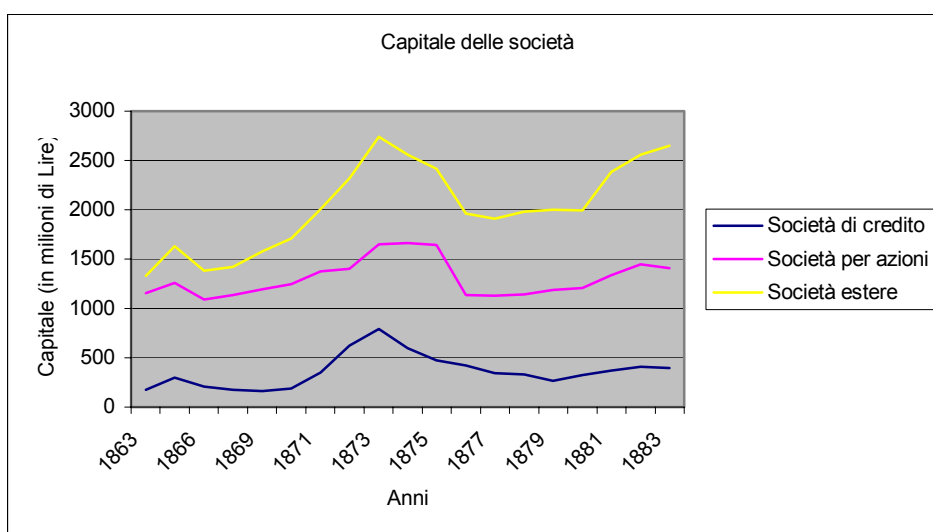


Grafico 1: Numero del capitale delle Società per azioni in Italia dal 1863 al 1883. il valore della capitalizzazione totale delle società per azioni è scorporato da quello società di credito. Maic, Direzione, op.cit.; Maic, Annali, op. cit.

Riguardo poi l'andamento del capitale (grafico 1), anche in questo contesto si evidenziava un aumento più netto della capitalizzazione da parte delle società di credito dovuto alla speculazione degli anni 1870-1873. Mentre un aspetto interessante era l'andamento delle società estere, le quali sembravano in un certo senso anticipare la crisi e la ripresa dell'economia italiana in quegli anni.

Più esplicativa potrebbe invece essere l'analisi del rapporto tra capitale e numero delle società (grafico 2) in cui si evidenziava un movimento molto instabile tra il 1863 e il 1867, dovuto essenzialmente alla crisi portata dall'introduzione del corso forzoso. La fase successiva, 1869 – 1874, rappresenta invece la coda della fase speculativa iniziata dopo l'Unità in cui la capitalizzazione media delle società di credito risulta eccessiva rispetto al reale volume degli affari indicato dai valori delle società anonime e delle società estere. L'ultimo periodo, compreso tra il 1875 e il 1883, si mostra poi come un sostanziale adeguamento del volume delle attività degli Istituti di credito alle società più marcatamente industriali, dovuto anche all'intervento della legge sul riordinamento degli Istituti di emissione e sulla limitazione della circolazione del 1874.

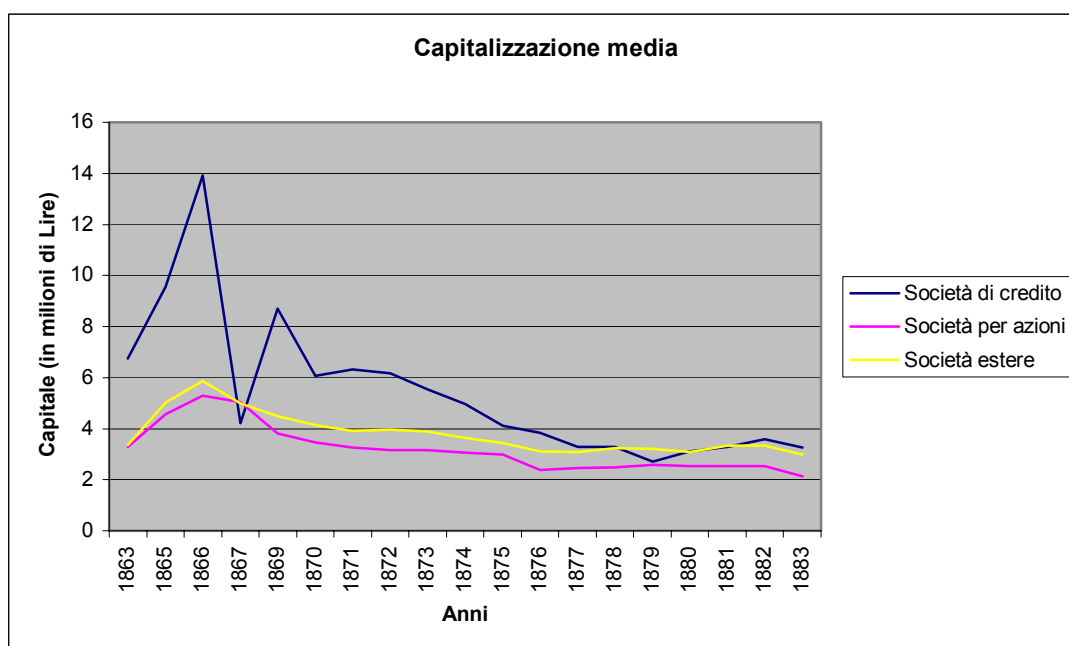


Grafico 2: Rapporto tra capitale e numero delle società per azioni per il periodo 1863 – 1883. Maic, Direzione, op. cit.; Maic, Annali, op. cit.

Il periodo compreso tra il 1866 e il 1875 presentava dunque un surplus di liquidità immesso nel sistema dal comportamento schizofrenico delle istituzioni finanziarie e dalla scarsa regolamentazione dell'emissione. Tra il 1863 e il 1869 era abbastanza evidente una notevole facilità sia in ingresso che in uscita nel mercato bancario; dopo il 1870 furono soprattutto le società di credito ad aumentare più del dovuto. Tutto ciò si ripercosse inevitabilmente sulla

speculazione immobiliare di Firenze prima e di Roma poi, dove in virtù della eccessiva circolazione i prezzi delle aree fabbricabili aumentarono.

Infine i capitali stranieri furono dunque molto attivi in questo periodo di effervescenza, essi contribuirono alla fondazione di numerose società italiane sia nel settore creditizio che in quello edilizio. Ma essi parteciparono in maniera preponderante allo sviluppo societario anche attraverso la costituzione di molte società a capitale interamente straniero che concorsero allo sviluppo delle società per azioni negli anni in questione.

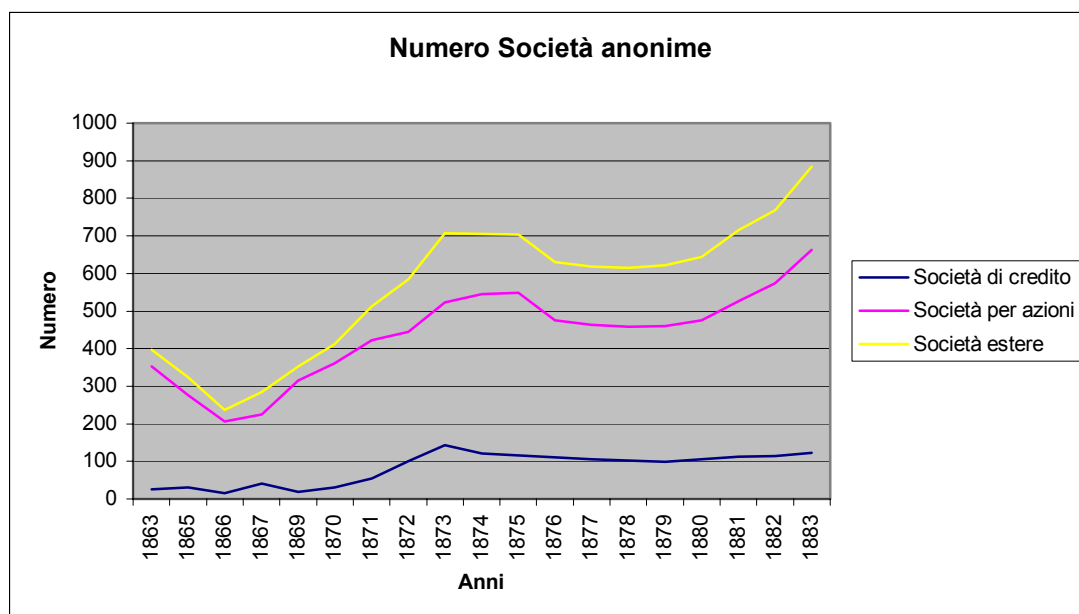


Grafico 3: Numero delle Società per azioni 1863 – 1883. Il valore delle società per azioni è scorporato da quello delle società di credito. Maic, Direzione dell'industria e del commercio, Annali dell'industria e del commercio, Le Società per azioni in Italia durante il biennio 1877 1878, n°5, Roma, 1879; Maic, Annali del credito e della previdenza, Le società per azioni in Italia durante il periodo 1882/1883, Roma, 1883

Sul ruolo di quelle imprese straniere in Italia, principalmente società di assicurazioni, il grafico 3 mostra come l'andamento del numero delle società estere anticipi in un certo qual modo i periodi di flessione e di crescita nel numero delle società italiane.

Capitolo 4

Roma Capitale

4.1 Continuità della struttura economica di Roma

4.1.1 Distribuzione della proprietà a Roma prima e dopo il 20 settembre

Il mercato immobiliare romano così come si andò formando negli anni successivi all'annessione di Roma all'Italia fu, a causa della esuberante nascita di molte nuove società di credito, in certa misura funzione di cause artificiali e non naturali. Della stessa idea fu negli Anni '90 l'economista Ghino Valenti¹ scrivendo nel momento in cui la crisi raggiunse il suo apice, dando la definitiva spallata a quanti avevano contribuito a generare i suoi germi. Nella sua analisi circa le cause che condussero al collasso economico di quegli anni egli incolpò l'eccessivo inasprimento delle pigioni e delle aree fabbricabili. Rincarò che, sempre nella versione del Valenti, se poté essere considerato normale nel periodo immediatamente successivo ai primi Anni Settanta a causa del repentino aumento della popolazione di Roma, fu poi artificialmente mantenuto elevato per il monopolio venutosi a creare intorno alla proprietà delle aree fabbricabili².

Tralasciando per il momento l'importante ruolo del rapporto tra finanza e patrimoni immobiliari e considerando quindi la composizione della proprietà nel periodo precedente il 1870, si evidenziarono alcune caratteristiche spaziali in grado di condizionare la struttura socio economica della Roma italiana già durante l'ultima fase del governo pontificio.

Il territorio della capitale pontificia era infatti suddiviso in un centro storico, delimitato dalle mura aureliane; in una fascia intorno alle mura, il suburbio, e in una zona più ampia che costituiva quell'Agro romano su cui molti osservatori italiani ed europei si sono soffermati³. In particolare, al censimento del 1871, il territorio del Comune di Roma risultava formato da un

¹ G. Valenti, *A proposito della crisi edilizia della città di Roma*, estratto dal «Giornale degli Economisti», vol. V, fasc. 3, Bologna, 1890. Nella sua analisi Valenti vedeva come conseguenza dell'aumento dei prezzi delle aree fabbricabili il fatto che solo i grandi capitalisti dotati di imponenti mezzi finanziari potessero occuparsi dell'edilizia romana. Diventando in questo modo anche arbitri dei prezzi delle pigioni, in quanto a forti investimenti dovevano rientrare i rispettivi utili. Tuttavia ciò provocò anche un forte indebitamento delle società operanti nel settore, creando un circolo vizioso che condusse al collasso il sistema.

² Ibidem, p. 16

³ Il 1870 segnò per lo Stato italiano l'inizio di un periodo di raccolta di informazioni relative alla città di Roma e al suo circondario, rimasto poco conosciuto dagli apparati istituzionali italiani prima della proclamazione di Roma a capitale. Nei primi anni di Roma capitale si produssero quindi numerose opere descrittive di quella realtà. Tra quegli studi numerosi lavori sono oggi reperibili presso la Biblioteca Storica del Maic. Per una dettagliata descrizione delle caratteristiche fisiche dell'Agro Romano vedi: De Angelis d'Ossat Gioacchino, *Storia fisica dell'agro romano*, Roma, 1870; Bonfaldini Romualdo, *Roma nel 1867*, Roma, 1868; Zuccagni-Orlandini Attilio, *Roma e l'agro, illustrazioni storico economiche*, Roma, 1870. Per Roma: Giordano F., *Condizioni topografiche e fisiche di Roma*, Roma, 1871.

centro che ricopriva una estensione di circa 1400 ha, dei quali ben il 71% era costituito da vigne ed orti mentre il residuo 29% costituiva l'area effettivamente edificata. La fascia intorno alle mura aureliane ricopriva invece una superficie di 10.000 ha ed era per lo più adibita al pascolo⁴. Queste caratteristiche ponevano in effettivo contrasto l'estensione del territorio comunale con l'esigua entità dell'area edificata. Inoltre le aree del Comune erano suddivise in circa 400 tenute appartenenti a 200 proprietari di cui 1/3 nobili, 1/3 enti ecclesiastici, 1/3 mercanti di campagna⁵. Questi ultimi possedevano le aree che potremmo definire marginali, più esterne e di minori dimensioni rispetto alle proprietà degli aristocratici e degli enti ecclesiastici che rispettivamente possedevano le aree più vaste del centro e della periferia. Alla borghesia terriera restava quindi il lucroso mestiere del grande affittuario, monopolizzato da circa un centinaio di mercanti di campagna. La libera proprietà borghese infatti non superava il 15% delle terre. Erano quindi soprattutto i nobili, proprietari delle ville all'interno delle mura, ad avere insieme agli ecclesiastici le terre migliori e furono anche i primi a condizionare il mercato edilizio romano sin dagli inizi degli Anni Settanta⁶. Quello dell'aristocrazia romana era un ceto di origine assai varia, ma pur essendo essi divisi in gruppi di diversa ispirazione politica come i bianchi liberali vicini alle idee del Risorgimento come i Caetani, i Doria, i Borghese e gli Odescalchi; oppure i neri che appoggiavano il papa quali i Massimo, i Lancellotti, gli Aldobrandini, i Sacchetti, i Patrizi, i Serlupi e i Theodoli; o in ultimo i grigi che si ponevano a metà tra laicismo e clericalismo come i Colonna, gli Orsini, i Boncompagni e i Ruspali; tutti economicamente molto legati ad una proprietà della terra di norma poco attiva e che quindi imponeva una condizione finanziaria relativamente poco florida⁷. Tutti costoro vedevano nei possedimenti terrieri il riconoscimento del rango e li proteggevano attraverso il maggiorascato e i fedecommissi⁸.

Imponenti erano anche le cifre che riguardavano le proprietà degli Enti ecclesiastici, poco inclini ad uno sfruttamento della terra di tipo capitalistico. Nella sola zona di Roma e sedi suburbicate vi erano al 1870 oltre 50.000 ha di terra in mano agli ecclesiastici di cui 46.733 spettavano a 83 tenute nell'Agro Romano, interessando il 23% della superficie. Opere Pie e Congregazioni diverse possedevano il 40% dell'Agro, 15.000 ha nel Lazio erano del solo

⁴ Giuseppe Cuccia, *Urbanistica, edilizia, infrastrutture di Roma Capitale 1870 – 1890*, Laterza, Roma/Bari, 1991, p. 21

⁵ *Ibidem*, p. 22

⁶ Le ville patrizie all'interno delle mura erano numerosissime e furono tutte al centro della speculazione edilizia degli anni successivi. Tra quelle la villa Costaguti (Porta Pia), villa Giustiniana (Via Labicana), villa D'Aste (alle Sette Sale), villa Muti (Testaccio), villa Ottoboni (S. Cosimato), villa Fonseca (S. Stefano Rotondo), villa Nunez (Porta S. Lorenzo), villa Wolkowsky (via Salaria), villa Massimo (Termini), villa Boncompagni-Ludovisi (Porta Pinciana). Marcello Piacentini, *Le vicende edilizie di Roma dal 1870 ad oggi*, Palombi, Roma, 1952, p. 34

⁷ M. Piacentini, *op. cit.*, p. 13

⁸ Quando poi costretti per spese di corte e dalla diminuzione delle rendite a disfarsi dei loro possedimenti, ottengono apposite esenzioni dei vincoli da parte della Curia. De Cesare R., *Roma e lo Stato del papa dal ritorno di Pio IX al XX settembre*, Forzani, Roma, 1907

Ospedale di Santo Spirito e il Capitolo di San Pietro ne possedeva 20.000, nel complesso le Opere Pie di Roma traevano dai fondi rustici una rendita annua di 900.000 lire pari ad un quinto del loro valore complessivo⁹.

Al 20 settembre 1870 si trovavano ancora in mano ad organizzazioni ecclesiastiche alcune tra le più grandi tenute intorno a Roma come quelle di Campomorto, Palidoro, Porcareccia, Castel di Guido, mentre grandi zone della Maremma, del Sublacense, della Ciociaria, erano possedute a diverso titolo da Congregazioni, da Abbazie e da altri Istituti religiosi¹⁰.

Si trattava di un immenso patrimonio che tuttavia non entrava in un vivace scambio di ricchezze, non alimentava l'accumulazione di capitali, ma consumava i propri redditi nel cerimoniale religioso, nel fasto della curia, nelle minute spese del clero e della burocrazia romana¹¹.

4.1.2 Una città immobile, l'assenza della borghesia

Con quelle premesse, le vicende che caratterizzarono la storia di Roma nei cinquant'anni che seguirono il 1870 possono essere intese come il portato di aspetti economici, sociali e fisici che si erano andati costituendo già durante l'ultimo periodo dello Stato Pontificio. In questo senso Alberto Caracciolo aveva individuato nella struttura economica di Roma una crisi economica di lungo periodo che ebbe inizio ben prima del 1870¹². Tuttavia è passata, secondo la storiografia tradizionale, l'interpretazione che ha visto le vecchie impalcature pontificie non riuscire a reggere il confronto con un mercato nazionale. Questo mentre il mondo industriale e finanziario romano, rappresentato maggiormente da quelle parti dell'aristocrazia più conservatrici rispetto ad un emergente ceto borghese, mostrava i suoi limiti al momento di dotare la città di un vero e proprio apparato produttivo¹³. In contrasto con il pensiero di Caracciolo si è dunque rilevata preponderante quell'interpretazione, dovuta anche alla rimozione che le statistiche italiane hanno operato della realtà pontificia, che vede il 1870 come un momento di cesura netta tra i due periodi della storia di Roma in cui la *rivoluzione* portata dagli italiani mise in crisi il sistema pontificio. Ciò senza contare che lo Stato del papa viveva già da tempo in un periodo di forte contrazione dell'economia e che quel ceto borghese di cui si lamentano le carenze, legato comunque alla nobiltà e al clero, trovò nel corso di tutto il XIX numerosi ostacoli al proprio sviluppo. Tra essi si possono indicare come i più importanti la politica economica

⁹ M. Masotti, *Monografia della Città di Roma e della Campagna Romana*, Roma, 1881

¹⁰ Maic, *Notizie sull'applicazione della legge 19/6/73 n° 1402*, Roma, 1873

¹¹ G. Leti, *Roma e lo Stato Pontificio dal 1849 al 1870*, Ascoli Piceno, 1911

¹² Secondo lo storico il principio era da ricondursi al periodo napoleonico quando nonostante l'abolizione dei vincoli feudali non corrispose lo sviluppo di una struttura borghese in grado di imprimere lo sviluppo alla città dei papi. A. Caracciolo, *Continuità della struttura economica di Roma*, in «Nuova Rivista Storica», n° 1-2, 1954.

¹³ M. Petrocchi, *La restaurazione romana (1815-1823)*, Firenze, 1943

protezionista, la decadenza dell'agricoltura, la difficoltà di trovare utili sbocchi per investimenti che in alternativa si concentrarono nel finanziamento della speculazione edilizia, e in ultimo la diminuzione dei prezzi della produzione industriale¹⁴.

Interessante risulta dunque notare come sin dalle relazioni dei molti osservatori di fatti romani di quegli anni risultava evidente che tra aristocrazia e plebe non si era venuta a formare quella classe imprenditoriale che altrove aveva contribuito allo sviluppo economico urbano dell'Ottocento in altre realtà italiane e soprattutto europee. Ma, come dimostra lo sviluppo di alcune istituzioni finanziarie della prima metà dell' '800, esisteva anche a Roma una discreta accumulazione di capitali che, non trovando altro sbocco al di fuori della semplice rendita, fu indirizzata verso l'accrescimento della proprietà fondiaria e nello sviluppo dell'edilizia signorile¹⁵. Le mancanze della fragile borghesia romana furono quindi le stesse degli imprenditori che provocarono la crisi di fine secolo e che in un certo senso si comportarono allo stesso modo dei loro colleghi dell'età pontificia.

Dal punto di vista industriale l'unica attività di un certo rilievo era quella basata sul sistema dei latifondi a pascolo che da solo costituiva la base dell' industria romana della lana e al cui vertice operavano i cosiddetti mercanti di campagna¹⁶. Essi, forse a causa del clima assistenzialista che si respirava a Roma, furono attratti dai privilegi aristocratici appiattendolo le loro istanze politiche su quelle della nobiltà in un momento in cui l'Urbe avrebbe avuto bisogno di un *terzo stato* dalle caratteristiche imprenditoriali e democratiche¹⁷. La causa di questa assenza fu forse da ascrivere alla realtà del territorio romano, oltre che alla scarsa opportunità dell'investimento industriale e agrario, dal quale sarebbe potuta derivare una struttura agricola

¹⁴ Vedi in particolare le vicende legate all'attività economica di Alessandro Torlonia e descritte in D. Felisini, *Quel capitalista per ricchezza principalissimo*, Rubbettino, Catanzaro, 2005

¹⁵ I meccanismi del processo di trasformazione della rendita da rustica a urbana saranno poi descritti nei capitoli seguenti.

¹⁶ Da V. Garrigos, *Monografia della città di Roma - Industrie*, Roma, 1881, p.7: "L'industria di spicco è quella della lana, favorita soprattutto dalla presenza di numerosi pascoli nelle campagne dei dintorni di Roma. A trarre maggior lucro da questo commercio sono i mercanti di campagna e l'incremento della loro produzione è evidenziato dal progressivo estendersi delle terre coltivate a pascolo a dispetto di altre sementi durante la prima metà dell'Ottocento". Inoltre un'altra indicazione ci è data dal fatto che nell'Agro romano il seminativo era sceso di circa il 40 % in 40 anni. Questa realtà fu un portato della diminuzione del prezzo dei grani la cui concorrenza coi produttori esteri si ripercosse sulla struttura economica dello Stato contribuendo alla contrazione di tutta l'economia. L' esercito di braccianti espulsi dalle campagne che si riversavano nelle città ridusse il livello dei salari peggiorando le condizioni della popolazione urbana e di conseguenza limitando il livello dei consumi del mercato interno. Cfr. A. Coppi, *Discorso agrario letto all'Accademia Tiberina*, Roma, 1843. Cit. in Caracciolo, *Continuità*, op. cit., p.321

¹⁷ «Il mercante di campagna entrato nel circolo dei nobili, allettato dai facili guadagni, sgomentato dalle tasse divoratrici del lavoro, tende a scomparire, si ritira o precipita nel fallimento. Intanto l'industria agricola non sorge nella campagna: il mezzaiolo o il colono non prendono il posto del grande fittuario. Molti han creduto che il presente stato dell'Agro romano sarebbe cessato con la pubblicazione delle nuove leggi che l'hanno redento dai fedecommissi, o almeno che col nuovo regime successorio finissero i latifondi. Codesta è stata una grande illusione che ora comincia a svanire». N. Nisco, *Roma prima e dopo il 1870*, Roma, 1878, p.31

decisamente più moderna¹⁸. Inoltre la ristrettezza della proprietà allodiale e il carattere latifondistico che conservò la proprietà borghese anche là dove riuscì a installarsi, limitarono a loro volta la trasformazione dell'agricoltura, la compravendita dei beni fondiari da parte dei piccoli proprietari e la circolazione di quei capitali disponibili a Roma.

4.1.3 Piccole industrie all'ombra di grandi palazzi, l'edilizia aristocratica ed ecclesiastica come principale attività produttiva

In questo senso Roma nell'Ottocento viene descritta come una città molto particolare; la campagna che la circonda era spoglia e disabitata, inoltre le risorse produttive che provenivano dall'agro rimanevano scarse a causa della insalubrità della zona e l'industria anziché svilupparsi decadeva. Lo spazio fisico della città, ristretto nelle mura, condizionava i commerci e le attività ad essi legate e la sua posizione topografica ne consolidava l'isolamento¹⁹.

Era difficile in queste condizioni che l'industria potesse dunque decollare. In particolar modo l'industria della lana risentì di questo stato di cose, le aziende legate a quell'attività, senza i giusti investimenti, furono ben presto costrette al fallimento. La situazione era tale che né la qualità e né il prezzo del prodotto dell'industria tessile romana avrebbero potuto sostenere la concorrenza straniera o delle altre zone italiane. La povertà del mercato interno fece il resto contribuendo a preferire l'esportazione della lana grezza. Proprio la protezione che lo Stato pontificio concesse all'industria della lana contribuì a mantenerla in condizione di arretratezza tecnica appesantendone i costi della produzione, per cui spesso la lana grezza ricavata dall'allevamento venne venduta fuori dalla provincia a vantaggio di altre zone industriali dove essa poteva venir lavorata a prezzi più bassi.

La politica protezionista venne inoltre indicata come la causa della scarsa reattività di quella produzione ai cambiamenti politici intervenuti dopo il 1870. In effetti la cura fu peggiore del male e le poche industrie presenti nel contesto dello Stato risentirono degli alti costi relativi all'aumento delle tariffe le quali, impostate per difendere la produzione interna, andarono ad appesantire il bilancio per l'approvvigionamento delle materie prime. Considerando sempre l'industria laniera, su 18 fabbriche esistenti tra la fine degli Anni '60 e i primi Anni '70, 10 chiusero e 8 furono costrette a lavorare a ranghi ridotti, limitandosi ad occupare 210 operai

¹⁸ Il solo pascolo, con avvicendamento seminativo parziale, è possibile in quella vasta estensione di 205.572 ettari che rappresenta l'Agro romano e che circonda Roma oltre la stretta zona del suburbio. Cfr. A. Caracciolo, *Continuità*, op. cit., p. 323

¹⁹ «Qui mancano i principali elementi per la coltivazione: né uomini, né case, né piantagioni e tutto è involto nell'orbita micidiale delle esalazioni che si elevano dalle macchie lungo la marina da Terracina e Sermoneta ad Ostia e che portano desolazione e morte fino alle falde dei Monti Lepini». Così scriveva nel 1878 Nicola Nisco, osservatore delle faccende romane. Cfr. N. Nisco, *op. cit.*, p. 27. Inoltre per una descrizione più dettagliata e per una bibliografia relativa alle condizioni geografiche e fisiche di Roma tra Sette e Ottocento vedi F. Bartocchini, *Roma nell'800*, Cappelli, Bologna, 1985

rispetto ai 1240 del vecchio governo pontificio²⁰. Su questo aspetto l'aristocrazia, considerata nel complesso come l'unica in grado di occupare un ruolo imprenditoriale, venne individuata come la principale colpevole della decadenza industriale di Roma, per il fatto di non essere riuscita a far fronte alla trasformazione dell'assetto governativo attraverso l'investimento di proprie ricchezze nelle imprese.

Nonostante ciò qualche altro settore industriale segnò dei progressi nei decenni prima del 1870 come ad esempio la tipografia. Ma furono soprattutto attività legate alle imprese edilizie iniziate da Monsignor De Merode²¹ dopo il 1860 come le fabbriche di laterizi ad avere i migliori margini di espansione. Tanto più in seguito alla frenetica attività del porporato che anticipò le operazioni speculative del periodo liberale acquistando ampie aree fabbricabili lungo l'asse di quella che sarebbe diventata via XX Settembre, nelle adiacenze della nuova stazione delle Terme di Diocleziano. Inoltre a quell'epoca vi erano in Roma 18 fornaci che fabbricavano 11 milioni di mattoni l'anno e impiegavano 350 operai oltre ad una fabbrica di marmi artificiali fondata nel 1854 e una di mattoni in terracotta per pavimenti amministrata dal marchese Ossoli nei pressi di Santa Maria Maggiore e risalente al 1844²². Attività indicative degli avvenimenti che in seguito avrebbero caratterizzato lo sviluppo urbanistico della Roma liberale.

Comunque queste brevi considerazioni ci permettono di affermare che, al contrario di quanto descritto spesso dalle cronache, Roma era una città in cui le necessità in materia urbanistica ed edilizia si erano evidenziate già nella prima metà del XIX e avevano spinto alcuni possidenti ad investire in tali settori i propri capitali. In questo senso l'esigenza di una trasformazione ambientale si fece viva ad iniziare dal periodo napoleonico quando il Conte De Tournon, amministratore della città per conto di Napoleone, propose un primo Piano Regolatore che pur se non fu mai applicato, venne in un certo modo sfruttato al momento del ritorno del papa, quando alcuni assetti della città furono chiamati ad essere modificati in conseguenza di un aumento della popolazione che iniziava a farsi pesante ben prima del 20 settembre 1870²³.

²⁰ «Ne l'industria fabbricante si è ridestata nella città e nei contorni, anzi quella che viveva all'ombra del protezionismo è decaduta precipitosamente dopo la breccia di Porta Pia.». N. Nisco, op. cit., p. 29. Il decadimento dell'industria laniera prosegue anch'esso per tutto il XIX. Le cifre di quella crisi sono ancora più impressionanti se si confrontano con la statistica industriale curata dal Dicastero del Camerlengato e dal Tesorierato che affermava che nel 1825 esistevano 39 fabbriche di lana con 3000 operai occupati. Le condizioni dell'industria laniera erano peggiorate in tutto lo Stato pontificio considerando che gli occupati nel settore erano passati dai 12.000 del periodo 1800 – 1823 ai 10.300 del 1824, ai 3.700 del 1827 e ai 2.000 del 1835. Ma quella della lana non fu la sola produzione a risentire delle difficili condizioni economiche dello Stato Pontificio, infatti ben prima del 1870 si assiste ad un'industria in crisi se si pensa al declino della Fiera di Senigaglia e alla diminuzione delle industrie esistenti nella prima metà del XIX sec.; per una rassegna di questi dati cfr. Domenico Demarco, *Il tramonto dello Stato Pontificio – il papato di Gregorio XVI*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1992

²¹ Sull'attività di De Merode cfr. S.N., *I vari aspetti dell'edilizia di Roma fino al 1870*, in «Nuova Antologia», 16/07/1911

²² A. Caracciolo, *Continuità*, op. cit., p. 325

²³ G. Giovannoni, *Il programma edilizio del prefetto di Roma conte De Tournon*, in «Nuova Antologia», Roma, 1927

A partire infatti dalla prima metà dell'Ottocento si assiste ad un aumento della popolazione di Roma dovuto più che all'incremento del numero delle nascite su quello delle morti allo spopolamento delle province²⁴. Il movimento fu spinto dalla sopra descritta situazione monopolistica in cui versa l'agricoltura romana, dal conseguente pauperismo delle campagne che aveva trasformato i piccoli proprietari in braccianti che nei momenti di crisi cercavano un rifugio nei centri urbani confortati dai numerosi Istituti di beneficenza lì presenti. Ma fu confermato da alcune disposizioni legislative in materia di edificabilità che il governo pontificio fu costretto a promulgare durante tutto il periodo che dalla restaurazione si protrasse fino al 1870.

Dall'aumento della popolazione derivava una crescente necessità di abitazioni popolari la mancanza delle quali contribuiva all'inasprimento delle condizioni di vita all'interno del centro urbano per l'aumento delle pigioni. Nel 1826 Leone XII tentò di risolvere il problema utilizzando la leva fiscale attraverso l'esenzione dell'imposta fondiaria fino al 1920 per i fabbricati di nuova costruzione terminati entro 10 anni dall'inizio dei lavori²⁵. Ma il tentativo non portò ai risultati sperati in quanto l'impossibilità di aumentare le pigioni per calmarne il prezzo scoraggiava la costruzione di nuove abitazioni di carattere popolare, in modo tale da mantenere il livello degli affitti sempre su posizioni elevate, tanto che nel 1853 venne censita una media di 12 persone per vano²⁶.

E' curioso come proprio in questo periodo, la prima metà del XIX, sulla base dell'aumento della popolazione si affermi l'idea di uno sviluppo urbanistico di Roma lungo quelle direttrici su cui si realizzerà il nuovo impianto residenziale della Roma italiana. Un primo punto di continuità fu rappresentato dalla costruzione della Stazione Termini la quale, terminata nel 1867, contribuì a spostare l'area di espansione cittadina proprio verso est. Mentre intanto in prossimità del nodo di piazza Venezia si andava definendo quello che avrebbe rappresentato il

²⁴ Farricelli, *Collezione di vari articoli riguardanti la pubblica economia*, Roma, 1850. Cit. in A. Caracciolo, *Continuità*, op. cit., p. 324. Inoltre dai dati forniti da Domenico Demarco si ricava un tasso di incremento della popolazione di Roma nettamente superiore alla media delle altre Province dello Stato pontificio: essa era di 135.000 abitanti nel 1800, 153.000 tra il 1817 e il 1821, 176.000 nel 1846 e 179.000 due anni dopo per arrivare alla cifra di 220.000 del 1870. Nonostante i dati si basino su tre statistiche promosse dallo Stato pontificio che all'epoca non facevano differenza tra residenti e non, è chiaro come il fenomeno di urbanizzazione che interessa un po' tutte le province pontificie si evidenzi in particolar modo a Roma. A spiegazione del fenomeno Demarco pone la miseria estrema dei contadini salariati e dei pastori che vivevano nell'Agro Romano e nei numerosi latifondi sparsi sul territorio dello stato, ma anche l'indigenza del popolo minuto delle città e dei piccoli borghi nonché le numerose provvidenze dei privati e del governo. Domenico Demarco, *op. cit.*, pp. 14 – 18.

²⁵ Ancora sulla necessità di abitazioni in Roma sotto il pontificato di Pio IX cfr. F. Bartocchini, *op. cit.*, p.110. Inoltre vedi la legge pontificia del 1866 sulla esenzione fiscale per un trentennio relativa alle sopraelevazioni che si concentreranno soprattutto nel rione Borgo, ristretto ad est dal fiume e ad ovest da terreni palustri soggetti alle piene del Tevere. La legge creò un conflitto tra i proprietari romani e il nuovo Governo nazionale in materia fiscale. Vedi Archivio di Stato di Roma (Asr), Intendenza di Finanza, Richieste di esenzione da parte del Consorzio dei proprietari di fabbricati sottoposti alla Legge leonina del 1826, b.326

²⁶ D. Demarco, *op. cit.*, pp. 82-84

centro della nuova Roma²⁷. Lì sarebbero confluite le direttrici principali della città: il futuro Corso Vittorio, già interessato dalla costruzione dei numerosi palazzi nobiliari di sette-ottocento e collegamento tra San Pietro e il centro; la via del Corso, lungo la quale si sarebbero concentrati i luoghi della politica e le attività finanziarie; la futura via Nazionale che avrebbe svolto il ruolo di cerniera tra la stazione Termini e il centro²⁸. L'area di Piazza Venezia diventava il punto focale delle attività collegate alla politica, alla finanza, alla religione, ma aspetto ancora più importante fu che all'estremità di quelle direttrici si sarebbero concentrate le successive operazioni immobiliari²⁹. Il Governo italiano³⁰ non avrebbe fatto altro che applicare quanto già era stato impostato durante il precedente periodo pontificio³¹.

4.2 La situazione finanziaria romana

4.2.1 Timidi tentativi di impostazione di una struttura finanziaria

Tralasciando quelle prime attività edilizie, segno comunque della continuità tra l'economia pre e post pontificia, è chiaro come in una struttura economica come quella della Roma papale appena descritta, lo stesso impianto finanziario necessario allo sviluppo industriale trovava ostacoli ad un'ottimale allocazione delle risorse.

Da una situazione di relativa floridezza economica verificatasi tra il XVIII e la fine delle guerre napoleoniche dovuta alle tiepide riforme pontificie in materia di concessione delle privative industriali su alcuni monopoli e alla gestione dei dazi si era formato un ristretto gruppo di capitalisti borghesi. Tuttavia quelli, come i Grazioli e i Torlonia, o appartenevano già al ceto nobiliare o vi entrarono in seguito, grazie proprio alle rendite derivate dalla gestione di quei monopoli. Tra le molte famiglie patrizie romane che traevano la loro ricchezza dalle rendite si poteva perciò riscontrare una notevole accumulazione di capitali che tuttavia restava lontana dall'essere investita in un rinnovamento dell'agricoltura e dai commerci³².

²⁷ L. Quaroni, *Una città eterna: quattro lezioni da ventisette secoli*, in «Immagine di Roma», Laterza, Bari, 1969; Castagnoli, Cecchelli, Giovannoni, Zocca, *Topografia e urbanistica di Roma*, in AA.VV. *La Storia di Roma*, vol. XXII, Cappelli, Bologna, 1958; C. Pietrangeli, *Roma com'era nel 1870*, in «Il Veltrò», XIV, N° 4-6, 1970

²⁸ Per una migliore esposizione dell'evoluzione urbanistica delle zone più antiche del centro cittadino vedi Spegnesi Gianfranco, *Edilizia romana nella seconda metà del 19° secolo*, Dapco, Roma, 1974

²⁹ Prati oltre Corso Vittorio, Flaminio oltre il Corso, Esquilino – Macao – Ludovisi – Porta Salaria/Nomentana – Porta Pia oltre via Nazionale e la stazione Termini

³⁰ Pavone A., *Alcuni aspetti dei primi mesi di governo italiano a Roma e nel Lazio*, in «Archivio Storico Italiano», 1957, n°415; Le vicende delle commissioni comunali fino al 4 luglio 1874 sono descritte in Italo Insolera, *I piani regolatori di Roma nei primi anni di Roma capitale*, in «Urbanistica», n° 27, XXIX, 1959; Id., *I piani regolatori di Roma dal 1880 alla II Guerra Mondiale*, in «Urbanistica», n° 28-29, XXIX, 1959

³¹ A tal proposito vedere quanto è descritto sull'Esquilino in Aubert Spirito, *L'Esquilino e la Campagna Romana*, Roma, 1875

³² «[...]Né l'agricoltura, dato il sistema vigente, né l'industria e il commercio, dati gli ostacoli che si frapponevano al loro sviluppo, richiedevano nuovi capitali, ai borghesi che possedevano capitali liquidi non rimaneva che acquistare case, orti e vigne oppure costruire fabbricati in città[...]». Cit. da D. Demarco, op. cit., p. 162

Gli stessi istituti finanziari che si svilupparono nel corso del XIX sec. furono strettamente collegati con l'apparato ecclesiastico e con quel ceto nobiliare-borghese ad esso congiunto. Poco propensa agli investimenti in attività produttive la nobiltà romana era quindi per lo più interessata alla dimostrazione del proprio prestigio attraverso la costruzione degli importanti palazzi signorili del Centro storico sui quali riversarono il frutto di quelle rendite. Su questo aspetto si poté comunque evidenziare un ulteriore elemento di continuità tra i due periodi della storia di Roma, tanto che negli Anni 30 e 40 del XIX come in seguito al 1870, al perdurare di una forte crisi produttiva si accompagnò una cospicua circolazione di denaro che era per lo più indirizzato verso operazioni speculative sull'acquisto dei terreni ed in particolar modo nell'edilizia³³.

Tuttavia, sebbene quella maggiore liquidità poteva essere considerata come la diretta conseguenza di un processo di modernizzazione della struttura finanziaria pontificia, resa necessaria anche dalle difficili condizioni di bilancio dello Stato, rappresentava anche la scarsa propensione nei confronti di investimenti in capitali fissi che nel lungo periodo avrebbero contribuito a risollevarne le sorti dell'economia romana.

Le crisi economiche che si susseguirono nel corso della prima metà dell' '800, provocate dalla diminuzione del prezzo del grano, dal conseguente peggioramento delle condizioni di vita nei centri urbani e nelle campagne, dalle difficoltà della produzione industriale, portarono il governo pontificio ad appesantire notevolmente il proprio bilancio.

La disastrosa condotta delle finanze pubbliche aveva infatti imposto il ricorso massiccio non solo al credito estero attraverso i Rothschild³⁴, ma anche attraverso l'intervento di quei mercanti romani trasformati in banchieri e che, come i Torlonia, avevano fatto del rapporto tra finanza e proprietà terriera la loro fortuna³⁵. Quello dello Stato Pontificio era un debito che poteva definirsi cronico, sul quale era difficile ripagare gli stessi interessi, e che attirò comunque l'interesse degli investitori francesi e belgi contribuendo allo sviluppo del settore bancario.

Definendo più specificatamente la struttura finanziaria della Roma pontificia, la più antica istituzione creditizia, se così si poteva chiamare, era costituita dal Monte di Pietà fondato nel 1539. Nato con mezzi propri e con una sua propria amministrazione, l'Istituto si occupava di prestare su pegno al fine di liberare la popolazione della città dall'usura³⁶. Tuttavia quella attività non poteva contribuire al reperimento dei capitali necessari per le trasformazioni in atto nel corso

³³ Vedi quanto accaduto per Prati in D. Cacchiarelli, *Progetto di una nuova borgata*, Roma, 1830, cit. in Fiorella Bartocchini, *op. cit.*, p. 110.

³⁴ Dal 1831 al 1846 furono ben sette i prestiti contratti con la casa Rothschild. Vedi Daniela Felisini, *Le finanze pontificie e i Rothschild 1830 – 1870*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1990

³⁵ D. Felisini, *Quel capitalista*, *op. cit.*

³⁶ Nicola Nisco, *op. cit.*, p.41

dell'Ottocento in quanto le somme di denaro che riceveva in deposito e sulle quali corrispondeva un tenue interesse, erano investite quasi esclusivamente nella circolazione dei pegni³⁷. Si tentò dunque una via modernizzatrice in seno alla seconda, per età, istituzione creditizia della città di Roma: il Banco di Santo Spirito.

Il Banco di Santo Spirito, fondato nel 1606, sulle garanzie offerte dall'Ospedale Santo Spirito in Sassia si trasformò nel corso degli eventi caratterizzanti la prima metà dell'Ottocento in una sorta di cassa pubblica di deposito alle dipendenze della Commissione degli Ospedali. Per le garanzie offerte dall'Ospedale e grazie alla cospicue proprietà fondiaria che gestiva per conto di quello, il Banco rappresentò, dopo il 1870, un altro elemento di continuità tra la vecchia gestione pontificia e la finanza italiana. Operando principalmente nella raccolta di depositi praticamente senza corresponsione degli interessi esso investiva in titoli di debito pubblico e in prestiti alle amministrazioni pubbliche. Nel 1857, nel tentativo di rinvigorire non solo il proprio bilancio ma anche le attività economiche in generale, il Banco fu autorizzato a fare anticipazioni su pegno sia di effetti pubblici sia industriali. Tuttavia, nonostante il nuovo indirizzo, la vita del Banco, pur se migliorata, si mantenne al di sotto delle aspettative mentre potevano venir scritti a bilancio soltanto utili di modeste proporzioni, nell'ordine delle poche migliaia di lire.

In queste condizioni il Banco non avrebbe retto il confronto con gli Istituti italiani che nel resto della penisola andavano modernizzandosi e che presto avrebbero condizionato l'attività economica della capitale³⁸.

Fu quindi negli Anni Settanta e con l'opportunità offerta da Roma capitale che il Banco poté però operare secondo volumi maggiori attraverso la costituzione con Regio Decreto Legge del Credito fondiario del Banco di Santo Spirito il 24 luglio 1874, ancora una volta grazie al fondo 1.500.000 di lire garantito dall'Ospedale³⁹.

Il credito fondiario avrebbe quindi dovuto contribuire a sollevare le sorti dell'Istituto in un momento di grande trasformazione bancaria e di forte concorrenza con gli Istituti di emissione e le Casse di Risparmio. Inoltre garantiva un afflusso di liquidità in un momento di flessione del mercato edilizio verificatasi proprio nel periodo della sua costituzione⁴⁰.

³⁷ D. Demarco, op. cit., p. 120

³⁸ Banco di Santo Spirito, *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito in Roma dall'aprile 1874 a tutto l'anno 1882*, Elzeviriana, Roma, 1883

³⁹ Regio Decreto Legge sulla costituzione del Credito fondiario del Banco di Santo Spirito, Archivio storico Banca di Roma (Asbr), Fondo Banco di Santo Spirito, Serie Credito fondiario, Documenti Scialoja 1896 – 1920, U.A. 1

⁴⁰ Banco di Santo Spirito, *Il credito fondiario*, op. cit.; E. Ponti, *Il Banco di Santo Spirito fondato da SS Paolo V con breve del 13 dicembre 1605*, Ferri, Roma, 1941; ID., *Il Banco di Santo Spirito e la sua funzione economica in Roma Papale (1605 – 1870)*, Roma, Officina Poligrafica laziale, 1951; L. De Matteo, *Gli sviluppi del sistema creditizio nello Stato pontificio e il declino del Banco di Santo Spirito nell'800*, in «Storia economica», anno VII, n° 2-3, Napoli, 2004

Nel 1836 venne invece dato il via alle operazioni della Cassa di Risparmio di Roma con un capitale di 5.000 scudi (equivalenti a lire 26.600 del 1860) con lo scopo di raccogliere i risparmi delle categorie meno abbienti dello Stato Pontificio. Per il suo carattere popolare la Cassa poté considerarsi come la prima associazione cittadina di tipo moderno, in un momento di particolare sviluppo sia all'interno dello Stato⁴¹ che nella penisola italiana, delle Casse di risparmio e delle Banche popolari⁴². In poco più di dieci anni, dal 1836 al 1847, la Cassa vide aumentare il proprio movimento dei depositi da 385.926,65 lire a 10.050.567,06⁴³. Tuttavia, nonostante gli ottimi presupposti, risentì anch'essa delle particolari condizioni economiche dello Stato mantenendo inattivi gran parte di quei depositi, il peso maggiore dei quali era rappresentato da libretti superiori ai 100 scudi⁴⁴ e perciò appartenenti a quei possidenti che potevano speculare sull'interesse del 4%⁴⁵.

4.2.2 L'emissione nello Stato della Chiesa

Di ben altro spessore sarebbe dovuta essere la Banca dello Stato Pontificio⁴⁶, quella che sarebbe diventata la Banca Romana, istituita anch'essa agli inizi degli Anni Trenta con l'intervento dei capitali del Monte di Pietà e del Banco di Santo Spirito e con l'intenzione di dare vigore all'economia romana in grave crisi dopo il periodo napoleonico⁴⁷ attraverso l'istituzione di una banca di emissione.

Tuttavia quell'Istituto non riuscì a risolvere il problema del credito all'interno dello stato pontificio in quanto basato su impianto poco moderno, di tipo clientelistico e soprattutto con i capitali di due istituti in condizioni già difficili. Inoltre, non solo non furono aperti conti correnti, crediti o finanziamenti a persone conosciute come in grado di pagare, ma non furono neanche agevolati i meccanismi creditizi in grado di agevolare l'industria locale. Le operazioni furono limitate allo sconto, ristretto tra l'altro ad una piccola cerchia di privilegiati, che erano assolutamente al di fuori di ogni attività industriale. Ma soprattutto, nel tentativo di sanare il pesante passivo di bilancio dello Stato pontificio l'Istituto eccedette nel prolungamento di operazioni non bancarie e nel volume degli impieghi col governo e, cosa ancora più grave, nell'emissione di carta moneta senza una reale contropartita in oro che contribuì alla svalutazione

⁴¹ Le Casse di Risparmio esistenti nello stato romano erano ventidue e servivano una popolazione di 497.828 abitanti. D. Demarco, op. cit., p. 121

⁴² A. Polsi, op. cit., pp. 193-262

⁴³ Cassa di Risparmio di Roma, *Monografia Storico – statistica dalla fondazione (14 agosto 1836) all'anno 1910*, Roma, 1911

⁴⁴ L. C. Morchini, *Degli Istituti di pubblica carità ed istruzione primaria e delle prigioni in Roma*, Roma, 1842. Cit. da D. Demarco, op. cit., p. 125

⁴⁵ Rita D'Errico, *La Cassa di Risparmio di Roma dal 1836 al 1870*, in «Roma Moderna e Contemporanea», Anno I, 1993, n°2

⁴⁶ T. Canovai, *Le banche di emissione*, op. cit.; G. Di Nardi, *Le banche di emissione in Italia nel XIX secolo*, Torino, 1953

⁴⁷ M. Petrocchi, op. cit., p. 12

dello scudo e all'appesantimento dei conti con l'estero. In tal modo, a pochi anni dalla sua istituzione, la Banca dovette affrontare la sua prima grave crisi dalla quale uscì grazie all'intervento di capitalisti francesi e belgi che diedero vita ad una nuova struttura della Banca Romana.

La ricostituzione della Banca, che da francesi fu amministrata, venne quindi costituita sul modello francese. Per cui, amministrata da un governatore, da un sottogovernatore e da un consiglio di reggenza, con capitale azionario di un milione di scudi e sotto la sorveglianza di un commissario del Governo pontificio, questa banca portò avanti una vita rachitica fino al 1870 quando sarebbe caduta nel fallimento se il Governo italiano con decreto del 2 dicembre non avesse obbligato gli altri Istituti di credito che si stavano insediando nella Capitale a pagarle la somma di 2 milioni come compenso dell'abbandono del privilegio esclusivo dello sconto e dell'emissione ad essa spettanti per tutte le province pontificie⁴⁸. L'Istituto non riuscì mai, anche a causa delle leggi in materia di emissione del Governo italiano, a superare i limiti di un provincialismo endemico che lo portarono ad una rumorosa caduta all'inizio degli Anni '90.

E' da considerare come di questo sviluppo degli intermediari finanziari avrebbero potuto beneficiarne sia i commerci che l'industria, grazie al decadimento del tasso d'interesse che tendenzialmente andava abbassandosi in tutta la penisola per gli stessi motivi, se solo fossero stati eliminati quegli ostacoli più volte citati tra i quali il consociativismo delle classi dominanti, espresso attraverso le tendenze monopolistiche, e l'accentramento della proprietà terriera rappresentano forse i fenomeni maggiore.

4.3 La costruzione di Roma capitale

4.3.1 La popolazione di Roma

Considerando dunque gli elementi fondanti sia dell'economia nazionale che di quella locale romana, risultava evidente il nesso tra lo sviluppo urbano e le sue fonti di finanziamento reperite attraverso la crescita del mercato finanziario. Collegamento che si esplicitava proprio con il trasferimento nella capitale delle sedi dei più importanti Istituti di credito dell'epoca⁴⁹, un movimento che se si poteva spiegare con la necessità di una vicinanza con i luoghi delle istituzioni, ebbe anche una finalità operativa, visto l'immediato interesse di tali istituti verso le opere di ampliamento della città di Roma.

⁴⁸ Nisco op. cit., p. 43

⁴⁹ Prima ancora dei Ministeri, si trasferirono a Roma tutti i più importanti Istituti di Credito. Vedi I. Insolera, *Roma Moderna*, Einaudi, Torino, 1993, p.17

Come già accaduto per Firenze⁵⁰, le possibilità di investimento nelle opere urbane di Roma rappresentarono un punto di convergenza tra la proprietà fondiaria e il capitale finanziario. Tale comunità d'intenti si compendia sia con la condizione fisica di Roma, che come si è visto era costituita da una vasta estensione di ville e aree libere da costruzioni, sia dall'aumento complessivo della popolazione che durante tutta la prima metà del XIX, ma ancor più dagli Anni '70-'80, subì un rapido incremento.

Tuttavia l'incremento degli abitanti a Roma non si verificò con ritmi costanti, soprattutto non si manifestò secondo i numeri immaginabili dagli operatori economici durante il primo decennio di Roma Capitale⁵¹.

Tralasciando il netto incremento del 1871, dovuto a evidenti trasformazioni politiche, ma estrapolando gli intervalli temporali di cinque anni, per ogni periodo risulta un aumento medio annuo della popolazione di circa 5.600 unità. Più marcata è invece la crescita nel decennio successivo, soprattutto in considerazione delle variazioni nel numero degli abitanti verificatesi negli altri importanti centri urbani italiani.

Anno	Abitanti
1870	226.022
1871	244.484
1876	272.560
1881	300.464

Dal 1881 al 1888 Roma supererà i 400.000 abitanti con un tasso d'incremento annuo di 14.368 unità, il maggiore rispetto a Milano, Napoli, Torino, Firenze.

Città	Popolazione 1881	Variazione unità '81	Pop. 1882	Variazione unità '82	Pop. 1883	Variazione unità '83	Pop. 1884	Variazione unità '84	Pop. 1885	Variazione unità '86-'88	Pop. 1888
Roma	300.464	+3.994	304.458	+11.717	316.205	+8.444	324.649	+20.387	345.036	+56.008	401.044
Napoli	494.314	+2.185	496.499	+2.523	499.022	-3.728	495.294	+2.215	497.509	+14.491	512.000
Milano	321.839	+11.550	333.389	+10.861	344.250	+12.058	356.308	+10.414	366.722	+39.870	406.592
Torino	252.832	+3.779	256.611	+6.129	262.740	+6.740	269.480	+6.680	276.160	+28.984	305.144

Tabella 4: Andamento della popolazione nelle maggiori città italiane, *Notizie*, op. cit.

Nonostante i dati facciano riferimento alla popolazione presente e non a quella effettivamente residente, dalla tabella si evince come Roma e Milano siano le città che

⁵⁰ R. P. Coppini, *Banche e speculazioni a Firenze nel primo ventennio unitario*, in «Quaderni Storici» – *Imprenditorialità e speculazione nell'Unità italiana*, N° 32, Ancona, maggio-agosto 1976, pp. 581-611

⁵¹ Nei primi dieci anni unitari l'aumento della popolazione non corrispose alle aspettative, le cause furono indicate nel caro pigioni che si manifestò negli anni immediatamente successivi al 1870 per la scarsità di alloggi e alla scarsa salubrità del clima della città. Cfr. Maic, Direzione Generale di Statistica, *Notizie sulle condizioni edilizie e demografiche di alcune grandi città italiane ed estere*, Roma, 1889

maggiormente crescono dal punto di vista della popolazione. Ma se per Milano tale aumento fu giustificabile in conseguenza, oltre che dell'urbanizzazione generale, anche del processo di industrializzazione, Roma vedeva aumentare il numero dei suoi abitanti senza che vi fosse uno sviluppo industriale particolarmente marcato. Infatti l'aumento della popolazione era per lo più relativo ad un'immigrazione proveniente dalle zone dell'Abruzzo e della Ciociaria da cui arrivava la maggior parte della manodopera edile. La mancanza di Istituti professionali⁵² era infatti indicativa di una realtà economica scarsamente rivolta alla crescita di impianti industriali nella città. Mentre la manodopera edile non necessitava di particolare istruzione e consentiva un reclutamento a buon mercato. Fu allora che si andò conformando il volto di un'economia basata sull'edilizia in cui il numero degli addetti al settore supera di gran lunga quello delle altre industrie⁵³.

4.3.2 I nuovi quartieri

A fronte della crescita della popolazione, nel periodo che va dal gennaio 1882 al marzo 1888, anche le dimensioni della città subiscono una radicale trasformazione. Ma anche su questo piano la costruzione di Roma segue due momenti precisi. Come già si è visto per l'aumento della popolazione, anche per le opere edilizie il primo quinquennio degli Anni Settanta è un momento di forte intensificarsi dell'attività edile. Tale situazione fu caratterizzata, come vedremo in seguito, da una marcata fibrillazione nella costituzione di nuove società, sia di credito che edilizie, che condizionarono non poco l'aumento del prezzo delle aree. La seconda fase di accelerazione partì un decennio dopo, con la fine del corso forzoso e con le prime leggi per Roma.

Seguendo le linee tracciate dagli studi preparatori al Piano Regolatore del 1973, negli anni della febbre edilizia l'area della città passò dai 14.674.500 mq del 1881 ai 15.711.500 mq del 1888, con un aumento di 1.037.000 mq corrispondenti all'area di Borgo e Prati di Castello, compresi solo successivamente nel primo vero Piano Regolatore Generale della città di Roma del 1883. In tal senso Prati, una vasta area di terreno nelle vicinanze della Basilica di San Pietro, si aggiunse alle altre aree che subito dopo il 1870 furono al centro degli interessi espansivi della città: Esquilino e Castro Pretorio-Macao.

Negli oltre quarant'anni che separarono il 1870 dalla Prima Guerra Mondiale la città di Roma assisté dunque ad un ampliamento enorme delle proprie dimensioni. Nei primi mesi del

⁵² Solo con la legge firmata da Giolitti dell'11 luglio 1907 n° 502 si fece riferimento alla costituzione di un Istituto Artistico Industriale il cui scopo era quello di migliorare ed accrescere gli insegnamenti e le esercitazioni pratiche in modo tale da fornire alle classi lavoratrici una conveniente istruzione professionale. Acs, Presidenza del Consiglio dei Ministri (Pcm), anno 1907, b. 9, f. 6.

⁵³ Per una descrizione delle condizioni economiche e sociali della popolazione di Roma vedi L. Cafagna, *Anarchismo e socialismo a Roma negli anni della "febbre edilizia" e della crisi 1882-1891*, in «Movimento Operaio», 1952

1871 le commissioni comunali incaricate di studiare il sistema di sviluppo urbano, identificarono le zone di espansione cittadine nelle aree ad est della città. Si trattava soprattutto di terreni in prossimità della Stazione Termini. Già interessate dalle attenzioni del De Merode, durante l'ultimo periodo del papato, ad affascinare maggiormente le più grandi imprese edilizie furono le aree delle Terme di Diocleziano, del Castro Pretorio, dell'Esquilino e del Viminale, destinate ad uso residenziale e commerciale. Esse furono le prime ad essere occupate dai cantieri per la costruzione delle sedi delle istituzioni e delle case per gli impiegati dello Stato.

Interventi edilizi a Roma nella prima fase speculativa 1870-1875		
Zone di espansione dentro le mura	Imprese appaltatrici	Banche finanziatrici
Esquilino	Impresa dell'Esquilino	Banca di Torino; Compagnia Commerciale Italiana; Banca Italiana di Costruzioni
Castro-Pretorio Macao	Società Anonima di Compra e Vendita terreni poi Società Generale di Credito Immobiliare; Impresa dell'Esquilino; Banca Tiberina	Banca Italo-Germanica; Banca di Torino; Banca Tiberina; Banco di Sconto e Sete
Prati	Consorzio Salini; Società Anonima di Compra e Vendita terreni poi Società Generale di Credito Immobiliare; Società Lavori Pubblici	Banca di Torino; Banca Italo-Germanica; Società di Credito Meridionale; Società Generale Immobiliare; Banco di Sconto e Sete

Tabella 5: Concentrazione societaria nelle zone interessate dalla prima espansione edilizia.

Tuttavia, se per Prati di Castello si poté iniziare a parlare di vera e propria edificazione solo dopo il 1880, la zona rappresentò forse il caso più esemplare di come i privati abbiano condizionato l'azione della municipalità romana durante il primo ventennio unitario. Nel 1872 si costituì tra diversi proprietari di orti e vigne ai Prati il Consorzio Salini, dal nome di uno dei principali proprietari, allo scopo di far sviluppare la fabbricazione in quella zona⁵⁴. Il coordinatore dell'operazione fu Giuseppe Enrico Texeira de Mattos, uomo d'affari olandese, il quale acquistò per se e per altri una superficie di 160.445,68 mq. L'osservazione della composizione dei consorziati evidenzia una provenienza di tipo europeo, legata anche al mondo dell'alta finanza dell'Italia settentrionale. Tra quei primi proprietari spiccarono infatti i nomi di Ignazio Weill-Weiss, di Marco Morpurgo, Emilio Parente, ma anche della Società Italiana Lavori Pubblici di Torino e della Società Napoletana di Credito e Costruzioni che successivamente cambierà nome in Società di Credito Meridionale. Nel 1882 la Società Generale Immobiliare di Domenico Balduino, acquistando quote dalla Società Lavori Pubblici e dalla

⁵⁴ Archivio storico della Banca d'Italia (Asbi), Fondo Banca d'Italia (BdI), Serie Liquidazione Ditta Geisser, Pratiche, b.175

Banca Generale, subentrò con un peso preponderante nella zona, quasi in coincidenza con l'ingresso di Prati tra le aree comprese nel Piano Regolatore.

L'area fabbricata di Roma compresi cortili e giardini, ma escluse chiese e monumenti, passò da 3.403.150 mq del 1881 a 4.718.115 mq di sette anni dopo. Da ciò si evidenzia un primo elemento di debolezza della crescita urbana a Roma, ossia il maggiore aumento dell'area fabbricata e quindi dei vani, rispetto alla popolazione.

Abitanti previsti per i nuovi quartieri secondo i piani di espansione del 1973	
Terme di Diocleziano	6.000
Esquilino	22.000
Viminale	35.000
Castro Pretorio	5.000
Testaccio	4.000
Prati	35.000
Trastevere	40.000

Tabella nominativa dei quartieri costruiti o in costruzione tra il 1880 e il 1890		
Quartieri	Mq	Abitanti
Orti Sallustiani	100.000	5.000
Villa Ludovisi	300.000	14.000
Villa Massimo	18.500	1.500
Nomentano (zona a sx)	545.500	25.000
Nomentano (zona a dx)	318.000	12.000
Tiburtino	160.000	8.000
Testaccio	270.000	10.000
Celio	70.300	1.000
Portuense	34.000	1.700
Sciarra	320.000	12.000
Prati	1.300.000	50.000
Oca	28.000	1.000
Totale	3.474.360	141.200

Tabelle 6: M. Piacentini, Le vicende edilizie di Roma dal 1870 ad oggi, Palombi, Roma, 1952

Infatti se il numero degli abitanti nel periodo compreso tra il 1882 e il 1888 crebbe del 25%, quello delle costruzioni salì invece del 32%, ciò senza tener conto dei dati provenienti dalle

zone del suburbio non considerate dalle statistiche dell'epoca. Verso la fine degli anni '80 si aggiunsero alle aree da edificare altri 217.095 mq nelle zone del quartiere Tiburtino fuori Porta San Lorenzo e in quelle fuori Porta Pia e Porta Salaria. All'interno delle mura invece le zone che subirono le trasformazioni maggiori dal punto di vista dell'aumento della superficie fabbricata, furono le stesse che attirarono l'attenzione da parte delle imprese edilizie subito dopo il 1870.

Rione	1882	1888	Variazione
Monti	420.330 mq	444.202 mq	+ 23.872
Trevi	292.440 mq	374.822 mq	+ 82.382
Colonna	227.960 mq	306.596 mq	+ 78.636
Campo Marzio	393.300 mq	393.134 mq	- 166
Ponte	182.870 mq	171.369 mq	- 11.501
Parione	124.630 mq	110.231 mq	- 14.309
Regola	159.230 mq	140.266 mq	- 18.964
Sant'Eustacchio	118.760 mq	112.323 mq	- 6.437
Pigna	138.240 mq	134.636 mq	- 3.604
Campitelli	153.380 mq	251.313 mq	+ 97.273
Sant'Angelo	69.420 mq	53.390 mq	- 16.090
Ripa	106.600 mq	141.212 mq	+ 34.612
Trastevere	371.090 mq	383.940 mq	+ 12.850
Borgo-Prati	254.970 mq	682.000 mq	+ 427.030
Esquilino	389.730 mq	1.018.741 mq	+ 629.011
Totale	+ 1.314.965		

Tabella 7: Ampliamento dei rioni all'interno delle mura cittadine durante gli anni '80. M. Piacentini, *op. cit.*

Il 1883 segnò dunque un incremento nella costruzione di case, incremento dovuto alle mutate condizioni economiche della città. A partire infatti dal 1881 con la legge per la città di Roma del 14 maggio n° 209 e dell' 8 luglio 1883 n° 1482, il Governo stanziò la considerevole cifra di 200 milioni per finanziare l'ampliamento edilizio della città.

Tale afflusso di denaro spinse i costruttori ad accentuare l'interesse verso l'espansione edilizia di Roma, dando inizio ad una seconda fase speculativa che si concentrò per lo più sulle aree immediatamente fuori le mura, esenti da dazio. A partire dal 1883 la produzione di case raddoppiò⁵⁵, 350 ettari di terreno furono investiti dal furore edilizio nella zona compresa tra Porta Pinciana e Porta Pia. Oltre a quelle venne dato impulso allo sviluppo urbano nella direttrice Salaria-Nomentana dove operarono le convenzioni tra Spithover e Boncompagni-Ludovisi con la Società Generale Immobiliare, la Banca Tiberina, la Banca Generale, l'Impresa dell'Esquilino e

⁵⁵ G. Cuccia, *op. cit.*, p. 33

la Società Anonima di Credito Industriale. Ma anche fuori Porta San Lorenzo nel nuovo quartiere Tiburtino, dove la Ditta Cantoni appaltò l'edificazione di 113.148 mq e la Banca Tiberina circa 65.000 mq. Nella direttrice opposta, all'Ostiense, dove furono collocate le aree per le abitazioni operaie la ditta Marotti-Frontini-Geisser rilevò la convenzione già affidata nel 1872 al costruttore Fiminio Picard per l'edificazione del quartiere Testaccio. Nella sua propaggine più occidentale, invece la convenzione tra il Principe Don Maffeo Sciarra e la Compagnia Fondiaria Italiana diede l'avvio alla costruzione di un quartiere signorile tra la zona di San Cosimato a Trastevere e le pendici del Gianicolo.

4.3.3 Metodi e costi dell'edificazione

Tutta questa frenesia edilizia condusse alla realizzazione di 370.000 stanze censite nella città di Roma nel 1890, di cui tuttavia oltre 90.000 risultavano vuote con grave danno del capitale in esse investito, mentre molte abitazioni, costruite a solo scopo di speculazione, non avevano neanche le più elementari condizioni di abitabilità. Tali stanze andavano a comporre due principali modelli abitativi che prevedevano la costruzione di case a blocco, edificate dalle grandi imprese grazie alle convenzioni o col comune o con i privati⁵⁶, e di villini con giardino, spesso tirate su da piccoli committenti⁵⁷. Le case a blocco erano principalmente di 4,5 o 6 piani, spesso con botteghe al pianterreno. Il metodo di edificazione seguito principalmente dalle grandi società edilizie come l'Impresa dell'Esquilino era quello della divisione d'opera, che permetteva un certo risparmio sulle spese di costruzione tramite l'appalto dei singoli lavori a ditte costruttrici diverse⁵⁸. Fu in questo contesto che l'edificazione si pose sulla prospettiva del massimo risparmio a fronte delle spese per l'aggiudicazione delle aree da edificare. I grandi fabbricati tirati su nel quartiere dell'Esquilino furono funzionali a rendere più rapidamente proficui i capitali impiegati nell'acquisto dei terreni rendendo più economica la fabbricazione,

⁵⁶ Le convenzioni a Roma seguirono una duplice necessità, quella di sopperire il prima possibile al bisogno di abitazioni e quella di andare incontro alle volontà dei proprietari delle aree che in quella situazione potevano fare la parte del leone grazie alla situazione di monopolio che si era andata costituendo. Tali convenzioni erano un accordo per effetto del quale le amministrazioni locali si sottraevano agli oneri della progettazione e degli espropri evitando in questo modo pericoli di contenzioso, mentre i proprietari dal pericolo di esproprio stesso. A tal fine i proprietari, o chi per loro, avevano l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti edilizi da loro redatti, cedendo a titolo gratuito al Comune i terreni per le opere di urbanizzazione (strade, fogne, ...). Vedi Banca Italiana di Costruzioni, cessione del diritto di espropriazione all'Esquilino, in Archivio Storico Capitolino (Asc), Fondo Contratti, Atti pubblici 1871-1885, 26 marzo 1872; Id., decreto prefettizio per indennità di espropriazione per il Demanio e il Principe Massimo, ivi, 13 febbraio 1873; Banca Italo Germanica, Costruzione del quartiere Castro Pretorio, ivi, 7 ottobre 1874

⁵⁷ G. Cuccia, *op. cit.*, p. 37

⁵⁸ Per quel che riguarda l'applicazione di questo sistema da parte dell'Impresa dell'Esquilino, solo per la costruzione di grandi fabbricati, dove sarebbe risultato più dispendioso il sistema della divisione del lavoro soprattutto per gli eventuali ritardi nella esecuzione dei lavori, si decise l'appalto ad una singola ditta. Dopo la stipulazione di un capitolato si procedeva dunque al pagamento dei lavori eseguito per metà durante la costruzione e per il resto ad opera eseguita. *Relazioni del Consiglio d'amministrazione dell'Impresa dell'Esquilino del 18 luglio 1877 e del 15 luglio 1875*, Acs, Maic, ibs, b.321, f.1699

sia per la misura degli approvvigionamenti, sia per le minori spese relative ad ogni caseggiato⁵⁹. Oltre a fare economia sui materiali, si risparmiava innanzi tutto sulla solidità degli stabili costruiti col sistema più pratico della fondazione a pilastri piuttosto che continua. Minori voci di spesa che consentivano, nell'ottica dei costruttori di accelerare i tempi e porre presto in reddito i fabbricati. Reddito che in questo modo poteva aumentare a danno della solidità, mentre nel continuo aumento del valore degli immobili, ancora più profittevoli si sarebbero rivelate le alienazioni. Un sistema che seguendo quei principi poteva autoalimentarsi solo proseguendo nel programma di un sempre maggior volume delle costruzioni. Come sarà possibile vedere più in dettaglio nei successivi capitoli, lo stesso sistema delle sovvenzioni date per i metri quadrati di superficie coperta che fu impostato dalla Banca Tiberina, seguita poi dalle altre grandi società, servì a scaricare sui piccoli costruttori i pesanti costi di costruzione, imponendo ad essi ulteriori risparmi sui costi e sui tempi della fabbricazione, obbligandoli ad edificare senza un reale progetto urbanistico.

Pertanto l'edificazione impostata su quei canoni non poteva non rendersi esuberante, non tanto di fronte alle reali esigenze della popolazione sempre bisognosa di alloggi, quanto per il rapporto tra costo di edificazione e prezzo di affitto che invece gravava sui bilanci familiari, ai quali si poteva fare fronte solo subaffittando gli appartamenti contribuendo ad aumentare la densità abitativa.

Alla vigilia del 1870 esistevano 162.000 ambienti abitabili, o vani, per alloggiare 217.000 persone dell'intero Comune, esclusi gli ecclesiastici. Per le famiglie operaie che consistevano in 57.000 individui erano disponibili soltanto 13.274 vani e vi erano stanze in cui si agglomeravano dieci o dodici persone di ogni sesso ed età⁶⁰. Dall'ottobre 1870 al dicembre del 1881 furono concesse licenze di abitabilità per 6982 piani di case, sia in nuove, sia per sopraedificazioni di fabbricati esistenti. Nei cinque anni che invece portarono dal 1882 al 1887 vennero innalzati 5661 piani ogni anno per un totale di 12.643 piani⁶¹. Calcolando che ogni piano di casa fosse suddiviso in media in 22 stanze, si calcolavano 153.604 vani costruiti dal 1870 al 1881, mentre nel quinquennio successivo altri 124.542. Medie che portate fino al 1891 avrebbero aggiunto altri vani fino a raggiungere la cifra di circa 370.000⁶² ambienti. Tuttavia, nonostante tale incremento, la densità di abitanti per ogni abitazione restava elevata. In base al censimento del

⁵⁹ Ivi.

⁶⁰ Dottor G. Fiorelli, *Dell'abitabilità delle case nuove*, «Bollettino della Commissione d'igiene del municipio di Roma» – anno IX, fasc. 1-4, Roma, 1888, cit. in *Notizie sulle condizioni edilizie di Roma*, op. cit., p.27

⁶¹ Ivi.

⁶² Queste cifre non tengono inoltre conto degli edifici per i quali i proprietari non chiedevano la licenza di abitabilità contrariamente ai regolamenti che imponevano un limite massimo di multa inflitta ai proprietari per ogni appartamento senza licenza di abitabilità in lire 50. Limite che difficilmente viene raggiunto, in modo tale che con la pigione, spesso anche superiore alle 50 lire, il proprietario pagava l'ammenda e traeva profitto dalle mesate successive in cui altrimenti l'edificio sarebbe rimasto sfitto. Ivi. p. 8

1881 le abitazioni più misere restavano sovraffollate, mentre all'opposto le numerose case a più piani, costruite proprio nelle zone di maggiore espansione edilizia e di carattere più signorile, vedevano circa 2.900 vani liberi.

Sovraffollamento dovuto in gran parte all'eccesso delle pigioni, aumentate in pochi anni anche in virtù dell'innalzamento dei valori delle aree fabbricabili⁶³. Infatti, nonostante il rapido aumento dei vani abitabili, nel 1888 l'Agenzia superiore delle imposte prese in esame cento case situate in diverse parti della città, accertando per mezzo dei contratti d'affitto gli aumenti del reddito dei locali nei vari anni. Così 74 case delle zone più centrali, delle quali era stato accertato un reddito annuo di 427.581 lire durante il triennio 1878-80, videro crescere il loro valore del 32,7 % alla fine del triennio 1885-87. Considerando invece il valore di 16 case nelle zone nuove stabilito in 233.761 lire nel 1883, il reddito di quelle aumentò del 37,5 % sempre alla fine del 1887. Anche i redditi delle aree più periferiche aumentarono del 17,4 %. Tale aumento, che in media per le tre zone equivaleva a circa un terzo del valore originale, corrispose a quello delle pigioni che aumentarono più del dovuto almeno fino al 1887⁶⁴. Le informazioni fornite dall'Ufficio municipale di statistica nel 1888 indicavano come i prezzi variassero a seconda della località. Nelle zone centrali di Piazza Colonna, nelle vie adiacenti al Corso, sulla Via Nazionale, nel primo tratto compreso tra Piazza Venezia e via delle Quattro Fontane, su via del Tritone fino a Piazza Barberini, su via Sistina dalla parte di Piazza di Spagna, il prezzo di una casa in buone condizioni il prezzo variava dalle 150 alle 200 lire mensili, mentre per le case più eleganti era anche superiore⁶⁵. Nei nuovi quartieri come Macao o Castro Pretorio il prezzo oscillava dalle 90 alle 120 lire, mentre all'Esquilino il fitto non superava le 90 lire e nelle zone più limitrofe le 75 lire mensili⁶⁶.

Tuttavia già a partire dal 1889 si registra un'inversione di tendenza dovuta anche alle difficoltà delle imprese edilizie. Gli affitti erano sensibilmente calati, quelli che nel 1888

⁶³ Il prezzo delle aree edificabili è dipendente dalla domanda e dal movimento dello sviluppo edilizio. Allo sviluppo corrisponde un aumento della domanda e se l'offerta si adegua più lentamente, aumenta il prezzo del terreno creando una rendita urbana. Le caratteristiche di un'area fabbricabile devono tuttavia coincidere con 4 condizioni: 1- deve essere compresa in una zona urbana avente sviluppo edilizio prossimo o futuro; 2- non deve essere sottoposta a vincolo giuridico (p. es. cimiteri, caserme, ospedali, ecc...); 3- deve essere ritenuta tale dal mercato delle aree fabbricabili; 4- deve essere fornita delle attrezzature pubbliche. Quest'ultimo punto diventa essenziale per la trasformazione da aree rurali ad aree urbane, che diventano tali solo quando sono raggiunte dalle opere di urbanizzazione. In questo modo al comune, e quindi alla collettività, va l'onere delle opere pubbliche, mentre ai privati vanno i vantaggi della lottizzazione. Cfr. Flavio Vaudetti, *La stima delle aree fabbricabili*, Calderoni, Bologna, 1959; Giovanni Astengo, *L'insoluto problema delle aree edificabili*, in «Urbanistica», n° 26, 1959.

⁶⁴ *Notizie*, op.cit., p.11

⁶⁵ *Ivi*, p.12

⁶⁶ E' da considerare che per un'abitazione operaia il fitto medio mensile si aggirava intorno alle 21,68 lire. A questi parametri si avvicinavano solo gli appartamenti costruiti al Testaccio dalla Ditta Marotti Frontini e Geisser, che tuttavia alla fine del 1886 potevano ospitare un massimo di 4000 persone, con una media di 4,5 persone per vano. *Ivi*.

raggiungevano le 150/200 lire venivano affittati nel 1892 a 110/150 lire, mentre in percentuale minore erano calate le pigioni delle altre aree passando 90/120 lire alle 80/110 per il Macao e dalle 75/90 lire a 60 o 70 dell'Esquilino⁶⁷.

Ciò era indicativo del fatto che anche i prezzi delle aree fabbricabili iniziarono a scendere a partire dal 1887, quando pochissime furono le vendite fatte in Roma. Mentre i prezzi dei terreni posseduti dalle società immobiliari aumentarono di diverse volte nel corso del quindicennio 1873-1887 per poi calare repentinamente a seguito delle più scarse disponibilità del credito e quindi della mancanza di acquirenti. Mentre nel 1873 si potevano acquistare terreni in prossimità della Stazione Termini a lire 8,5 al mq, nel 1887 quegli stessi terreni valevano 125 lire, stessa cosa che poteva dirsi per i terreni di Prati di Castello, i quali, valutati in bilancio 17 lire dalla Banca Tiberina furono poi venduti a 130 o 150 lire al mq negli anni '80⁶⁸.

Valori che avevano subito un aumento eccessivo dovuto in particolar modo al sistema delle sovvenzioni con il quale le società immobiliari tentarono di liquidare la maggior parte delle loro proprietà. L'inversione di tendenza, cominciata con il fallimento della maggiore impresa di costruzioni, la società dei fratelli Moroni, si palesò a partire dal 1889. I due anni precedenti avevano assistito ad una sospensione delle vendite, che riprese proprio in quell'anno ma con una flessione del 30 % sul prezzo di acquisto dei terreni⁶⁹. Nella mancanza di vendite o nella svalutazione dei terreni si ritrovarono gli elementi più nocivi ai bilanci delle società immobiliari grandi e piccole. In modo tale che più diminuiva il valore dei terreni, dopo essersi consolidato su valori fuori mercato, più era necessario aumentare il prezzo degli affitti, mentre la piazza romana non poteva rispondere agli aumenti. Infatti più che all'eccesso dei vani, la crisi edilizia sembrò essere ricondotta ad un'edificazione non corrispondente alla domanda dove i prezzi elevati superavano spesso i redditi e costringevano la maggioranza della popolazione a vivere in case affollate e lasciarne vuote altre. Prezzi e redditi rappresentano dunque gli elementi essenziali per comprendere come il mancato rientro dei molti crediti concessi ai costruttori dalle banche condusse al loro fallimento. Al monopolio delle aree si aggiungeva quello degli Istituti di credito e delle Imprese edilizie, ai pochi grandi costruttori erano costretti a legarsi i piccoli, che accettavano subappalti alle condizioni stabilite dalle grandi aziende⁷⁰

⁶⁷ Ivi, p.14

⁶⁸ Bilancio della Banca Tiberina del 1880, Acs, Maic, ibs, b.229, f.1401

⁶⁹ La variazione è ricavata da un atto di vendita del 1889 in cui il Comune, possessore di diverse aree per una superficie di 44.630 mq in diverse zone della città, calcolava di ricavare la cifra di 10.173.550 lire. Le stesse aree furono calcolate in bilancio due anni più tardi 7.121.485 lire. *Notizie*, op. cit., p. 14

⁷⁰ Le costruzioni di quartieri a Roma non procedevano per piccoli lotti o singole costruzioni, ma le grandi proprietà erano convenzionate tramite un'unica operazione finanziaria e l'intervento di una sola grande impresa che subappaltava i lavori ad altre aziende più piccole lucrandone la differenza. I. Insolera, *I piani regolatori*, op. cit., pp. 6-61.

Per avere un quadro della immensa attività di quegli anni può essere utile fare riferimento alla relazione sul costo delle fabbriche dell'ing. Rodolfo Buti⁷¹, il quale tentò seppur in maniera schematica di calcolare il capitale impiegato nella costruzione di case in Roma. L'ingegnere procedette secondo due distinti metodi, un primo sulla base delle aree occupate dai fabbricati, un secondo considerando il numero delle stanze costruite.

Esaminando 67 case e tenendo conto del costo dei materiali da costruzione e dei salari ottenne che per le case di 6 piani il costo per mq poteva variare da un massimo di 446,48 lire ad un minimo di 348, mentre per le case di 5 piani si passava dalle 378,61 lire a mq al minimo di 261,20 lire. Fatta dunque la media tra le varie spese ricavò un costo medio di 364 lire per mq. il quale moltiplicato per i circa 1.000.000 di mq edificati al netto di giardini e cortili, dava la considerevole cifra di 364.000.000. Cifra che tuttavia non teneva conto del costo dei terreni e delle spese di manutenzione per i vecchi fabbricati e che faceva aumentare il capitale immobilizzato nella città di Roma di almeno altri 2/3, considerando che nel quinquennio 1883-1888 il Comune di Roma spese per opere governative e altri impegni oltre 100 milioni di lire.

Calcolando invece il numero di stanze nuove⁷² costruite al costo di 2000 lire⁷³ ad ambiente si otteneva la cifra minore ma pur sempre indicativa di 274.000.000 di lire investite in opere di edilizia residenziale nella sola città di Roma.

Ma un'altra possibilità fu quella di ricavare il valore delle costruzioni romane dall'ammontare dei mutui a lunga scadenza e con ammortamento fatti alla proprietà fondiaria dagli Istituti preposti all'esercizio del credito fondiario. Secondo tale opzione si evinceva che gli Istituti avevano alla fine del 1887 ben 156.000.000 di crediti sopra fabbricati esistenti più 8 milioni concessi dalla Cassa di Risparmio di Roma. La cifra che si ricavava di 164 milioni indicava un valore effettivo dei fabbricati ben più grande, dato che la somma mutuata dagli Istituti di credito non poteva superare la metà del valore del fondo ipotecato, problema al quale si poteva far fronte anche aumentando l'effettivo valore della costruzione da fabbricare. Un elemento che sarà determinante nella successiva crisi edilizia e finanziaria; unito al fatto che i crediti all'edilizia non provennero solo dagli Istituti di Credito Fondiario ma anche da società di credito ordinario e imprese edilizie stesse che, come l'Impresa dell'Esquilino o la Società Generale Immobiliare, finanziarono abbondantemente i piccoli costruttori al fine di edificare i terreni che esse erano andate accaparrandosi.

⁷¹ R. Buti, *Sul costo delle fabbriche ragguagliato a mq di superficie coperta*, Centenari, Roma, 1886

⁷² Buti utilizzava come fonte la memoria redatta dall'ing. Fiorelli, op. cit., la quale individuava nel numero di 137.000 gli ambienti nuovi costruiti a Roma tra il 1882 e il 1883.

⁷³ Cifra ricavata da On. Simonelli, *Relazione sul Disegno di legge per il prestito a garanzia governativa di 150 milioni del 15 giugno 1883*. Cit. in *Notizie*, op. cit., p. 35

La diversità delle cifre ricavate rivela quanto sia improbabile un calcolo oggettivo dei capitali immobilizzati nelle nuove costruzioni, sia per le numerose implicazioni e difficoltà che comporta un calcolo del genere, sia per la vastità dei fattori impiegati, elementi che porterebbero all'infinito il calcolo dei costi. Tuttavia le cifre riportate restano indicative di un'enorme impegno finanziario per l'epoca considerata, uno sforzo trainato anche dall'estendersi delle spese comunali, finanziate poi dallo Stato, per la sistemazione della città.

Inoltre ai capitali resi disponibili dagli Istituti di credito si aggiungevano i 200 milioni stanziati dal Governo per l'attuazione del Piano Regolatore del 1883. Essi avevano dato nuovo impulso allo sviluppo edilizio di Roma. Come nel caso di Prati, dove la decisione di costruire lì il Palazzo di Giustizia, aveva contribuito ad aumentare il costo delle aree. Il Comune con questo nuovo afflusso di capitali diede il via a diverse opere che foraggiarono le operazioni delle società immobiliari, ma furono tutti prontamente assorbiti costringendo il Municipio alla definizione di dilazioni nei rimborsi col Governo. Della prima tranche di 50.000.000 di lire stanziati con la legge 14 maggio 1881 n° 209, 20 milioni furono devoluti a sussidio di opere pubbliche quali la costruzione di ponti sul Tevere, la demolizione e sistemazione del Ghetto, per la quale 7,5 milioni furono destinati alla Banca Tiberina, per il proseguimento della Via Nazionale da Piazza Venezia al Ponte di Ripetta⁷⁴. L'insufficienza di questi finanziamenti costrinse il Comune a contrarre un nuovo prestito per la cifra di 150 milioni da rimborsarsi in 75 anni, per sistemare anche il bilancio comunale, ormai gravato dai pesantissimi mutui dovuti all'impetuosa espansione edilizia di quegli anni e agli obblighi di realizzazione delle opere viarie e fognarie.

⁷⁴ Il preventivo per la costruzione di questo prolungamento che avrebbe preso il nome di Corso Vittorio Emanuele era di 25.600.000 di lire. L'opera si rendeva necessaria, insieme alla sostituzione del ponte in ferro di Ripetta costruito nel 1878 ad opera del conte Cahen, per il collegamento della zona di Prati di Castello con il Centro cittadino. *Notizie*, op. cit., p. 31

Capitolo 5

Banche e società immobiliari a Roma

5.1 Imprese edilizie romane e capitali settentrionali

5.1.1 Iniziative finanziarie romane nei primi anni '70

Come si è visto, l'atavica mancanza di capitali che caratterizzò l'economia italiana del periodo spinse ad assorbire capitali dall'estero, nei casi in cui questi si resero disponibili, ma soprattutto li indirizzò verso la costituzione di attività fortemente speculative. Roma divenne pertanto il fulcro di questa frenetica attività perché una piccola città che doveva presto divenire sede del Governo, e dei suoi uffici, faceva prevedere si sarebbe presto avviata a raggiungere almeno un milione di abitanti. Lo spazio lasciato vuoto dalla debole struttura finanziaria romana venne pertanto subito riempito da numerose imprese e società di credito provenienti dal settentrione che a loro volta avevano forti legami con l'estero. Come si è osservato per la composizione del Consorzio Salini di Prati sono i grandi gruppi del nord più dinamici, uniti a gruppi toscani che avevano accumulato capitali e competenze strategiche durante il periodo di Firenze capitale, ad estendere immediatamente dopo il 1870 le proprie sfere d'influenza sulla nuova capitale. Genova, Torino e Firenze furono i luoghi di partenza dei capitali che servirono all'acquisto di vaste porzioni di ville patrizie a Roma, capitali che per volume e facilità di movimento contribuirono in maniera determinante all'aumento del valore delle aree nella città¹.

Durante i primi anni di Roma capitale furono costituite altre 16 società di credito e 11 società operanti nel settore dell'edilizia e delle costruzioni, tutte legate a quelle stesse società di credito, alla nobiltà romana e agli ingegneri comunali che avevano potere decisionale sulle politiche di espansione territoriale cittadina quali Enrico Cruciani e Nicola Viviani².

¹ Vedi in questo senso anche quanto ha scritto A.M. Seronde-Babonaux, *Roma. Dalla città alla metropoli*, Editori Riuniti, Roma, 1983, p.93

² I due ingegneri, membri delle Commissioni per l'ampliamento edilizio della città di Roma composte subito dopo il 1870, furono rappresentanti dei vasti interessi che nuovi amministratori e vecchia aristocrazia ebbero nella costruzione delle opere edilizie nella città. Enrico Cruciani sedeva nel consiglio d'amministrazione della Società di Industria e Commercio insieme al Principe Emanuele Ruspoli, futuro sindaco di Roma dopo il 1877. La Società costituitasi nel maggio del 1872 aveva come scopo la commercializzazione dei materiali da costruzione naturali e lavorati. Anche Nicola Viviani, a cui si dovettero gli studi per il Piano Regolatore del 1873, era presente nel consiglio d'amministrazione della Società di Costruzione di Case e Quartieri, sorta nel marzo del 1872 con un capitale di 5 milioni di lire allo scopo di acquistare aree, edifici, case esistenti o fienili e granai per la costruzione di case in numero di cinquecento di 4 5 6 camere. Le case sarebbero state quindi fabbricate sopra le aree o edifici della società, mentre i lavori sarebbero stati eseguiti da una compagnia di costruttori sopra i piani dello stesso ing. Viviani. E' interessante osservare come in questa società confluirono interessi del ceto nobiliar-finanziario romano con la presenza di Adamo Colonna e quelli della nuova classe dirigente italiana, vista la partecipazione al capitale di Francesco Crispi. ASR, *Tribunale di Commercio*, Atti di Società 1871-1872, bb. 405-406

E' evidente che l'eccessivo numero di imprese industriali e finanziarie che si costituirono durante il primo quinquennio degli Anni Settanta, soprattutto in rapporto alla ristretta realtà economica romana e alle difficoltà degli anni precedenti, contribuì a rendere tali società più fragili e troppo spesso legate alla semplice speculazione finanziaria. Non solo cronologicamente fu dunque possibile collegare il *boom* bancario di quegli anni con l'enorme attività edilizia, bisognosa di capitali nuovi, che la costruzione di Roma Capitale richiedeva. Si può essere concordi sul fatto che l'espansione bancaria abbia dato un notevole impulso alla speculazione edilizia³, specialmente per la facilità dell'accesso al credito, ma in che modo la speculazione finanziaria contribuì ad esasperare le condizioni urbane di Roma? A questo punto può essere utile osservare la conformazione delle numerose società sorte a Roma subito dopo il 1870, società che nonostante avessero sede nella capitale mantennero sempre forti legami operativi e finanziari con le sedi di origine.

Banche ordinarie	Data di costituzione	Capitale nominale	Azioni	Capitale versato
Banca Generale	17 set. 1871	30.000.000	60.000 da 500	15.000.000
Banca Agricola Romana	23 lug. 1871	250.000	5.000 da 50	787.650
Banca Italo Germanica	26 nov. 1871	50.000.000	100.000 da 500	24.984.000
Banca di Credito Romano	30 dic. 1871	2.000.000	8.000 da 250	1.592.937
Società Generale di Credito Agrario	14 gen. 1872	2.000.000	8.000 da 250	1.000.000
Società Generale di Credito Immobiliare	1 feb. 1872	25.000.000	50.000 da 500	12.500.000
Banca Austro Italiana	11 apr. 1872	50.000.000	100.000 da 500	25.000.000
Banca Industriale e Commerciale di Roma	23 mag. 1872	2.500.000	10.000 da 250	602.205
Banca Popolare Operaia	23 apr. 1871	500.000	10.000 da 50	242.485
Banca Generale di Credito Industriale	22 dic. 1872	1.000.000	4000 da 250	279.725
Totale		163.250.000		81.989.002

Tabella 8: Maic, *Elenco generale e classificazione degli Istituti di credito e società anonime e in accomandita per azioni nazionali ed estere operanti nel Regno al 31 dicembre 1872, Roma, 1873*

Solo quattro delle banche in tabella rappresentavano il 94% dei capitali, la maggior parte dei quali sottoscritti da aziende torinesi, fiorentine e genovesi. Tutto ciò senza considerare gli Istituti di emissione, i primi a impiantare le proprie sedi nella nuova capitale all'indomani del 1870. Nell'arco dei tre anni successivi si evidenziò dunque un volume di fondi finanziari nettamente esuberante le reali esigenze di una città scarsamente produttiva come Roma. Ciò non evitò però alcune speculazioni finanziarie impostate sulla scia di quante si andavano costituendo durante quegli anni di febbre bancaria. Proprio negli anni di maggiore espansione bancaria venivano infatti istituite a Roma alcune società di credito di diversa natura, molte delle quali comunque destinate a breve vita a causa della effettiva scarsità di affari dei primi anni Settanta.

³ P. Della Seta, *La speculazione edilizia alle sue origini*, in AA.VV. *Introduzione a Roma contemporanea*, Croma, Roma, 1954, pp. 89-114; A. Caracciolo, *Continuità*, op. cit., pp.334 e ss.

Società finalizzate principalmente alla speculazione su Roma capitale, nella stessa modalità di quanto era accaduto per Firenze⁴ dove fiorirono molte nuove iniziative edilizie e finanziarie nel giro di pochissimi anni⁵.

Un caso esemplare di quella frenesia finanziaria che colpì Roma in quegli anni furono le vicende legate alla Società Generale di Credito Agrario di Roma, costituitasi a nome di Filippo Ghirelli il 22 ottobre 1871⁶ e cancellata dal novero delle società commerciali legalmente esistenti nel Regno nel novembre 1877.

La notevole documentazione conservata di questa società da parte della Direzione Generale di Credito e Previdenza del Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio consente di ripercorrere il meccanismo speculativo che era alla base della costituzione anche di molte altre società in quegli anni e il ruolo degli uffici di controllo.

L'Istituto presieduto da Ghirelli e diretto da un certo Enrico Colacicchi⁷ sospese le operazioni di rimborso delle cartelle fondiari emesse a garanzia del mutuo concesso alla Società per la Bonifica dell'Agro Romano a partire dal 1873⁸.

Dopo quattro anni in cui l'assemblea degli azionisti non era mai stata convocata, nel 1877 venne richiamata l'attenzione del Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio sulle situazioni dell'Istituto e della Banca Generale di Credito Industriale considerate poco chiare, mentre gli amministratori venivano dichiarati irreperibili. Allo stesso modo di quanto venne chiesto per la Società Generale di Credito Ipotecario diretta anch'essa da Colacicchi e per la Compagnia Romana d'Affrancamento e Credito Immobiliare, venne pertanto chiesta la dichiarazione di fallimento presso il Tribunale commerciale di Roma con lo scopo di liquidare le attività e di saldare i debiti che queste imprese avevano con l'erario.

⁴ P Coppini, *op. cit.*, pp. 581-612

⁵ Nel distretto di Firenze al 31 dicembre 1866 vi erano 46 società così divise- 2 accomandite, 2 società di assicurazione nazionale, 3 società di assicurazioni straniere, 3 società ferroviarie, 13 istituti di credito e banche popolari, 23 società anonime. L'anno successivo le società erano 64- 2 società di assicurazioni marittime di Livorno, 1 di assicurazioni generali di Arezzo, 4 società in accomandita per azioni, 5 società estere 3 di assicurazioni e due industriali, 4 società ferroviarie, 8 banche popolari 10 istituti di credito 30 società anonime. C. De Cesare, *op.cit.*, p. 126

⁶ Acs, Maic, ibs, b. 105, f. 906

⁷ Nel CdA del 1874, in cui sono presenti anche i maggiori azionisti, oltre a Filippo Ghirelli figuravano alcuni tra i più importanti nomi della nobiltà romana dell'epoca oltre ad imprenditori che già si erano resi colpevoli di operazioni fallimentari: il principe Filippo Orsini, il principe Filippo del Drago, il duca Marc'Antonio Colonna, il conte Francesco Antonelli, il principe Onorato Caetani ed Ercole Ovidi, direttore generale della Compagnia Fondiaria Romana, fallita nel 1876 dopo soli cinque anni di attività. Ivi. e Asr, Tribunale di Commercio, Fallimenti 1876, *Compagnia Fondiaria Romana*, b.251/1

⁸ La notizia si ricava dalla lettera che l'avv. Ricotti-Imperato invia al Ministro Miceli nel 1890. L'avvocato chiedeva notizie sulle attività della società che dal 1873 non aveva comunicato più nulla ai suoi azionisti. Il ministro rispose che a partire dall'approvazione del Codice di Commercio del 1882 era stata sospesa la vigilanza governativa sugli Istituti di credito e che comunque non sarebbe stata possibile neanche all'epoca visto che la legge 5 settembre 1869 sugli Istituti di Credito agrario negava la possibilità di ispezione. Acs, Maic, ibs, b.105, f.906

Già un anno prima tuttavia venivano riscontrate dal Ministero⁹ alcune anomalie societarie relative ai versamenti delle quote di capitale. La società si era costituita con un capitale sottoscritto di 1.930.750 di lire ed uno versato di 398.000 lire e nell'agosto del 1873 il capitale nominale di 2.000.000 di lire era stato interamente sottoscritto con un capitale versato corrispondente a 1,5 milioni circa. Ma la realtà societaria, accertata solo un mese dopo, mostrava 1,2 milioni in azioni ancora da emettere ed un versato che superava di poco le 700.000 lire.

In questo senso «la Fanfulla», giornale di ispirazione popolare dell'epoca, aveva riscontrato prima ancora degli uffici istituzionali una condizione pericolosa relativa alla struttura finanziaria della società che fondamentalmente le avrebbe impedito qualsiasi tipo di operazione se non incoraggiata da nuove iniezioni di capitale. Nel maggio del 1872 il giornale¹⁰ evidenziava come i rapporti di parentela tra Filippo Ghirelli e il fratello conte Leopoldo Ghirelli, si fossero trasformati in rapporti economici tra la Banca Generale di Credito Agrario diretta da Leopoldo e la società del fratello Filippo.

Venivano innanzitutto criticati i conti secondo cui l'istituto avrebbe potuto distribuire utili per il primo anno solo guadagnando il 36% sulle 400.000 lire di capitale che restavano dalle spese d'impianto. Mentre la Banca Nazionale ne scontava il 17,90%, gli interessi degli azionisti dell'Istituto romano si sarebbero potuti pagare solo prelevando dal capitale o da qualche altra operazione a danno degli azionisti.

I beni stabili di proprietà ammontavano a 88.838 lire a fronte di un capitale versato che nel 1872 risultava essere di 900.000 lire circa. Detratte le spese di amministrazione, tasse e manutenzione immobili sarebbero rimaste 270.000 per pagare il 6% di interesse ai 550 azionisti.

Durante lo stesso periodo un'altra società di credito, la Banca del Piccolo Commercio, visse la stessa situazione della Società di Credito Agrario. Essa, costituitasi nel dicembre del 1869 e fallita nell'aprile del 1874, fu infatti al centro di un eclatante caso di bancarotta fraudolenta prodottasi per quei meccanismi societari più volte descritti¹¹. Dotata da principio di un capitale iniziale di 25.000 lire da estendersi fino a 2.000.000 di lire, con spese d'impianto di 29.000 lire circa, nasceva con il capitale versato interamente utilizzato. Senza nulla in cassa e gravata dell'acquisto nel 1871 di alcuni terreni in Prati di Castello più altri stabili pagati con denaro preso dal Conto Corrente della banca, il procedimento di bancarotta fu condotto sulla base di un dividendo di 10.922 lire pagato agli azionisti mentre la banca era in perdita, e sulla pretesa sottrazione di capitale rappresentato da cambiali che figuravano in portafoglio per la

⁹ Lettera del Maic all'Ufficio di Ispezione dell'8 settembre 1876. Ivi.

¹⁰ Fanfulla n° 57 del 12 maggio 1872. Ivi.

¹¹ Sentenza della Corte di Appello di Roma dell'8 maggio 1877 contro Banca del Piccolo Commercio, in E. Vidari, *Le società*, op. cit. p. 119

somma di lire 2.073.809. Nonostante una poco convincente arringa difensiva degli stessi imputati, il direttore e il segretario generale furono costretti ad ammettere le proprie colpe, ossia che a fronte del declinare degli affari a partire dal 1871, si cercò di riparare con emissioni di cambiali di comodo, di *checks* per più milioni con sconti rovinosi, rinnovi, speculazioni azzardate, acquisto di cambiali e di stabili per rivenderli, conti correnti illimitati a persone non solvibili, depositi di valori di titoli alienati. Tanto che nel 1871, consapevoli dell'ineluttabile sorte verso cui andava incontro l'Istituto, i due imputati si appropriarono dalla cassa di lire 148.443 in contanti al posto del quale misero cambiali di favore della Banca per altrettanta somma, raggiungendo poi la cifra di 8 milioni per cambiali rinnovate in continuazione e mai pagate.

5.1.2 Da una capitale all'altra

Tuttavia, accanto a queste operazioni di carattere locale, le iniziative più importanti che riverberarono la loro azione per tutto l'arco dei primi trent'anni di Roma capitale furono di provenienza settentrionale. La febbre finanziaria che aveva iniziato ad agitare le maggiori piazze del Nord durante gli ultimi anni '60 si incrementò proprio a ridosso del 1870, con le prospettive aperte dalla costruzione delle opere per la nuova capitale.

Genova fu allora, insieme a Torino, il centro dove maggiormente si concretizzò quella esuberanza finanziaria¹². Dalla città ligure si evidenziò una curiosa continuità con la più importante operazione fondiaria romana di quegli anni.

Genovesi furono anche le due società che diedero vita nel 1872 all'Impresa dell'Esquilino.

Circa un anno dopo la breccia di Porta Pia il Comune di Roma stipulò un'importante convenzione per la costruzione di un grande quartiere a ridosso della stazione ferroviaria di Termini. Alle due società concessionarie, la Compagnia Commerciale Italiana e la Banca Italiana di Costruzioni, entrambe di Genova, furono appaltati circa 227.740 mq. La convenzione rappresentò il punto di convergenza di tre società proprietarie di diversi lotti di terreno nella zona destinata dal Comune di Roma¹³ alla costruzione di un rilevante quartiere residenziale nell'area Est della città che sarebbe stata destinata ai Ministeri e alle abitazioni degli impiegati dello Stato.

¹² Il direttore della Divisione Società e Istituti di Credito V. Vignolo lamentava in una relazione diretta al Ministro Stefano Castagnola il rapido moltiplicarsi delle società anonime soprattutto se messo in confronto con il passato. Là dove per anni è stato difficile trovare sottoscrittori al capitale di società come per Genova, le società non fanno in tempo a costituirsi che subito trovano il capitale sottoscritto per intero, e la stessa Genova che per decenni ha avuto solo due casse di sconto, vedeva nel giro di pochi mesi la costituzione di diversi Istituti di credito. Acs, Maic, Ibs, b.139, f. 1089

¹³ Divenuta Roma capitale del Regno d'Italia l'Amministrazione comunale vide la necessità di ampliare il caseggiato al fine di accogliere la popolazione che conseguentemente sarebbe aumentata in vaste proporzioni. Perciò l'Amministrazione redisse dei piani di ampliamento che prevedevano nuovi quartieri da costruirsi. Il

Le due società genovesi furono inoltre il frutto dell'espansione creditizia dei primi anni '70, così come lo furono i loro statuti e quella commistione tra finanza ed edilizia che caratterizzò sia l'esperienza della Società dell'Esquilino, sia di tutte le altre imprese edilizie.

La Compagnia Commerciale Italiana venne costituita a Genova nel settembre del 1871 con la partecipazione di alcune società bancarie liguri come la Cassa Generale, la Banca di Genova, le Banche di Novi Ligure, il Credito Genovese e la Banca Commerciale Ligure, e di diversi commercianti genovesi e rappresentanti politici¹⁴. Tra di essi i nomi del Barone Andrea Podestà, sindaco della città, del senatore Giuseppe Cataldi, oltre di Emanuele Quartara, Alfredo Dapples, Luigi Parodi, Luigi e Raffaele Pratolongo, tutti consiglieri d'amministrazione dell'impresa, indicavano il carattere commerciale con cui si è inteso costituire una società con 25 milioni di capitale per sostenere i più eterogenei scopi economici. Secondo lo statuto infatti tra le operazioni societarie erano previste, oltre alla navigazione commerciale con l'Oriente e l'Atlantico¹⁵, iniziative di credito¹⁶, di banca e soprattutto la possibilità di costituire altre società¹⁷. Proprietaria di 4 bastimenti commerciali, la Compagnia si dimostrò da subito molto intraprendente in diversi affari. Tra i maggiori, oltre alla partecipazione ad un quarto dell'Impresa dell'Esquilino per l'equivalente di 3,5 milioni, vi era l'ipotesi di gestione delle miniere dell'Elba in funzione della quale si dichiarava intenzionata a impiantare una fonderia, per la quale il direttore Giacomo Millo aveva avanzato al Ministro delle Finanze Quintino Sella la richiesta di rilevare la parte del Governo nella Convenzione Bastogi¹⁸ per la gestione mineraria dell'isola. Tuttavia le difficoltà per attività così impegnative non tardarono ad arrivare, anche in

maggior parte proprio l'Esquilino soprattutto per la sua vicinanza con quello delle Terme già in costruzione, ma anche per la sua posizione topografica che lo rendeva quasi il centro della nuova Roma. Compromesso tra Compagnia Commerciale Italiana, Banca Italiana di Costruzioni e Comune di Roma. La terza società che subentrò più tardi, al momento della costituzione dell'Impresa dell'Esquilino fu la Società Anonima Acquisto e Vendita di Beni Immobili, Acs, Maic, Ibs, b.321, f.1699

¹⁴ Acs, Maic, Ibs, b. 50, f. 665

¹⁵ La società aveva inoltre importanti operazioni all'estero come dimostra la costituzione di una società commerciale a Odessa in Russia. Ivi.

¹⁶ Su questo punto sono importanti le puntualizzazioni del direttore Millo al Ministro Sella sulla serietà della società, la quale, secondo l'amministratore, non era da confondersi con tutte quelle banche di credito che sotto vari nomi e titoli si erano ultimamente andate costituendo in Italia e specialmente a Genova. Sullo stato di particolare confusione che regnava allora in materia di separazione tra credito e attività commerciali vi sono le preoccupazioni per la confusione che si potrebbe generare nel pubblico dopo la costituzione sempre nel 1871 di una Banca Commerciale Italiana di Genova. Ivi.

¹⁷ Nello statuto era prevista la facoltà di aprire crediti ed emettere cambiali, ricevere somme in conto corrente e scontare lettere di cambio. Questo tipo di attività, peraltro approvate dal decreto ministeriale del 27/9/1871, sono giustificate dal direttore della Compagnia come necessarie per una società che trasmette molte commissioni di merci in tutte le parti del mondo ed è quindi costretta a valersi del credito. Veniva soprattutto lamentata la difficoltà, dovuta al corso obbligatorio dei biglietti della Banca Nazionale, per i suoi corrispondenti all'estero di pagare la lettera sopra l'Italia. Pertanto la Compagnia si è vista costretta ad aprire dei crediti su Inghilterra e Francia che richiedono impegni a lungo termine. Statuto della Compagnia Commerciale Italiana e lettera di presentazione al Ministro, ivi.

¹⁸ L'iniziativa è descritta in una lettera di G. Millo al Ministro Agricoltura Industria e Commercio S. Castagnola dell'ottobre 1871. Ivi.

questo caso come conseguenza della crisi internazionale del 1873. A causa del ribasso del prezzo del grano e dei problemi commerciali derivanti dalla diminuzione dei noli, nonché dei capitali immobilizzati nell'Impresa dell'Esquilino che tardavano a dare frutti oltre ad altre situazioni pregresse, la Compagnia fu costretta a sciogliersi nel novembre del 1875. Ma la gestione in economia era iniziata già un anno prima proprio per i numerosi capitali immobilizzati, i quali pesavano per la metà di un capitale versato di 12,5 milioni e avevano prodotto una perdita per 780.000 lire. Fu però la sua condizione di istituto di credito a creare i problemi maggiori, soprattutto a danno dei profitti sulle azioni che nel 1875 erano scese da 250 a 130 lire¹⁹. La Compagnia avrebbe fatto operazioni non autorizzate dallo Statuto violando le disposizioni del Codice di Commercio²⁰. Secondo il consigliere Camillo Pallavicino, che aveva promosso un ricorso contro l'istituto, il Consiglio aveva tratto in inganno gli azionisti fondando una nuova società in accomandita. Lo statuto consentiva infatti solo di assumere interessi in altre società anonime regolarmente costituite, mentre non autorizzava né la fondazione, né la partecipazione in stabilimenti accomandatari o società in accomandita semplice, le quali per loro natura non sono costituite da statuti approvati dal governo, non erano sottoposti alla sorveglianza degli Uffici d'Ispezione sulle società anonime e presentavano pertanto minori garanzie agli azionisti e al pubblico. Il consiglio inoltre aveva impiegato il capitale sociale in imprese e appalti di opere pubbliche sulle quali non era stato possibile esercitare il controllo mancando al suo interno ingegneri pratici di lavori e di costruzioni oltre al fatto che tali iniziative erano state prese in città e province lontane da Genova. Un esempio era proprio l'Impresa dell'Esquilino verso cui il consiglio veniva indicato essere nella totale ignoranza dei lavori, delle spese, dei contratti e nella impossibilità di vigilarne l'esecuzione. In funzione di ciò gli amministratori non chiedevano i voti dell'assemblea per le speculazioni sulle merci, comprando e vendendo all'oscuro in modo che se positiva, l'operazione poteva essere fatta propria dai consiglieri, se negativa, accollata alla Compagnia e di conseguenza agli azionisti²¹.

Molto simili, ma più prolungate nel tempo e con maggiori implicazioni nell'edilizia romana, furono le attività dell'altro istituto genovese che costituì l'Impresa dell'Esquilino, la Banca di Costruzioni in Italia. L'istituto si formò in Genova con atto pubblico dell'agosto del

¹⁹ Assemblea straordinaria degli azionisti della Compagnia Commerciale Italiana dell'8 novembre 1875. *ivi*.

²⁰ Queste erano le accuse mosse da uno dei consiglieri d'amministrazione, il Marchese Camillo Pallavicini, in un ricorso presentato contro la Compagnia stessa nel marzo del 1873. *Ivi*.

²¹ "I benefici fatti dalla società superano il milione su un capitale di 25 milioni di cui solo 10 versati. Utili dovuti per lo più all'Esquilino e al relativo affare della vendita di una parte dei terreni alla Società Fondiaria sulla quale gli Amministratori hanno preso il 21% sugli utili". Così si lamentava un azionista in una lettera pubblicata il 21 febbraio 1873 sul giornale «Il Commercio di Genova» proseguendo poi con l'accusa più generale di eccessivo conflitto d'interessi degli amministratori per cui "si vede lo stesso individuo far parte di 2,3, o anche più banche per il ciò che è impossibile non si trovi in una posizione falsa, perciò o tradisce il mandato o non si occupa degli affari della società da lui amministrata". *Ivi*.

1871 con un capitale di 6 milioni elevabile fino a 12²². Lo statuto approvato con Regio Decreto dell'1 ottobre 1871 prevedeva anche in questo caso operazioni al limite tra attività finanziaria e attività edilizia. Poteva intraprendere ed eseguire costruzioni pubbliche e private di qualunque genere o natura; acquistare, vendere o permutare aree, edifici ed altre proprietà immobiliari; partecipare in imprese consimili; ricevere in corrispettivo titoli di credito e obbligazioni di Stato, province, comuni, società industriali e corpi morali; provvedere a realizzare i propri crediti con sconti e anticipazioni sopra di essi²³.

Anche in questo caso il capitale fu formato da alcune banche liguri²⁴ e da diverse imprese commerciali, in alcuni casi le stesse che avevano dato vita alla Compagnia Commerciale. Non solo, ma a segnare una linea di continuità tra la banca e l'Impresa dell'Esquilino ci sarà la compresenza degli stessi amministratori genovesi nel Consiglio dell'impresa operante a Roma²⁵.

Pochi mesi dopo la costituzione si fecero vive da parte del Ministero alcune perplessità sulla consistenza del capitale necessario ad operare come istituto di credito. In particolare per la richiesta, dopo aver versato il primo decimo, di voler elevare il capitale a 12 milioni, mentre il neo ministro del Agricoltura Industria e Commercio Luigi Luzzatti chiedeva che la società versasse prima i rimanenti 4/5 delle vecchie azioni²⁶. Da parte sua Tito Orsini, amministratore della banca, giustificava la richiesta evidenziando che al momento della fondazione il capitale sociale era stato stabilito nella somma di 12 milioni divisi in due serie da 6 milioni. Giochi di parole consentiti dalla legislazione commerciale ma che tuttavia si rendevano necessari per il nuovo istituto. L'aumento di capitale si rese infatti indispensabile a fronte delle opere che la banca aveva in progetto di intraprendere. Essa, essendo autorizzata ad emettere buoni a suo carico per mobilitare le proprietà acquistate o costruite, doveva trovare nei suoi capitali il

²² Atto Costitutivo della Banca Italiana di Costruzioni in Genova – 30 agosto 1871. Acs, Maic, Ibs, b. 287, f. 1561

²³ Nell'Atto Costitutivo si pose particolare accento più che sull'utilità della nuova società sulla ripartizione degli utili (il 10% veniva destinato ai fondatori), ma anche sull'emissione di obbligazioni prevista, secondo quanto stabilito dall'art.135 del Codice di Commercio, per l'equivalente del capitale versato. Su questo punto in particolare il Ministero aveva individuato una contraddizione con lo statuto societario che invece consentiva alla banca una emissione obbligazionaria uguale alla massa dei titoli di credito e delle proprietà immobiliari della banca. Ivi.

²⁴ Tra i maggiori sottoscrittori c'erano la Cassa di Sconto con 900.000 lire e la Banca Commerciale Ligure anch'essa con 900.000 lire di capitale sottoscritto. Accanto ad esse c'era la ditta Dapples che aveva finanziato la costituzione della Compagnia Commerciale. Ivi.

²⁵ Si tratta di Tito Orsini e Giuseppe Tedeschi, imprenditori molto attivi a Roma con l'Impresa dell'Esquilino. Successivamente siederanno nel Consiglio d'Amministrazione della Banca Italiana di Costruzioni Agostino Depretis, dimissionario nel 1875 a causa degli impegni politici assunti, ma anche rappresentanti della finanza genovese consiglieri della Banca Nazionale come Giacomo Parodi e Pasquale Pastorino. Ivi.

²⁶ Relazione della Divisione sulle società anonime e gli istituti di credito al Ministro di Agricoltura Industria e Commercio Luzzatti del 10 aprile 1872. Ivi.

mezzo per proseguire le operazioni, soprattutto in funzione della lenta realizzazione delle sue proprietà immobiliari²⁷.

Le difficoltà finanziarie dovute alla crisi del 1873, il basso volume di vendite immobiliari degli anni '70, nonché i problemi che l'Impresa dell'Esquilino trovò col Comune di Roma per il prosieguo dei lavori, si unirono fino alla fine del decennio alle perplessità del Governo sulla questione dell'aumento di capitale. Nel 1880 venne poi fatta richiesta di riduzione di capitale a 3 milioni²⁸, perché in base alla delibera presa dall'assemblea degli azionisti del 26 giugno 1875, la banca aveva proceduto all'annullamento di azioni sociali man mano che esse venivano accettate in pagamento parziale dei beni immobili e cambiandole con azioni di altri istituti di proprietà della banca come la società dell'Esquilino. Quest'espedito, che sarà poi successivamente riproposto agli azionisti dell'Esquilino, avrebbe consentito nell'ottica degli amministratori di procedere più prontamente e più proficuamente alla vendita di immobili della banca oltre che alla realizzazione e conversione dei titoli ad essa spettanti e alla corrispondente riduzione di capitale.

Le realizzazioni delle proprietà della banca, che costituivano l'attivo, procedevano a rilento. Perciò, visto che non si erano presentati nuovi lavori e il capitale sociale venne sborsato interamente, il Consiglio propose quel sistema per agevolare le realizzazioni dando luogo ad una progressiva liquidazione col rimborso agli azionisti in proporzione del capitale da essi versato. Per coprire le passività era dunque necessaria l'alienazione dei beni ricevendo in pagamento sino ad una determinata concorrenza azioni della società al loro valore nominale. In modo tale che o era l'azionista a comprare, o poteva convertire le azioni nella proprietà che aveva concorso ad acquistare, oppure era un terzo, il quale avrebbe dovuto necessariamente acquistare dall'azionista. Realizzando il valore della sua azione l'azionista avrebbe, nel progetto della società, raggiunto due obiettivi: produrre un aumento sul valore delle azioni e ottenere una netta differenza sul versato.

L'operazione non ebbe tuttavia il successo sperato, esclusi gli azionisti che decisero di convertire le proprie azioni in proprietà immobiliari, le vendite per tutti gli anni settanta non ebbero fortuna. Il meccanismo del cambio delle azioni si inseriva in un mercato finanziario ingessato, in cui l'espansione creditizia aveva costituito il perno su cui si erano andate formando

²⁷ Per la natura della società, essa non poteva aspettare di terminare un lavoro per intraprenderne un altro, in quanto l'importanza dei lavori che le competevano, la banca aveva interessi sia nell'Esquilino che nei progetti per la navigazione del Tevere, richiedevano tempi lunghi avvicinandosi in modo tale che mentre si iniziava un'opera, un'altra doveva proseguire e un'altra finire. Delibera del Consiglio d'Amministrazione sull'aumento di capitale del 2 febbraio 1872. *ivi*.

²⁸ Oltre a facilitare la vendita l'annullamento di azioni sociali consentiva un risparmio della tassa di circolazione. Nel 1880 le azioni annullate erano 11.200 rappresentanti un capitale nominale di 2,8 milioni. Assemblea ordinaria degli azionisti della Banca Italiana di Costruzioni del 25 febbraio 1880. *ivi*.

società con alla base grossi capitali non garantiti da reali sottoscrizioni. La realtà rappresentata dalla massa del pubblico non aveva beneficiato dell'introduzione del corso forzoso del biglietto di banca, tanto più in una realtà come Roma dove il livello dei redditi poteva ben definirsi basso. Il ritardo nella costituzione di un moderno mercato finanziario dove i risparmi avrebbero potuto indirizzarsi verso operazioni di tal genere aveva dunque generato una sorta di unidirezionalità degli investimenti, i quali proiettati verso la speculazione azionaria trovarono una strozzatura nello sbocco al mercato.

5.2 La Banca Italo Germanica

5.2.1 L'asse Ulrico Geisser – Giacomo Servadio, grandi capitali in gioco per la nuova Roma

Le vicende legate alla parabola della Banca Italo Germanica si annodano indissolubilmente alle difficoltà finanziarie della piazza romana e più in generale alle modalità di formazione delle società anonime nel periodo del *boom* bancario.

Se gli istituti genovesi furono il luogo comune dei capitali raccolti attraverso la crescita dei commerci e tramite lo sviluppo della navigazione a vapore, la Banca Italo Germanica rappresentò il punto di convergenza dei fondi che avevano contribuito allo sviluppo finanziario di Torino e che nella costruzione di Firenze capitale avevano trovato un adeguato sbocco. Investimenti tenuti insieme da un importante afflusso di capitali provenienti dalla Germania e dall'Austria, paesi che in quel periodo vedevano aumentare il proprio grado di fermento finanziario.

Si venne dunque creare un nuovo asse di capitali, alternativo a quello francese, che partendo dalla Germania, passando poi per Torino e Firenze, giungeva a Roma dove alcune condizioni favorevoli, quali la possibilità di acquistare dalla debole borghesia e dall'aristocrazia romane vaste porzioni di aree cittadine, avrebbero garantito impieghi molto remunerativi²⁹. Si è visto come nel breve volgere di pochi mesi la piazza romana era stata letteralmente inondata da capitali provenienti dalle realtà territoriali più favorite dal processo di unificazione. A due anni dal 20 settembre 1870 oltre 160 milioni erano stati investiti in attività finanziarie con sede nella nuova capitale. La maggior parte dei quali appartenenti a combinazioni finanziarie riportabili

²⁹ P. Della Seta individuava alcune condizioni particolari che Roma offriva ai capitali in cerca di investimento: 1- assenza di un capitalismo romano; 2-fenomeno dell'urbanesimo che inizia a Roma con l'unificazione; 3-grande riserva di terreni fabbricabili; 4-loro concentrazione nelle mani di poche famiglie. P. Della Seta, *op. cit.*, p.92,

all'attività di Giacomo Servadio³⁰ e Ulrico Geisser, banchieri-imprenditori tra i più dinamici del periodo.

Soprattutto Giacomo Servadio, deputato al Parlamento italiano, forte della esperienza fiorentina dove nel 1869 aveva risollevato le sorti del Credito Provinciale e Comunale, fu alla testa delle prime attività edilizie di grandi dimensioni, e il primo banchiere a concepire le possibilità di introiti derivanti da Roma capitale³¹.

Al Servadio si dovette un complesso congegno bancario che diede vita ad una catena societaria per il controllo delle aree cittadine. Tale sistema contribuì in maniera determinante all'innalzamento dei valori dei terreni fabbricabili, soprattutto per la contemporanea presenza di più istituti, i quali con elevati valori di capitale nominale potevano andare incontro alle più esigenti offerte di vendita.

Nel 1871 il Servadio fu tra i fondatori della Banca Italo – Germanica insieme a banchieri viennesi e tedeschi e alla Banca di Torino dove operava Ulrico Geisser. Oltre al banchiere italo-svizzero figuravano tra i fondatori molti protagonisti della finanza dell'epoca, partecipi delle maggiori iniziative finanziarie del periodo. Il banchiere Vittorio Federico Wagniere, anch'egli impegnato con la Banca di Torino, Ignazio Weill-Weiss, Giuseppe Tedeschi, della Banca Italiana di Costruzioni, i fratelli Ceriana e Enrico Texeira de Mattos, il mediatore olandese che trattò

³⁰ A Firenze, centro urbano divenuto oggetto di importanti attività immobiliari legate al trasferimento della capitale, risultarono abbastanza particolari dal punto di vista finanziario le operazioni del Credito Immobiliare dei Comuni e delle Province Italiane, il quale risanato in seguito al passaggio dell'Istituto nelle mani di Giacomo Servadio nel 1869, si sarebbe reso partecipe della prima fase speculativa a Roma durante gli inizi degli Anni Settanta. Esso si costituiva nel settembre del 1864 proprio in concomitanza con la proclamazione a capitale del capoluogo toscano. Stabilita la durata della società per 50 anni, il capitale di 25 milioni veniva diviso in 50.000 azioni da lire 500. Ma è proprio il collocamento azionario a destare i maggiori dubbi sulla bontà dell'impresa. Nel 1865 infatti alcune azioni furono sottoscritte in Cagliari, Parma, Modena, colla condizione espressa che la società avrebbe dovuto mutuare ai sottoscrittori vistose somme e l'obbligo di acquistare stabili e crediti per lire 9.600.000. Inoltre sul totale delle azioni, 5840 furono opzionate da sottoscrittori considerati come non in grado di pagare, mentre 6710 azioni sottoscritte dai direttori delle succursali delle altre province toscane e altre 2500 furono sottoscritte da numerosi imprenditori di opere pubbliche con la condizione, da parte dell'Istituto, di aprire a loro favore un credito in conto corrente di 500.000 lire.

Altri imprenditori ne approfittarono per scaricare sulla nuova società, dietro somme di denaro, delle obbligazioni che la provincia di Reggio Emilia dava in pagamento per alcuni lavori, mentre 200 azioni erano sottoscritte dal Comune di Macerata contro la promessa di un mutuo di 1.500.000.

Di tutte queste partecipazioni, a tutto il 1867 era stato versato il primo quinto di sole 1077 azioni, in modo tale che invece dell'ammontare dei due milioni relativo al primo quinto non erano state esatte che 170.000 lire. In conseguenza di ciò nonostante la società non risultasse legalmente costituita cominciò a fare operazioni contraendo un cospicuo prestito con il Comune di Milano.

Creato il sindacato governativo, sotto la guida di Carlo De Cesare, questi ne vietò di fare operazioni come società anonima, mentre il comitato promotore fu costretto alle dimissioni. La commissione incaricata di ristrutturare l'Istituto affidò al deputato Giacomo Servadio l'esame dei mezzi opportuni per consolidare la società. In tal modo egli entrava nei lucrosi affari edilizi di Firenze proponendo di disdire tutte le promesse di collocamento fatte dal primo comitato, procurandosi i fondi necessari per fare fronte all'importante prestito al Comune di Milano e coinvolgendo anche altri istituti e case bancarie nell'affare, intessendo legami soprattutto con altri capitalisti torinesi e fiorentini che in seguito avrebbero contribuito all'ascesa economica del Servadio soprattutto nella sua corsa all'accaparramento delle aree di Roma Capitale. C. De Cesare, *Il Sindacato*, op.cit., p. 122

³¹ Della Seta, op. cit., p. 120

l'affare del Consorzio Salini a Prati³². Tra i finanziatori stranieri erano presenti la Vereinsbank di Vienna rappresentata da Leopoldo Mayer e Emilio Berend, e una serie di importanti istituti tedeschi rappresentati da Rodolfo Sulzbach che sottoscrissero una quota di capitale equivalente a 25 milioni³³.

Delle 100.000 azioni rappresentanti il capitale nominale la metà venne dunque sottoscritta dalle aziende tedesche, 39.000 dalle aziende italiane³⁴ guidate da Giacomo Servadio, 10.000 dalla banca viennese di Leopoldo Mayer e le restanti 1000 da Giuseppe Del Grego.

La Banca, che con un capitale nominale di 50 milioni si presentava come uno dei maggiori istituti insieme alla Società Generale di Credito Mobiliare, venne costituita con l'esplicito scopo di ampliare e svolgere i rapporti commerciali e bancari tra l'Italia e le altre nazioni in special modo la Germania³⁵. Con un capitale versato di 5 milioni ed un valore dieci volte maggiore l'istituto impostò pertanto la propria attività alla stregua di un istituto di credito mobiliare, partecipando direttamente alla costituzione di società e istituti di credito da essa controllati e operanti tutti nel settore immobiliare. Oltre al Credito Provinciale gestito dal fratello di Giacomo, Carlo Servadio, che nel 1872 si fuse con la Italo-Germanica, l'istituto partecipò alla costituzione della Banca Austro-Italiana, della Società Anonima di Compra e Vendita di Terreni, poi Società Generale di Credito Immobiliare in Italia³⁶. Un universo societario che ben presto collassò sulla dominante Italo-Germanica, con tutte le pesanti immobilizzazioni che queste imprese avevano accumulato e con grave danno degli azionisti di tutte le società.

Una prima interessante operazione ai fini dell'attività speculativa del gruppo fu la costituzione della Società Anonima di Compra e Vendita di Terreni. Nonostante la sua breve storia, questa società, costituita nel 1870 con capitale nominale di 50 milioni, fu da subito molto attiva nel contesto romano, ma dopo soli due anni dalla sua nascita e successivamente alla costituzione di una nuova società che ne avrebbe dovuto assumere l'attivo, decise lo scioglimento e la liquidazione delle sue attività presso la Banca Italo-Germanica.

Dopo aver fatto le prime operazioni di acquisto di aree ai Prati di Castello e al Castro Pretorio³⁷, sorsero nuove società istituite allo stesso scopo ma con capitali molto maggiori e ciò diede al Consiglio d'amministrazione della Società serio motivo di dubitare del suo avvenire.

³² Vedi Capitolo 4

³³ Gli Istituti erano la Mitteldeutsche Creditbank, la Deutsche Bank di Berlino, la Berliner Handelsgesellschaft, la Deutsche Vereinsbank, la German Bank di Londra e la Wurtembergische Vereinsbank. Atto Costitutivo della Banca Italo Germanica, Acs, maic, Ibs, b. 139, f. 1089

³⁴ Tra le maggiori la Banca di Torino e la Società Generale di Credito Provinciale e Comunale di Firenze. Ivi.

³⁵ Impostazione corrisposta dalla composizione del primo Consiglio d'Amministrazione dove sedevano Servadio, Geisser, Max Springer, Karlo Klotz, Rudolph Sulzbach, Adolph Goldschmidt.

³⁶ Le date di costituzione delle tre società sono quasi contemporanee, quasi ad indicare le diverse facce di una sola operazione, il 26 novembre 1871 si costituisce l'Italo Germanica, il primo febbraio 1872 la Banca Austro Italiana e l'11 aprile la Società di Credito Immobiliare.

³⁷ ASC, Fondo Contratti – Atti Pubblici, Convenzione 23/2/1873

Presentatosi pertanto una combinazione di fusione con altre società, il Consiglio non trascurò l'occasione per migliorare e assodare le ragioni e gli interessi degli azionisti. Tuttavia quella prima combinazione svanì e nel 1872 si presentò la possibilità di vendere il patrimonio al prezzo di tre milioni e duecentocinquanta mila lire. Il consiglio reputando la vendita vantaggiosa decise la cessazione della società perché nelle condizioni presenti non aveva più ragioni per prolungare una vita debole³⁸.

La Società Generale di Credito Immobiliare venne costituita nel 1872 con un capitale sociale di cinquanta milioni versato nei termini previsti dalla legge di un decimo del capitale nominale e con il fine principale di subentrare alla vecchia società nella costruzione del quartiere del Castro Pretorio dalla quale acquistò le proprietà.

Lo scopo era quello di svolgere le operazioni di costruzione edilizie private e pubbliche sia per conto proprio che per conto terzi, di strade, ponti e vie ferroviarie nonché acquisto e vendita di terreni, di case e la bonificazione di terreni e di fondi. Aveva facoltà di fare prestiti garantiti da ipoteca³⁹ e l'acquisto allo scopo di rivenderli di costruzioni e aree fabbricabili. Inoltre poteva procedere all'acquisto e all'esercizio di cantieri per la fabbricazione dei laterizi, all'amministrazione di case per conto terzi e, materie forse più attinenti ad un'attività bancaria⁴⁰, anticipazioni e prestiti sopra terreni e case da costruire interamente o in via di costruzione, esercizio del credito fondiario e apertura di conti correnti con l'obbligo di non impiegarli in operazioni a lungo termine⁴¹.

Nel capitale della società figuravano oltre a Carlo Servadio per la Società Generale di Credito Provinciale, Giacomo Servadio per la Banca Anglo-Austriaca, Vittorio Federico Wagniere per la Banca Italo-Germanica e Ulrico Geisser per la Banca di Torino. Essi ottennero la convenzione per la costruzione di un quartiere al Castro Pretorio nel settembre del 1873⁴² perché possessori di vaste aree di terreno nella zona. Tuttavia, nonostante i numerosi interventi e progetti presentati alla Commissione edilizia del Comune di Roma tra il 1872 e il 1873, la

³⁸ Asr, Tribunale di Commercio, Atti di Società 1871-1884, b. 404

³⁹ Acs, Maic, ibs., B.105, f. 905

⁴⁰ La società, forse per *lapsus*, è definita come banca dal Ministro G. Finali in una sua risposta ad un reclamo presentato da alcuni azionisti. A dimostrazione della sua attività bancaria vi è comunque l'obbligo per la società della presentazione mensile al ministero dello stato dei conti, obbligo rivolto allora solo alle società di credito. Acs, Maic, Ibs, b. 139, f. 1089

⁴¹ Qualora avesse esuberanza di cassa e senza affari presenti allora avrebbe potuto impiegarli anche per scontare effetti commerciali muniti di almeno due firme e a scadenza non maggiore di novanta giorni. ASR, Tribunale di Commercio, Atti di Società 1871-1884, b. 404.

⁴² Decreto Reale per la costruzione di un quartiere al Castro Pretorio, concessione alla Società Generale di Credito Immobiliare succeduta alla Società Anonima Italiana di Compra e Vendita di Terreni. ASC, Fondo Contratti, Atti Pubblici 1871-1885

Società Generale si trovò ben presto con l'acqua alla gola per il peso delle eccessive immobilizzazioni⁴³.

Dopo un mese dalla stipulazione della convenzione, il 6 ottobre 1873, il Consiglio d'Amministrazione della Società decise la fusione con la Banca Italo-Germanica⁴⁴.

La fusione era subordinata alla condizione che anche la Banca Austro-Italiana si unisse con la Italo-Germanica al fine di creare un solo istituto col capitale unico di cinquanta milioni. Questo perché il capitale versato di 12,5 milioni si sarebbe trovato, in luogo dei forti impegni assunti con il Comune di Roma, interamente impiegato in acquisti di terreni e fabbricati. Secondo la relazione del Consiglio d'Amministrazione già il primo semestre del 1874 avrebbe presentato un deficit di 700.000 lire che sarebbe aumentato enormemente nei mesi successivi⁴⁵. Gli immobilizzi avrebbero inceppato il cammino della società, mentre risultava assai arduo praticare la strada della vendita delle proprietà attraverso il pagamento in azioni così come sarebbe stato prefigurato dalla Banca Italiana di Costruzioni. L'unica via d'uscita, su quella che era l'esperienza francese, sembrava essere quella bancaria, ossia la confluenza delle proprietà in un forte istituto bancario che avrebbe retto il deprezzamento delle azioni. Sarebbe stato inopportuno chiedere il versamento di nuovi capitali sopra un titolo il cui prezzo era sceso non a causa delle condizioni del patrimonio ma per il ritiro dei capitali esteri soprattutto di quelli austriaci e tedeschi colpiti dalle crisi domestiche.

5.2.2 Due principali obiettivi: speculazione azionaria e aumento del valore delle aree

In questo senso il risparmio italiano veniva indicato come non in grado di far fronte ai nuovi bisogni e alle nuove creazioni di credito verificatesi negli anni più recenti. Indicativa è la tendenza di associare alle operazioni immobiliari un supporto bancario che, secondo gli amministratori, progredendo di pari passo con i lavori edilizi e con «abili combinazioni» restituisse ciò che altrimenti sarebbe stato immobilizzato.

Tuttavia ad ogni passaggio – di costituzione, fusione e liquidazione - il valore delle aree aumentava. Come ci sarà modo di vedere, le società nell'orbita di Giacomo Servadio erano state costituite con gli stessi capitali grazie all'azione finanziatrice della Società di Credito Provinciale e Comunale e della Banca Italo Germanica. I terreni acquistati in prima battuta furono ceduti alla

⁴³ Convenzione del 23 febbraio 1872 tra il Comune di Roma e la Società Generale di Credito Immobiliare, poi trapassata a Banca Italo Germanica, le motivazioni dello scioglimento della prima sono in Asc, *Verbali Commissione Edilizia*, 7 ottobre 1874

⁴⁴ Acs, Maic, ibs, b.105, f. 905

⁴⁵ Ivi.

Società Anonima di Compra e Vendita Terreni e da questa passarono alla Società Generale di Credito Immobiliare, fino alla confluenza nel patrimonio della Italo Germanica⁴⁶.

In quest'ottica, quindi, anche la fondazione della Banca Austro-Italiana rientrava nel gioco della speculazione sulle azioni. La creazione di questo sistema di scatole cinesi in cui la Italo-Germanica era la controllante, provvedeva a gonfiare artificialmente l'attivo di bilancio tramite l'impiego dei fondi e delle azioni invendute nelle controllate depositando poi i titoli di queste nelle casse della Banca madre elevandone il valore⁴⁷.

Ma l'elevato valore delle immobilizzazioni assunto dal gruppo di Servadio soprattutto in relazione all'attività della Società di Credito Immobiliare⁴⁸ causò la fine della Banca capogruppo pur non senza contribuire ad elevare il valore degli immobili e delle aree fabbricabili a Roma che saranno poi assunte dalla Banca Tiberina, *longa manu* dalla Banca di Torino e della Banca di Sconto e Sete, entrambe legate ad Ulrico Geisser.

5.2.3 L'intervento del Governo

Il caso della Banca Italo Germanica fu un paradigma della giungla societaria degli anni Settanta in cui le istituzioni non potevano avere altro ruolo che quello di assistere passivamente e dove la massa degli azionisti restava inerme di fronte al potere delle grandi concentrazioni azionarie.

Sin dalla data della sua costituzione infatti, diverse perplessità si erano presentate agli organi incaricati di controllare le società di credito anonime, tanto da far pensare ad una diffidenza particolare nei confronti di un Istituto così condizionato dai capitali austro-tedeschi. Tuttavia nel novembre del 1871 il Consiglio di Stato⁴⁹, intervenuto dopo una relazione ministeriale fortemente critica nei confronti della nuova banca, non poteva evitare di approvare l'istituto. Pur non vedendo di buon occhio il rapido moltiplicarsi delle banche, il Consiglio di Stato non era in grado di offrire una soluzione di intervento al Ministero, se non quella di

⁴⁶ Riguardo alla vendita di alcune aree comprese nella zona del Castro Pretorio tra le Terme di Diocleziano, la Stazione Termini e la futura via Venti Settembre, Alberto Caracciolo scrive: "queste ville vengono vendute nel gennaio-febbraio 1871 alla Società di Credito Provinciale e Comunale. Le zone sono cedute a non più di 5 o 6 lire al mq, di lì a poco vengono rivenduti alla Società Generale di Credito Immobiliare a lire 15 il mq. Successivamente manovre speculative faranno assorbire l'impresa dalla Banca Italo Germanica di cui era già una filiazione, e poi alla Banca Tiberina nel 1877. Ad ogni passaggio di proprietà i prezzi continuano a salire, fino a toccare le 30 lire nel 1876 e le 100 lire dopo il 1880". Cit. da A. Caracciolo, *Roma Capitale*, op. cit., p. 79. Dalle letture delle Relazioni del Consiglio d'amministrazione della Banca Italo Germanica inoltre si legge che le proprietà immobiliari nel 1873, per la cifra di 4,5 milioni, derivavano esclusivamente dalla disciolta Società Generale di Credito Immobiliare. Quest'ultima le aveva acquistate solo un anno prima al prezzo di 3,2 milioni. Acs, Maic, Ibs, b. 139, f. 1089

⁴⁷ B. Operti, *Lettera sulla crisi della Banca Italo-Germanica*, Firenze, 1874 e U. Rattazzi, *Sulla lettera dell'avv. B. Operti e sulla crisi della Banca Italo-Germanica. Repliche e Osservazioni*, Firenze, 1874, cit. in A. Polsi, *op. cit.*, p.122.

⁴⁸ Acquisto di vaste porzioni di terreno al Castro Pretorio e ai Prati di Castello, P. Della Seta, *op. cit.*, p.95

⁴⁹ Risposta del Consiglio di Stato al Ministero Agricoltura Industria e Commercio del 18 novembre 1871, in Acs, Maic, Ibs, b. 139, f. 1089

assicurarsi la serietà del fine e delle operazioni delle nuove società e che esse rispettassero tutti gli obblighi di legge. Lo strumento in mano al Ministero rimaneva quello di far attuare tutte quelle disposizioni a tutela del pubblico come la correzione dell'art. 13 dello statuto della banca, per cui la società avrebbe potuto impiegare i depositi in conto corrente in operazioni a scadenza più lunga di due anni⁵⁰, ed evitare che si effettuassero anticipazioni sulle azioni proprie.

Tuttavia i conflitti maggiori con il Ministero, che poi appesantirono le difficoltà della banca, si verificarono pochi anni più tardi, nel momento della fusione degli altri istituti nella casa madre.

Il Ministero pose rilevanti questioni, anche di carattere generale, sulle modalità di scioglimento e di fusione di una società con un'altra, secondo gli scopi che le tre aziende si erano prefissati⁵¹. Si trattava in particolar modo della validità delle deliberazioni assembleari della due aziende che avrebbero dovuto fondersi nella Italo Germanica per la mancanza del numero legale dei membri del Consiglio d'amministrazione e la mancanza di richiesta di autorizzazione governativa. Quest'ultima, secondo il Ministero, era necessaria sia per il versamento sulle azioni delle due società, sia per l'aumento di capitale corrispondente all'emissione di nuove azioni per la società che restava. Ma altra importante questione era la compatibilità statutaria tra una Banca, la Italo Germanica, e una società immobiliare⁵².

A cercare di buttare acqua sul fuoco ci pensò il direttore generale della banca Epaminonda Segrè, spiegando le finalità della progettata operazione finanziaria dal punto di vista aziendale⁵³. In realtà, infatti, non ci sarebbe stato aumento di capitale perché tra le società le azioni sarebbero state scambiate evitando di far scendere nelle casse di uno dei due permutanti l'ammontare delle azioni stesse⁵⁴. L'Italo germanica per fare il cambio avrebbe comprato con proprio denaro sul mercato le sue azioni e le avrebbe date in cambio di quelle delle altre due società. In questo modo non venivano immessi nuovi fondi, semmai parte del capitale veniva impiegato in un pericoloso acquisto di azioni che poi sarebbero state cambiate con un premio di cinquanta lire ad azione.

⁵⁰ L'art. 13 venne poi modificato e la scadenza portata a non più di un anno.

⁵¹ Relazione del direttore Vignolo sulla fusione tra Banca Italo Germanica, Banca Austro Italiana e Società Generale di Credito Immobiliare, novembre 1873. Acs, Maic, Ibs, b. 139, f. 1089

⁵² Nel dicembre del 1873 una relazione di Giacomo Astengo, presidente della Italo Germanica, e di Pasquale Stanislao Mancini vertente sul merito della legalità o meno che i soci di una società immobiliare si ritrovino soci di una banca, giungeva alla conclusione che la fusione si presentava regolare in quanto le assemblee delle due società avevano i poteri di deciderne lo scioglimento e le modalità. Ivi.

⁵³ Relazione di Epaminonda Segrè al Ministero di Agricoltura Industria e Commercio del 21 dicembre 1873. ivi.

⁵⁴ In caso contrario, proseguiva il direttore, si sarebbe trattato di assorbimento da parte di uno dei due contraenti e non di cambio o permuta. Anche in questo caso la ratio ruotava intorno alle parole, viste le lacune lasciate da una legislazione ancora inconsapevole dei reali meccanismi societari. Le fusioni potevano presentarsi in due modi: o mantenendo il capitale e le operazioni o liquidando, in questo secondo caso la società liquidante si sarebbe potuta giovare della clientela e degli affari dell'impresa liquidata non assumendo per questo il diritto di iniziare operazioni della stessa specie per cui la vecchia società era autorizzata. Ivi.

Per la Italo Germanica la fusione si presentava come un semplice affare, ma i dubbi del Ministero lo ritardavano rischiando di recare danni alle attività della banca stessa, la quale in conseguenza delle fusioni aveva acquisito interessi nella ferrovie Mantova-Modena, nelle costruzioni di Castro Pretorio, nel rione Principe Amedeo di Napoli, nel quartiere della Loggia a Firenze, nelle industrie Pietra Arsa di Napoli, nel Porto di Licata e diverse altre.

Inoltre, le diffidenze governative avevano interrotto un'operazione di mobilitazione del patrimonio acquisito con il Credit Suisse⁵⁵. L'iniziativa di tipo ipotecario avrebbe dovuto assicurare alla banca una somma ragguardevole per far fronte ai suoi impegni, soprattutto la continuazione del quartiere Castro Pretorio che, se fosse stata sospesa, avrebbe comportato conseguenze gravissime a causa degli impegni presi col Comune⁵⁶.

Tuttavia, nonostante le perplessità del Governo, le fusioni furono approvate nell'aprile del 1874, quando però la condizione della Italo Germanica era già inevitabilmente compromessa. E in realtà più che un affare la fusione si presentava come una necessità societaria, soprattutto in virtù delle difficoltà di bilancio.

Da parte di alcuni azionisti, più che sui ritardi governativi, l'indice veniva puntato soprattutto sulle operazioni di fusione⁵⁷ che avevano gettato evidente discredito sulla banca⁵⁸. Le azioni quotate alla Borsa di Milano passarono dalle 538 lire del settembre 1873 alle 265 lire del febbraio successivo⁵⁹. In particolare gli azionisti reclamavano contro le delibere dell'assemblea perché ritenute dannose dei loro interessi, mentre chiedevano un'inchiesta sull'operato di un consiglio d'amministrazione che in poco più di venti mesi aveva condotto l'azienda al dissesto⁶⁰.

⁵⁵ Nel febbraio 1874 il Credit Suisse si mostrò preoccupato per la questione della fusione e, nonostante la Banca di Torino si fosse prestata ad un'opera di fideiussione nei confronti della Italo Germanica, l'affare saltò. Ivi.

⁵⁶ Il rifiuto del ministero, secondo il presidente della banca Astengo, non consentiva di profittare liberamente del patrimonio immobiliare della Società Generale di Credito Immobiliare, trovando incagli anche nella riscossione dei crediti. Ciò perché i cattivi creditori, approfittando dei dubbi insorti, evitavano di pagare i loro debiti. Lettera di Giacomo Astengo al Ministro Agricoltura Industria e Commercio del marzo del 1874. Ivi.

⁵⁷ Esse infatti, dati gli stretti legami tra le tre diverse aziende, si presentavano come un'operazione di salvataggio e di riduzione del capitale complessivo delle società, oltre che dell'immissione di nuovi fondi a spese degli azionisti che avrebbero dovuto versare al cambio 50 lire di premio per ogni azione Italo Germanica. Quando le tre società si erano costituite avevano un capitale versato complessivamente di 62,5 milioni, ora dopo le fusioni il versato si sarebbe ridotto a 25 milioni lasciando liberi 37,5 milioni. Ivi.

⁵⁸ Nel novembre del 1873 e di nuovo nel Febbraio 1874 alcuni azionisti veronesi, rappresentanti un totale di 2000 azioni della Società Generale di Credito Immobiliare, fecero reclamo al ministro sulla situazione delle fusioni. Il ministro si dichiara nell'impossibilità di intervenire e consiglia di rivolgersi all'ufficio d'ispezione, ma solo dopo aver raggiunto il decimo delle azioni, ossia 10000. Ivi.

⁵⁹ Sulle 265 lire inoltre vi erano da versare ancora 250 lire più altre 50 lire come premio. Ivi.

⁶⁰ Anche in questo caso sorsero dubbi sull'operato quantomeno dubbio della Italo Germanica e della Società di Credito Immobiliare. Le azioni della Immobiliare, nominalmente di 500 lire, furono offerte in numero di 50.000 a 550 lire con un premio di 50 lire ai fondatori che incassarono 2.150.000. Denunciate poi le difficoltà in cui versava l'Immobiliare per un capitale interamente impegnato nell'acquisto di terreni e fabbricati, si chiedeva di mettere mano ad un deposito in conto corrente presso la Banca Italo Germanica della somma di 6.000.000. Il dubbio era che però tale cifra rappresentasse il valore delle azioni sottoscritte dalla Italo Germanica e mai pagate, debito che tuttavia assicurava alla banca un notevole potere decisionale in assemblea. Sul cambio delle azioni infine o gli azionisti sborsavano le 50 lire portando il versato a 600 (550+50 valore nominale di una azione Immobiliare) o si

Gli azionisti minori erano stati dunque esautorati dal loro potere decisionale per le iniziative dei fondatori, i quali assicurandosi un numero importante di azioni per lucrare poi sulla vendita o si disfacevano con profitto delle loro partecipazioni, o altrimenti restavano padroni dell'impresa in modo tale da guidarla sempre secondo i propri interessi.

In effetti la fusione si inseriva in un particolare momento di crisi finanziaria esasperata, come si è più volte ripetuto, dall'impetuoso sviluppo societario precedente. In un paese agitato dalla febbre speculativa si poteva verificare la costituzione di società in numero maggiore del necessario⁶¹. In tal caso se i peggiori fallivano, gli altri tentavano la strada delle fusioni⁶². Questi due aspetti contraddistinsero dunque la fase compresa tra la fine degli Anni Sessanta e la prima metà del decennio successivo in cui ad una sequenza di espansione del numero delle società seguì una forte contrazione, dovuta in prima battuta al deflusso dei capitali stranieri ma poi anche alla reale mancanza di affari sicuri e alla eccessiva intraprendenza di molti amministratori. La Banca Italo Germanica fu al tempo stesso carnefice e vittima di questo meccanismo, per cui approfittando del momento favorevole aveva esteso i propri affari fino ad un limite che, con la caduta del mercato, si rivelò in buona sostanza insostenibile.

Questa situazione veniva analizzata con dovizia di particolari dal Consiglio di Stato il quale alla vigilia dell'approvazione governativa alle fusioni⁶³, non senza una punta di rammarico per l'immobilismo impostogli dalla legge, esprimeva il suo parere sulla legalità delle decisioni prese nelle assemblee societarie per le quali non sussisteva alcun dubbio. Pertanto, qualora si fosse risaliti all'origine delle tre società, si rendeva palese il fatto che con le stesse persone si aveva a che fare anche con gli stessi capitali, i quali avevano triplicato la loro rappresentanza senza però assistere ad una reale espansione. Ciò spiegava come la fusione si fosse operata col cambio delle 50.000 azioni dell'Immobiliare e dell'Austro Italiana fatte sparire verso le 100.000 della Italo Germanica, la sola a rimanere sulla scena. Le possibilità di azione del governo erano limitate esclusivamente ad esprimersi sulla costituzione delle società anonime e ad approvarne gli statuti, senza che esso avesse gli strumenti efficaci per garantire sempre la bontà delle

dovevano vendere a 435 lire con una perdita di 125 lire per ogni azione ceduta in pagamento. Anche le azioni della Banca Austro Italiana avevano subito perdite sul valore nominale passando da 500 lire a 420. Perdita che su un versato di 250 lire portava il valore reale a 170 lire, da cui andavano dedotte le 50 lire di premio, portando così la cifra relativa a meno della metà del versato. Ivi.

⁶¹ E. Vidari, *op. cit.*, p. 67

⁶² La fusione tra società rappresentava dunque il mezzo migliore al fine di tutelare il patrimonio, soprattutto immobiliare, acquisito durante l'apice dello stadio speculativo. Due tipi di fusione in particolare sono descritti dall'opera di Vidari: un primo caso è quello della fusione vera e propria in cui due società si sciolgono per vita ad una società nuova come nel caso della fusione tra il Banco Sete e la Cassa di Sconto di Torino; un secondo caso è rappresentato dal caso dello scioglimento di una società al fine di traslare il proprio patrimonio in un'altra. Quest'ultima che può essere assimilabile ad una incorporazione, sarà il caso delle vicende legate alle società di Giacomo Servadio e dello scioglimento della Banca Italo-Germanica nella Banca Tiberina. Ivi.

⁶³ Parere del Consiglio di Stato sulla Italo germanica del 22 aprile 1874. Acs, maic, b. 139, f.1089

iniziative. Il governo non poteva fare altro che concedere o negare l'approvazione alla modifica degli statuti, e in questo caso il Consiglio consigliava di procedere a favore della società in modo da consentirle di proseguire le operazioni e tutelare gli azionisti.

Questo parere veniva espresso anche in virtù dell'elezione di un nuovo Consiglio d'amministrazione, dopo che nell'assemblea del marzo del 1874⁶⁴ era stata rilevata una perdita di circa due milioni. I titoli e i valori presenti in cassa si presentavano di non facile realizzazione. Il passivo urgente e di prossima scadenza con un attivo di tardo realizzo, uniti al bisogno che la banca proseguisse i lavori per vendere i titoli a prezzo migliore e far tornare la fiducia nel pubblico, avrebbero portato la perdita a circa dieci milioni. Peggio ancora si presentava il conto creditori per cui si giungeva alla ragguardevole cifra di 35 milioni a fronte di 4,5 milioni in effetti da pagare, 19 milioni per anticipazioni e sconti e 8 milioni per i conti correnti.

Per far fronte a quegli impegni si imponevano ulteriori sacrifici per gli azionisti, dato il venir meno dell'appoggio delle case bancarie di Vienna e Berlino e il deprezzamento vorticoso delle azioni. Alla ristrettezza dei mercati si aggiungevano le immobilizzazioni di difficile liquidazione come le opere del Castro Pretorio, della ferrovia Mantova – Modena, della Società Nazionale Industrie Meccaniche e della Società di navigazione “*La Trinacria*”. La soluzione era stata pertanto avvistata sulla falsa riga di quella operata cinque anni prima dal Banco di Sconto e Sete attraverso una riduzione di capitale e nuovi versamenti da parte degli azionisti. Entrambi gli espedienti non furono approvati dal ministero che praticamente impose la liquidazione della società⁶⁵.

5.3 La Banca Tiberina

5.3.1 Il soccorso viene da Torino, l'acquisizione del patrimonio della Italo Germanica

Il salvataggio della Banca Italo Germanica non fu possibile attraverso meccanismi interni come quelli pensati dai suoi amministratori, ma solo attraverso l'intervento esterno della Banca di Sconto e Sete che, insieme alla Banca di Torino, fu il principale motore di due dei tre

⁶⁴ Durante quella stessa assemblea il presidente Giacomo Servadio si rese dimissionario a causa delle sue gravi condizioni di salute, non prima di dichiararsi responsabile della situazione finanziaria della banca salvando Ulrico Geisser da qualsiasi implicazione. Servadio morirà poco dopo, prima dello scioglimento della banca nel dicembre di quello stesso anno. Ivi.

⁶⁵ In pratica agli azionisti si chiedeva, dopo avere perso 150 lire sulle 300 già versate, di versare altre 100 lire per avere un'azione libera, non più di 500 ma di 250 che in tutto sarebbe costata 400 lire. Sentenza della Corte d'Appello di Roma nella causa Secreti Carlo contro Banca Italo Germanica in cui il ricorrente si oppone al versamento del VII decimo sulle azioni. Ivi.

maggiori operatori immobiliari della piazza romana degli anni '80: l'Impresa dell'Esquilino e la Banca Tiberina.

Con l'ingresso sulla scena della Banca Tiberina ci si addentra ulteriormente nei meccanismi che portarono alla crisi dell'edilizia e al coinvolgimento della Banca Nazionale, attraverso una confusione tra credito mobiliare e credito fondiario di cui la Tiberina non fu l'unica protagonista.

La crisi della Banca Italo Germanica aveva coinvolto, oltre a considerevoli valori azionari, un cospicuo patrimonio immobiliare che non poteva essere lasciato ad una liquidazione forzata, l'intento del Banco di Sconto e Sete fu allora quello di tutelare sia il proprio portafoglio azionario, sia quel patrimonio valutato oltre 4,5 milioni.

L'8 febbraio 1877 si costituì dunque a Roma, con lo scopo di esercitare il credito ordinario, la Banca Tiberina. Con un capitale di 10.000.000 diviso in 40.000 azioni da 250 lire, di cui 11.935 già sottoscritte dai vecchi azionisti della Banca Italo Germanica, il nuovo istituto si accollava le attività e le passività della banca fondata da Servadio in liquidazione⁶⁶. In base al compromesso⁶⁷, di cui il Banco di Sconto e Sete era il promotore principale, la liquidazione sarebbe stata condotta attraverso uno scambio di azioni, per cui l'avanzo attivo della Banca Italo Germanica di 3.525.812 lire si sarebbe computato in ragione di 62,5 lire ogni azione della vecchia banca, in modo tale che ogni azionista per aver diritto alla conversione in azioni Tiberina avrebbe dovuto sborsare altre 62,5 lire per raggiungere il versamento dei primi 5/10 sulle azioni⁶⁸.

In questo modo si affermava attivamente quel sodalizio, che finora aveva esercitato un ruolo più nascosto, tra la finanza torinese e l'imprenditoria edilizia romana. Sotto la presidenza del marchese Camillo Beccaria d'Incisa, vicepresidente della Società Generale di Credito Mobiliare, si componeva un consiglio d'amministrazione formato dai tanti banchieri che sull'asse Torino, Firenze, Roma avevano costituito le loro fortune. Oltre a Geisser gli interessi torinesi erano rappresentati da Rocco Fontana, direttore del Banco di Sconto e Sete, e da Ettore Chiaramella, direttore della Banca della Piccola Industria e Commercio; da Firenze provenivano

⁶⁶ Atto Costitutivo della Banca Tiberina e cessione di patrimonio fatta dalla Banca Italo Germanica alla nuova società dell'8 febbraio 1877, in Acs, Maic, ibs, b.229, f.1401

⁶⁷ Delle pratiche di compromesso tra le due aziende di credito erano intercorse sin dal 1875, arrestatesi a causa del pesante passivo della Banca Italo Germanica. Le trattative ripresero col miglioramento delle condizioni di bilancio della banca romana e con la concessione di più ampi poteri ai liquidatori per l'alienazione dei beni immobili, compresi quelli posti in Napoli nel rione Principe Amedeo tutti provenienti dalla disciolta Società Generale di Credito Immobiliare in Italia. I nuovi accordi portarono al compromesso del 7-10 ottobre 1876 tra il Banco di Sconto e Sete, rappresentato dal suo direttore Rocco Fontana, e i liquidatori della Banca Italo Germanica, rappresentata da Giorgio Weissweiller e Giovanni Gallarati. Ivi.

⁶⁸ In questo modo il cambio si presentava più vantaggioso e soprattutto con l'aspetto di uno scambio carta contro carta visto che con quattro azioni Italo Germanica si poteva ottenere un'azione Tiberina del valore di 250 lire, così come si desume dal deposito di 35.137 azioni Italo Germanica per l'assunzione di 11.935 azioni Tiberina. Ivi.

Federico Vittorio Wagniere e Rodolfo De Good; ai quali si aggiungeva il nome di Vincenzo Stefano Breda, già amministratore della Banca Italo Germanica. A quelli si sarebbero presto aggiunti Giovan Battista Montù e Filiberto Allasia. La nuova banca si presentava allora come diretta emanazione del Banco di Sconto e Sete e, quasi a sottolineare il legame con la città piemontese, predispose sin da subito la possibilità di disimpegnare qualsiasi incarico sulle due piazze, in modo che chiunque avesse avuto depositi in conto corrente presso il Banco avrebbe potuto disporne presso la Tiberina e viceversa⁶⁹. Inoltre nel 1879 venne promosso il trasferimento della sede a Torino, città da dove provenivano i capitali destinati alla sua attività. Infatti dall'elenco delle azioni assunte dai fondatori tale legame viene confortato dalle quote assunte dal Banco di Sconto e Sete, 16.585 su 40.000, 1.400 dal Banco Geisser, 1.400 dalla Banca della Piccola Industria e 840 da Breda.

5.3.2 Le attività del nuovo istituto: costruzioni tramite sovvenzioni

La Banca si accingeva a rilevare gli obblighi precedentemente assunti dalla Italo Germanica e sistemare la situazione di bilancio della Italo Germanica che consisteva, nella sua partita maggiore, in 4.591.660 lire in beni immobili⁷⁰ che davano una rendita di poco superiore alle 100.000 lire annue. Ciò principalmente procedendo alla liquidazione e portando avanti la costruzione di case economiche delle quali, secondo l'amministrazione, si sentiva maggiormente bisogno e per cui si poteva ottenere più prontamente l'affitto⁷¹.

In dettaglio si trattava di terreni fabbricabili posti in Roma, presso il Macao e Prati di Castello, e in Napoli, presso il rione Principe Amedeo. Oltre a diversi fabbricati per la somma di 3.586.402 lire. Soprattutto i terreni, 77.551 mq a Macao e 104.500 mq ai Prati⁷², rappresentavano per la banca una forte immobilizzazione di capitale improduttivo. Perciò nel tentativo di accelerare le vendite, che nel primo anno di amministrazione avevano riguardato solo 1173 mq al Castro Pretorio, il Consiglio si fece promotore dell'iniziativa di lasciare che la banca diventasse

⁶⁹ Facilitazioni che secondo il presidente Camillo Incisa sarebbero risultate gradite soprattutto a coloro che pur dimorando a Roma conservavano molti interessi a Genova e Torino. Lettera di C. Incisa ai correntisti della Banca Tiberina del 7 settembre 1878. Ivi.

⁷⁰ Il carattere immobiliare della Banca era evidenziato anche dallo Statuto che oltre alle operazioni ordinarie di banca concedeva alla società di assumere impegni in opere di costruzione con la facoltà di comprare e vendere o permutare terreni e fabbricati, oltre alla possibilità di associarsi ad altre imprese dello stesso genere. Statuto della Banca Tiberina, 1877, Acs, Maic, Ibs, b.229, f. 1401

⁷¹ Secondo la relazione del consiglio d'amministrazione durante la prima assemblea degli azionisti il lento migliorarsi e completarsi delle vie di comunicazione, ancora dopo otto anni dal 1870, rendevano meno conveniente la costruzione di edifici destinati a quelle classi che con grossi affitti richiedono eleganza e comodità. Per far fronte a questa esigenza venne soprattutto predisposta la suddivisione in tagli più piccoli degli appartamenti. Adunanza Generale degli azionisti della Banca Tiberina del 18 marzo 1878, in Acs, Maic, Ibs, b.229, f. 1401.

⁷² Nel 1878 l'inaugurazione del Ponte di Ripetta, costruito grazie all'iniziativa di alcuni privati faceva ben sperare sulle possibilità di investimento nella zona di Prati, la quale una volta tolto l'ostacolo del fiume si presentava prossima alle zone più centrali della città. Ivi.

sovventrice di fondi per coloro che si fossero assunti il compito di costruire sui suoli di proprietà della Banca⁷³.

Questo sistema che indubbiamente contribuì ad aumentare il volume delle vendite nel corso degli anni '80, fu poi seguito anche dagli altri maggiori istituti immobiliari che certamente si combinavano poco con una sana attività bancaria.

Gli inizi, viste le vecchie pendenze, non furono dei più semplici dato che ancora nel 1881 molta parte del capitale sociale si trovava immobilizzato in terreni, fabbricati e titoli. Per far fronte alle esigenze operative, finora coperte dall'intervento del Banco di Sconto e Sete, venne stabilito di aumentare il capitale sociale a 15 milioni tramite l'emissione di nuove azioni e il frazionamento di quelle interamente versate, e di modificare lo statuto in modo da poter ottenere mutui sui beni stabili di proprietà della Tiberina⁷⁴.

Questi espedienti servirono a migliorare nel giro di pochi anni le condizioni della banca⁷⁵, ma soprattutto facilitarono l'alienazione di gran parte dei terreni del Macao e a portare a termine gli impegni presi dalla vecchia Banca Italo Germanica col Municipio di Roma, che altrimenti avrebbero comportato pesanti multe per l'impresa⁷⁶. Nel 1883 i lavori per la costruzione del quartiere potevano dirsi conclusi, con un discreto utile per l'istituto che in bilancio veniva valutato circa 700.000. La maggiore libertà d'azione così conquistata permise alla Tiberina di concentrare le proprie energie in altre iniziative⁷⁷ quali il concorso nel prestito per l'abolizione del corso forzoso, ma anche di proseguire la sua ascesa immobiliare attivandosi nello sviluppo del quartiere dei Prati di Castello e di altre zone della città. In particolare Prati, dopo anni di immobilismo dovuto ai ritardi del Piano Regolatore e alla indecisione del Ministero sulla

⁷³ Alla base di questa decisione vi era l'idea che la causa dell'impedimento di molti imprenditori a costruire era proprio la mancanza di fondi. Relazione del Consiglio d'Amministrazione all'assemblea generale degli azionisti della Banca Tiberina del 26 marzo 1879. *ivi*.

⁷⁴ La facoltà di contrarre mutui dando in cambio una garanzia ipotecaria era presa nell'intento di estinguere le passività dell'istituto derivanti dalle spese di impianto e dalla gestione della Italo Germanica. Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti della Banca Tiberina nell'Assemblea straordinaria del 22 marzo 1881, Acs, Maic, Ibs, b. 229, f. 1401

⁷⁵ Nel 1879 e nel 1880 venivano lodate dal Banco di Sconto e Sete le situazioni contabili della banca romana anche se già in quegli anni si potevano rilevare cospicue immobilizzazioni di capitale. Nel 1880 infatti su 10 milioni di capitale versato dal Banco di Sconto e Sete ben 13 erano impiegati in operazioni industriali tra le quali la partita più rilevante era costituita proprio dalla Banca Tiberina. Acs, Maic, Ibs, b. 241, ff. 1419 - 1420

⁷⁶ Nel 1873 l'accordo stipulato tra il Municipio e la Società di Credito Immobiliare, che pel tramite della Italo Germanica era giunto fino alla Tiberina, prevedeva la fine dei lavori al Macao per il 1881 con una pena di 500 lire per ogni giorno di ritardo. L'amministrazione comunale si mostrò tuttavia fin troppo benevola nei confronti della Tiberina accettando la domanda di dilazione. Il nuovo accordo prevedeva l'estensione degli obblighi di costruzione su una nuova area di 11.000 mq acquistata dalla Tiberina nelle vicinanze del Macao e da parte comunale una dilazione di altri sei anni a partire dal 1881 per la fine dei lavori. Relazione del CdA nell'Assemblea generale degli azionisti del 22 marzo 1881, Acs, Maic, Ibs, b.229, f.1401

⁷⁷ Sempre col sistema delle sovvenzioni la banca si era resa partecipe anche dello sviluppo urbano della città di Torino dove nel 1880 acquistò circa 100.000 mq presso lo scalo della ferrovia di Rivoli. Relazione del Consiglio d'Amministrazione all'assemblea degli azionisti del 22 marzo 1883. Acs, Maic, Ibs, b.229, f. 1401

collocazione del Palazzo di Giustizia, iniziò proprio in quegli anni il suo processo di urbanizzazione.

5.4 L'Impresa dell'Esquilino

5.4.1 La spartizione della città: all'origine era l'Esquilino

Il 1883 segna inoltre l'inizio di quella febbre edilizia che avrebbe sconvolto il volto della città di Roma. In conseguenza dell'approvazione del primo Piano Regolatore, approvato con tredici anni di ritardo rispetto al 1870, e delle leggi per il finanziamento delle opere relative al Piano che avevano concesso al Municipio di Roma la cifra considerevole di 200 milioni, venne dato un vigoroso impulso all'attività edilizia stagnante dalla crisi del 1873.

Con il Piano Regolatore si erano definite le sfere d'influenza delle società immobiliari sulla città. Prati di Castello era rientrata nel contesto urbano grazie all'opera per un certo verso di *lobbying* portata avanti dal Consorzio Salini, in cui erano man mano confluite tutte le maggiori imprese edili. Castro Pretorio e Macao erano comprese nell'azione della Banca Tiberina, in conseguenza delle proprietà ottenute con la liquidazione della Banca Italo Germanica. La Società Generale Immobiliare di Domenico Balduino iniziava le proprie iniziative a Prati e presto avrebbe ottenuto la convenzione dal Principe Boncompagni-Ludovisi per la costruzione di un quartiere presso Porta Pia, nella parte interna delle mura. Mentre l'Impresa dell'Esquilino procedeva nella costruzione del quartiere di maggiore importanza in prossimità della Stazione Termini. Intorno a questi grandi affari facevano da corollario una serie di convenzioni minori presso le terme di Diocleziano, il Testaccio e il Celio e Trastevere.

In quel momento comunque l'Impresa dell'Esquilino era la società con i maggiori valori immobiliari, la più longeva ma soprattutto quella a cui era destinata la costruzione delle zone che durante gli anni '70 avevano rappresentato le direttrici di espansione della nuova Roma: Esquilino e Viminale, rispettivamente per 22.000 e 35.000 abitanti su una superficie totale di 100.000 mq.

Ottenuta nel marzo del 1872 la convenzione per la costruzione del quartiere dal Comune di Roma, le due società genovesi, la Compagnia Commerciale e la Banca Italiana di Costruzioni, si associarono con la Società per l'Acquisto e la Vendita di Beni Immobili per la costituzione dell'Impresa dell'Esquilino. La Società per l'Acquisto e la Vendita dei Beni Immobili possedeva ben 150.000 mq nella zona compresi tra la piazza posteriore alla tribuna di Santa Maria Maggiore ed un orto in prossimità di Porta Maggiore. La nuova società con un capitale nominale di 12 milioni e un versato di 6 milioni rappresentò dunque la convergenza delle proprietà immobiliari della Società Acquisto e Vendita Immobili e i capitali delle imprese genovesi. Le

60.000 azioni costituenti il capitale furono quindi assunte in rapporto al volume del patrimonio apportato, 15.000 per ciascuna delle due aziende genovesi e 30.000 dalla terza impresa⁷⁸ come corrispettivo del valore immobiliare. L'Impresa dell'Esquilino approvata con R.D. del 25 ottobre 1872 fu dunque, con l'espedito dello scambio di azioni come controvalore, il mezzo attraverso cui pagare lire 40 al mq alla società che apportava il maggiore patrimonio immobiliare e che altrimenti sarebbe stato espropriato per una cifra dieci volte inferiore⁷⁹.

Tuttavia alle prime avvisaglie della crisi finanziaria che comportò lo scioglimento della Società Acquisto e Vendita di Beni Immobili e notevoli difficoltà della Compagnia Commerciale Italiana, venne di fatto aperta la strada a due istituti che saranno i maggiori finanziatori dell'Impresa, che andrà a costituire la maggior parte dell'attivo della Banca di Torino e del Banco di Sconto e Sete.

5.4.2 La prima importante convenzione: l'atto di nascita dell'Esquilino

Comunque la convenzione per la costruzione del quartiere Esquilino rappresentò la prima iniziativa di tal genere per importanza e fu alla base dei successivi progetti di espansione⁸⁰. Alle società veniva concesso il diritto di espropriazione e l'obbligo di costruire entro termini stabiliti le opere per cui l'area veniva destinata. Le società avevano inoltre l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alle opere di viabilità i cui lavori venivano spesso appaltati alle ditte stesse⁸¹. In questo modo il Comune evitava di entrare in diatribe giudiziarie relative alla possibilità di esproprio, ma perdeva molto del potere economico derivante dal possedere tale facoltà. Questo tipo di contraddizione condizionò almeno per i primi anni l'attività dell'Impresa dell'Esquilino la cui sfera d'azione si estendeva su una superficie di una considerevole vastità, dove i maggiori proprietari, oltre alla Società Acquisto e Vendita Beni Immobili, erano famiglie aristocratiche e congregazioni religiose.

Elenco delle proprietà soggette alla espropriazione per causa di pubblica utilità per la costruzione del Quartiere dell'Esquilino				
Proprietario	Ubicazione dei fondi	Natura del fondo	Mq. Catastali	Mq. da espropriare
Principe Don Camillo Massimo	Via Strozzi e dietro la tribuna di Santa Maria Maggiore	Caseggiato e Villa	106.600	91.811,88
Società An. Acquisto e Vendita Beni Immobili	Piazza dietro la Tribuna di Sanata Maria Maggiore	Caseggiato e Villa	118.250	116.612,50
Monastero di S. Antonio Abate	Piazza di Santa Maria Maggiore	Area	7.660	7.887,25

⁷⁸ Acs, Maic, ibs, b.321, f.1699

⁷⁹ Nel Consiglio d'Amministrazione della Società dell'Esquilino sedevano molti rappresentanti delle aziende genovesi come Tito Orsini, che ne assunse la presidenza, il deputato Giovanni Argenti, Benedetto Quartana, ai quali si aggiunsero successivamente il Barone Andrea Podestà e Giovanni Tedeschi.

⁸⁰ Convenzione tra Comune di Roma e Compagnia Commerciale Italiana – Banca Italiana di Costruzioni del 26 marzo 1872. Ivi.

⁸¹ Era fatto esclusivo obbligo di costruire per solo uso di ordinaria e civile abitazione con almeno due piani oltre il pian terreno. Inoltre era fatto divieto di costruire magazzini e stabilimenti industriali nella zona. La vendita a terzi era poi subordinata all'adempimento degli stessi obblighi delle società appaltatrici. Ivi.

Reverenda Camera Apostolica	Piazza di Santa Maria Maggiore	Caseggiato	300	199,80
Santa Maria della Concezione – Monastero delle Viperesche	Via di S. Antonio e via di San Tito	Giardino e Fondo	1.400	590
San Vito e Modesto	Via di Santa Croce e via di S. Eusebio	Monastero e Giardino	810	867
Compagnia di Gesù	Via di Porta San Lorenzo – Via di Santa Bibiana	Orto	52.400	41.463
Marchese Filippo Piccoli	Via di Santa Bibiana	Vigna	42.900	5562,50
Soc. An. Acquisto e Vendita Immobili	Via di Porta Maggiore	Orto	59.100	35.940,87
Accademia Ecclesiastica	Via di Porta Maggiore	Terreni	27.600	19.588,06
F.lli Diotallevi	Via di Porta Maggiore – via di Santa Bibiana	Orto	6.970	6.909
Capitolo di Santa Maria Maggiore	Via di Santa Bibiana	Orto	5.170	4.761,75
Pio Petriani				
Parrocchia S. Pietro in Vaticano	Via di S. Croce – Via di Porta Maggiore	Orto	10.670	10.454,50
Giuseppe Guerrini	Via di Santa Croce – Via di Porta Maggiore	Terreni	25.760	25.679,75
Antonio Belardi	Via di Santa Croce	Vigna	2.200	3062,50
Pincellotti Filippo	Via di Porta Maggiore		23.910	534,37
Mons. De Merode	Via Santa Croce – Via Labicana	Villa	119.360	75.984,75
Principe Camillo Massimo	Via San Matteo – Via Labicana – Via Merulana – Via Santa Croce	Orto	98.450	113.473,05
Congregazione Santo Redentore	Via San Vito – Via Merulana – Via San Matteo		25.450	60.091,75
Principe Odescalchi	Via San Matteo – Via di Santa Croce	Casa e Giardino	1.430	1.475,75
Don Francesco di Pietro	Via Labicana		72.760	5.905,68

Tabella 9: Acs, Maic, Ibs, b..321, f.1699

La composizione della zona dell'Esquilino è dunque paradigmatica dell'intera territorialità romana, dove la maggior parte delle aree, destinate specialmente a vigne e orti, era nelle mani dell'aristocrazia e delle congregazioni religiose, e in piccola parte di alcuni privati appartenenti a quel fragile ceto borghese originario della nuova capitale. Si trattava di oltre 650.000 mq che andarono a costituire un grande immobilizzo per un'impresa che, pur avendo l'intenzione e l'obbligo di costruire una parte del quartiere entro quattro anni, aveva come scopo principale la rivendita di terreni⁸².

Sorta proprio nella fase discendente della parabola relativa all'espansione bancaria, l'Impresa dell'Esquilino visse da subito un lungo periodo di crisi, dovuto alla flessione dei mercati finanziari e alla mancanza di vendite, che durò fino agli inizi degli anni '80. La cessazione nella vendita di aree si presentò da subito e colpì pesantemente l'azienda nel primo triennio di attività, in cui a fronte di un capitale che era stato presto portato a 15 milioni le

⁸² Il Consiglio dell'Esquilino ribadiva così i suoi scopi principali: "Noi ci siamo costituiti come società essenzialmente di costruzione, ma colla speranza di poter cedere prontamente una porzione delle aree a costruirsi, e gradatamente poi gli edifici a cui ponevamo mano. Ivi.

immobilizzazioni si aggiravano già nel 1876 intorno alla cifra di 17 milioni⁸³. Inoltre notevoli difficoltà derivarono in quei primi anni anche dalla nuova giunta municipale guidata da Luigi Pianciani, che tra la fine del 1872 e il 1874 predispose, al fine di riappropriarsi delle aree cedute dal comune alle società immobiliari, di espropriare alcune zone proprio ai danni dell'Impresa⁸⁴. Riconosciuti da parte della magistratura i diritti dell'Impresa e estromesso Pianciani dal Consiglio Comunale, si pose mano ad una nuova convenzione col Comune che dilazionava in più anni il termine per l'esecuzione dei lavori regolando in modo più dettagliato le sovvenzioni comunali per la costruzione delle opere viarie.

5.4.3 Una vita subito difficile

Al mancato sviluppo della capitale erano imputate le difficoltà dell'azienda, soprattutto in funzione dei ritardi nel compimento delle opere per la costruzione dei ministeri che avrebbero dovuto trainare la costruzione degli edifici da parte dell'Esquilino e in particolar modo avrebbero garantito l'afflusso di famiglie di impiegati rendendo più facili gli affitti. Portati a termine i lavori edilizi relativi alla prima zona da edificare secondo la convenzione, nel 1877 vennero alla luce i gravi problemi di una liquidità interamente assorbita da quelle prime opere. La sola rendita inferiore al 5% sul capitale impegnato in opere edilizie non garantiva l'interesse sulle azioni⁸⁵ e costrinse l'Impresa dell'Esquilino a contrarre un prestito della somma di 3 milioni con il Banco di Sconto e Sete. Inoltre venne approvata l'emissione di obbligazioni per procurarsi il denaro utile al proseguimento delle attività⁸⁶. Secondo il piano aziendale riferito all'assemblea degli azionisti del 1877 servivano infatti nuovi capitali da immobilizzare per rendere fruttiferi quelli utilizzati finora. Su questo piano erano però necessarie le opere comunali per la sistemazione delle grandi arterie viarie, via Cavour e Via Nazionale, che avevano lo scopo di congiungere il quartiere dell'Esquilino con il centro cittadino. Tali lavori avrebbero fatto aumentare il valore delle aree della società nelle immediate vicinanze delle due nuove strade, che tuttavia avrebbero garantito profitti solo con una pronta cessione delle aree.

Fu solo a partire dagli anni '80 che tuttavia si poté prendere in considerazione un discreto volume delle vendite, soprattutto di aree. Per quanto riguardava gli stabili, l'espedito finanziario dell'alienazione dietro pagamento o rimborso delle azioni sociali come già ipotizzato alcuni anni prima dalla Banca di Costruzioni in Italia non aveva funzionato, anzi la diffidenza

⁸³ Relazione del Consiglio d'Amministrazione dell'Impresa dell'Esquilino all'assemblea generale degli azionisti del 1877. Ivi.

⁸⁴ A. Caracciolo, *Roma Capitale*, op. cit., p. 102

⁸⁵ Dagli affitti l'Impresa ricavava nel 1877 la cifra di 600.000 che furono impiegati tutti in lavori edilizi. Acs, Maic, Ibs, b. 321, f. 1699

⁸⁶ L'autorizzazione all'emissione di obbligazioni per la cifra di 15 milioni in virtù della pari somma del capitale sociale fu approvata dall'Assemblea perché consigliata dallo stato in cui la cessazione delle vendite aveva collocato la società per far fronte agli impegni assunti. Ivi.

verso il mercato azionario aveva addirittura allontanato gli acquirenti. Ma in relazione alle vendite il sistema delle sovvenzioni ai costruttori-acquirenti, già predisposto dalla Banca Tiberina, consentì di realizzare una discreta quantità di aree che da tempo erano giacenti. Su questo piano il rovescio della medaglia che portò al collasso aziendale fu proprio la troppa fiducia nelle piccole imprese edilizie, le quali alle prime difficoltà non furono più in grado di rimborsare le sovvenzioni concesse dall'Impresa dell'Esquilino.

Pur non essendo un istituto di credito in grado di affrontare una pesante circolazione cambiaria con una differenziazione del credito o con il ricorso ai depositi, l'Impresa dell'Esquilino si era dunque legata al sistema della sovvenzione ai piccoli costruttori per l'esecuzione dei lavori. Tuttavia mentre con subappalti e finanziamenti per la costruzione otteneva in cambio un immobile finito da mettere a reddito, con le sovvenzioni ai costruttori che si impegnavano a costruire acquistando le aree fabbricabili, l'Impresa otteneva un credito sulla cui base riusciva sì ad avere liquidità, ma che non era garantito da nessuna costruzione. Non fu un caso dunque che la crisi edilizia romana ebbe inizio proprio con le difficoltà dell'Esquilino di rimborsare le banche creditrici. Ponendosi a metà strada tra istituto di credito e impresa edilizia, così come era nel suo codice genetico portatole dalle aziende genovesi, e operando allo stesso della Banca Tiberina e della Società Generale Immobiliare, l'Impresa dell'Esquilino, nel tentativo di ottenere liquidità ed innescare un aumento delle vendite, fu costretta ad indebitarsi oltre misura, operando tra l'altro in un mercato immobiliare scarsamente fluido.

Capitolo 6

Il credito fondiario in Italia

6.1 Caratteristiche generali del Credito fondiario

6.1.1 Primi esperimenti

Le necessità di mobilitare il patrimonio acquistato da privati e società nella fase espansiva del mercato finanziario si erano presentate sin dalla metà degli anni '60. Prova ne fu il tentativo di costituire società per la monetizzazione degli immobili. E' dunque difficile avere un quadro completo dell'intervento bancario nell'edilizia, almeno per il ventennio 1870 – 1890, se non si prendono in considerazione le implicazioni dovute all'esercizio del credito fondiario da parte degli Istituti di emissione e degli altri Istituti di credito.

Sempre come conseguenza delle spese affrontate, e da affrontare, da parte del giovane Stato italiano, a metà degli anni '60 e sulla scia della vendita dei beni demaniali, si era venuta a creare l'esigenza di mobilitare una parte dei beni immobili immessi sul mercato.

Risalgono infatti al 1865 due operazioni societarie nate per tali scopi e che saranno poi costrette a breve vita, a vantaggio di istituti più solidi, sostenuti dall'intervento della politica, in grado di garantire più efficacemente questo nuovo tipo di finanziamento.

Tra il novembre del 1864 e il febbraio 1865 si costituiva a Genova la Società Anonima della Banca di Credito Fondiario d'Italia per la Monetizzazione dei Beni Immobili. Tra i fondatori della società, oltre al banchiere Francesco Pons, figuravano altri finanziatori stranieri interessati ad intervenire nell'affare della rivendita dei beni demaniali¹. Tra le operazioni della banca c'era infatti la possibilità di prestiti ipotecari garantiti su beni immobili fino alla metà del loro valore. Su queste basi la neo costituita società promosse la proposta di un mutuo al governo per la cifra di 200 milioni per 4/5 in cartelle fondiarie e per 1/5 in denaro, mutuo garantito dal governo stesso con un'ipoteca sopra una proporzionata quantità di beni demaniali².

Ancora nel 1865 si costituiva a Torino la Banca Fondiaria Italiana, società in accomandita sotto il nome sociale di Carlo Ferraguti e Comp. con capitale di 10 milioni diviso in 40.000 azioni da 250 lire³. Anche in questo caso tra le operazioni fu stabilito che si sarebbero potuti emettere prestiti contro ipoteca su beni immobili posti in Italia fino ad 1/3 del valore del fondo, iscrivendo ipoteca su tutta la sua consistenza. In questo caso la Banca Fondiaria si sarebbe

¹ Acs, Maic, Ibs, b. 22, f. 360

² La banca fu ritenuta dal Ministero come non in grado di esercitare il credito fondiario in virtù della legge del 14 giugno 1866, nonostante la società si fosse costituita il 27 febbraio 1865. Ivi.

³ Acs, Maic, Ibs, b.21, f. 345

rimborsata della somma prestata entro 60 anni a fronte di un ammortamento, creando, per una somma corrispondente a quella finanziata, delle obbligazioni denominate valo – fondiari⁴.

Tali iniziative si scontrarono contro l'azione legislativa del governo intenzionata a regolare in maniera più marcata l'esercizio del credito fondiario e soprattutto a evitare qualsiasi tentazione speculativa dietro un titolo che doveva essere di semplice investimento. Con la legge del 14 giugno 1866 n° 2983 venne quindi concesso l'esercizio del credito fondiario a cinque importanti istituti: la Cassa di Risparmio di Milano, il Monte dei Paschi di Siena, il Banco di Napoli, l'Opera Pia San Paolo di Torino e la Cassa di Risparmio di Bologna⁵. Il carattere di enti morali di tali istituti a cui fece riferimento la legge si inseriva in una linea d'azione intrapresa già a ridosso dei primi anni '60 con alcuni tentativi falliti di far combaciare le virtù dei due sistemi allora operanti, quello associativo tedesco e quello speculativo francese⁶. Una fusione di intenti che già Cavour vedeva come l'unica possibile in Italia, data la necessità di far collimare la tendenza alla cooperazione e il bisogno di concorrenza.

6.1.2 L'istituzione del Credito fondiario

Nel 1860 fallì un primo tentativo per la costituzione di una Società Anonima per l'Esercizio del Credito Fondiario in Italia a causa della difficoltà nel reperimento dei capitali⁷. Mentre nel 1862 naufragò un secondo progetto, questa volta sulla base di un apporto di capitali francesi⁸. Si giunse così alla Convenzione del 4 ottobre 1865 in cui Cassa di Risparmio di Milano, Monte dei Paschi di Siena e Banco di Napoli si impegnarono ad iniziare le attività a

⁴ Nella comparsa conclusionale della causa Ferraguti – Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio del 30 marzo 1867, il Tribunale condannò il Ministero al risarcimento dei danni nei confronti del Ferraguti per non aver approvato la società in quanto non le era consentito l'esercizio del credito fondiario in base alla legge del 1866, e vista la differenza esistente tra i valo-fondari con le cartelle fondiarie. Una contraddizione questa che si paleserà nella seconda metà degli anni '80 quando cadute le pregiudiziali governative sul fatto che le cartelle fondiarie dovessero rimanere un titolo di solo investimento, le operazioni della Società Generale Immobiliare si baseranno sull'emissione di obbligazioni a copertura ipotecaria, come quelle non approvate dal Ministero nel 1866. Ivi.

⁵ Successivamente e prima della legge del 1885 che avrebbe liberalizzato il Credito fondiario concedendolo a tutti gli Istituti privati che ne avrebbero fatta richiesta, si aggiunsero il Banco di Sicilia nel 1870, la Cassa di Risparmio di Cagliari nel 1872 e il Banco di Santo Spirito nel 1873.

⁶ Il concetto di credito fondiario nacque in Germania intorno al 1767 quando a causa di un persistente dissesto della proprietà terriera per difetto di capitali venne approntato un nuovo sistema di finanziamento. Tale sistema era basato sull'emissione di obbligazioni che fossero facilmente commerciabili e che consentissero l'estinzione dei prestiti mediante ammortamento e corrispondente rimborso del capitale agli azionisti, garantiti tramite un contratto ipotecario. Al fine di esercitare tali operazioni nacquero diverse opzioni una solidale ed un'altra speculativa. In Germania le associazioni di proprietari, garantivano il prestito tramite la responsabilità dei soci debitori che aumentava proporzionalmente con l'estensione della circolazione e con il numero degli associati. Diverso invece il sistema francese in cui le Banche ipotecarie davano una garanzia fornita dal capitale sociale che però diminuiva con l'aumentare della circolazione. In questo modo la via francese prevedeva un'emissione di titoli anticipata rispetto all'iscrizione ipotecaria, attraverso la quale fare operazioni finanziarie. Mentre il meccanismo tedesco, che fu poi quello adottato in linea di principio in Italia, aveva la sua base in un'operazione esclusivamente ipotecaria escludendo la possibilità di emettere titoli prima che si fosse accesa l'ipoteca di garanzia. Vedi Romolo Gaggi, *op. cit.*, p. 12 e *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito*, *op. cit.*, p.43

⁷ R. Gaggi, *op.cit.*, p.17

⁸ Ivi.

partire dal 1 febbraio 1866 sulla base di una gestione separata delle operazioni. Il governo venne così ancora una volta imbeccato dai privati i quali, pur essendo importanti enti morali, rimanevano sempre restii ad impiegare capitali in nuove iniziative e soprattutto pretesero importanti garanzie sulla base di una separazione territoriale delle operazioni che indicava una scarsa propensione alla concorrenza.

A tali condizioni originarie si legarono alcune problematiche che furono poi all'origine dei dissesti economici successivi. Soprattutto a partire dalla legge di riforma del Credito fondiario del 1885 che con una maggiore libertà concessa attraverso la pluralità degli istituti che, garantendo da una parte una maggiore concorrenza, offriva il fianco ad un difficile collocamento delle cartelle fondiarie.

Negli anni '60 tuttavia le caratteristiche del Credito fondiario ben si adeguavano al bisogno di trovare capitali utilizzando fondi che altrimenti avrebbero rappresentato per i proprietari un immobilizzo. Tra le principali operazioni attive degli Istituti di Credito fondiario vi erano infatti, oltre all'acquisto di titoli dello Stato e depositi di somme in conto corrente fruttifero presso gli Istituti di emissione, la concessione di prestiti ipotecari e l'acquisto per via di cessione di crediti ipotecari. Soprattutto le possibilità offerte da quelle ultime operazioni furono poi responsabili della gran parte delle difficoltà in cui si vennero a trovare gli Istituti di emissione alla fine degli anni '80. Attraverso l'emissione di cartelle fondiarie, il mezzo per la provvista dei fondi, l'istituto emittente si veniva a trovare nella duplice veste del creditore e del debitore. Per cui a fronte di un'operazione di credito a lunga scadenza, estinguibile con un ammortamento come un mutuo, l'istituto emetteva una cartella fondiaria, ossia un titolo di credito negoziabile sul mercato, lucrando sulla differenza dell'interesse chiesto al debitore e quello dovuto al creditore. Tutto ciò sulla base di un meccanismo che poggiava indissolubilmente sul sistema dell'ammortamento e sul rimborso certo da parte del mutuante.

Tuttavia proprio su un eccesso di cartelle fondiarie, si poteva con quel sistema innescare un meccanismo di crisi dovuto al mancato assorbimento di quelle da parte del mercato e quindi alla caduta del loro valore. Crisi che non tardò a manifestarsi dopo solo un quinquennio dall'effettiva introduzione del credito fondiario e che colpì pesantemente le piazze finanziarie italiane dell'epoca.

Anche gli inizi dell'attività furono contrassegnati da una situazione difficile dei mercati finanziari nazionali e internazionali. Nei primi anni di vita gli Istituti fondiari si dovettero scontrare con una realtà finanziaria ancora fragile, dove oltre ai problemi di carattere generale si aggiunsero quelli di ordine tecnico. Al generale basso livello dei redditi, al corso forzoso e alle marcate differenze territoriali degli anni immediatamente successivi all'Unità, si agganciarono le

preferenze per i mutui ipotecari in denaro anziché in cartelle, la fumosa organizzazione data alle nuove attività dagli istituti e la diffidenza verso il nuovo mezzo della cartella fondiaria considerato poco attraente⁹.

Nel periodo 1867 – 1870 iniziarono l'attività l'Opera Pia San Paolo di Torino, la Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, la Cassa di Risparmio di Bologna, il Monte dei Paschi di Siena e il Banco di Napoli. A partire dalle 36.000 lire del primo mutuo dell'Istituto di Torino, si arrivò ai circa 17 milioni del 1870 e ai 35 milioni di mutui in essere a tutto quello stesso anno.

A partire dal 1871 si assistette ad un ulteriore movimento di espansione contrassegnato dall'euforia finanziaria generale. I mutui stipulati annualmente raggiunsero la cifra di circa 31 milioni nel 1873 portando il valore dei mutui in essere a 98 milioni. Ma tale fase subì le conseguenze della crisi finanziaria iniziata in quell'anno, condizionando l'emissione di nuovi mutui che nel 1875 scenderà di 10 milioni riprendendosi lentamente solo a partire dal 1878¹⁰.

Così, quasi a sottolineare il momento di abbondanza di credito dovuta ad una circolazione artificiosa, lo sviluppo del credito fondiario conobbe due realtà differenti. Un primo periodo, dalla sua istituzione al 1873, di notevole espansione. Un secondo che dal 1874, come è evidente dalle seguenti tabelle che riportano il volume dei mutui stipulati da tutti gli Istituti di Credito Fondiario nel decennio che va dal 1867 fino al 1878 e il loro tasso di variazione, in cui pur aumentando il volume totale dei mutui si riscontra una netta flessione dei valori annuali dovuta alle difficoltà di commerciare il titolo fondiario nel mercato italiano:

Anni	Ammontare dei mutui stipulati annualmente in lire correnti	Ammontare dei mutui in essere alla fine di ciascun anno in lire correnti
1867	36.000	35.831
1868	7.634.500	7.229.063
1869	11.959.500	19.491.504
1870	16.821.000	35.485.586
1871	15.772.000	49.559.093
1872	20.648.000	68.769.009
1873	30.842.000	97.915.115
1874	22.364.500	115.908.655
1875	20.137.000	131.744.739
1876	23.611.000	151.364.446
1877	26.243.000	170.154.816
1878	26.779.000	191.357.860

Tabella 10, Fonte: R. Gaggi, Il credito fondiario in Italia nei primi cento anni di attività, Cassa di Risparmio di Roma, Roma, 1970, p. 145

Fino alla fine del decennio non si raggiunse più la cifra del 1873. L'eccesso comportò dunque una minore capacità di assorbimento da parte del mercato implicando una contrazione

⁹ R. Gaggi, *op. cit.*, p. 195

¹⁰ Non fu solo la crisi finanziaria a spingere verso il basso il volume dei mutui stipulati ogni anno, ma viene indicata come fattore concorrenziale la liquidazione dei beni dell'Asse ecclesiastico la cui legge iniziò ad essere applicata a partire proprio dal 1873, riducendo il valore dei fondi ipotecati. Ivi.

del volume dei mutui stipulati annualmente. Si evidenziò dunque un meccanismo di *stop'n'go* teso in particolar modo a regolare il corso delle cartelle fondiari le quali se offerte in numero esuberante, soprattutto nei periodi di scarsità del denaro, avrebbero visto una svalutazione del proprio valore.

Un esempio di quei movimenti fu dato dalle vicende legate al Credito fondiario del Banco di Santo Spirito. Nonostante la legge avesse stabilito la ripartizione territoriale delle operazioni, cartelle romane venivano contratte sulla piazza di Torino particolarmente legata come si è visto ai fatti dell'edilizia romana¹¹. Ciò per due motivi, uno perché lo sviluppo edilizio di Roma richiedeva numerosi finanziamenti, secondo perché la finanza romana non era sufficiente a coprire quelle necessità. Dopo un periodo di espansione sostenuto proprio dalla domanda torinese di cartelle, a partire dal 1881 con una contrazione delle operazioni bancarie portata avanti principalmente dalla Banca di Torino, vi fu un riflusso delle cartelle dalla città piemontese che ne fece svilire il valore fino alla ripresa del titolo dopo il 1885¹².

6.1.3 Modifiche alla legge, gli Istituti di emissione tra concorrenza e salvataggi

Proprio il 1885 segnò un punto di svolta in virtù della nuova legge del 22 febbraio n° 2922 il cui scopo fu proprio quello di instaurare un regime di libera concorrenza per garantire il finanziamento delle opere edilizie, senza gravare gli istituti di un aumento del fondo di garanzia e senza rispettare limiti nell'emissione delle cartelle se non quello di una corrispondenza con i mutui emessi. Oltre ad abolire il vincolo delle zone territoriali, dando così libertà agli istituti di agire su tutto il territorio nazionale, venivano inoltre ridotti i tassi d'interesse e liberalizzati i limiti del mutuo al 50% del valore di stima del fondo e in particolare veniva concesso l'esercizio del credito fondiario a società private e ad Istituti di emissione.

¹¹ *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito*, op. cit., p.45

¹² *Ivi.*

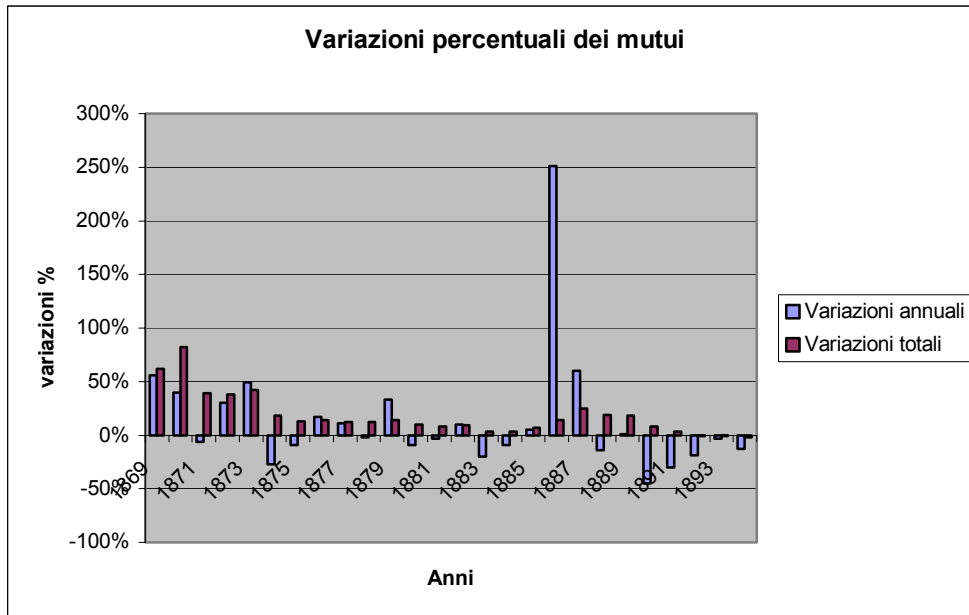


Grafico 1: Variazioni percentuali sulla somma dei mutui erogati annualmente dagli Istituti fondiari e il loro totale alla fine di ogni anno tra il 1869 e il 1893, R. Gaggi, op. cit., p. 145

A partire dal 1886 le operazioni di mutuo fondiario aumentarono enormemente a causa soprattutto dell'effetto dirompente dell'ingresso sulla scena del Credito Fondiario della Banca Nazionale. I monte dei mutui in essere raddoppiò nel giro dei pochi anni che separarono il 1885 dal 1889, passando da 330 milioni, raggiunti in quasi vent'anni di attività, ai circa 700 milioni della fine degli anni '80. In particolare questo vorticoso aumento seguì la conversione dei mutui dall'interesse del 5% a quelli il cui interesse era al 4%, ma per la parte più cospicua fu dovuto all'enorme incremento delle operazioni immobiliari nella città di Roma¹³.

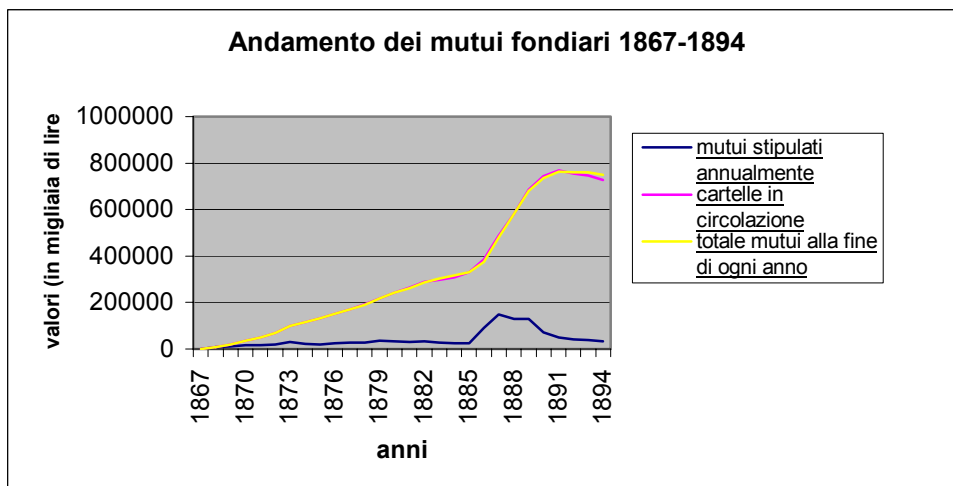


Grafico 2: Ammontare dei mutui fondiari e cartelle in circolazione. Da notare, come nel grafico precedente, la repentina crescita successiva al 1885. R. Gaggi, op. cit., p.145

¹³ R. Gaggi, op. cit., p. 209

Nel 1891 si raggiunse il tetto massimo di circolazione delle cartelle fondiari e a partire dagli anni successivi si registrò un'inversione di tendenza che proseguirà fino alla fine del primo decennio del secolo successivo. Ciò fu soprattutto il portato dell'azione in un certo senso imposta agli Istituti di emissione, soprattutto Banca Nazionale e Banco di Napoli, nel tentativo di risollevarne le sorti di un settore edilizio ormai di fronte ad una crisi inevitabile. Tuttavia per una migliore comprensione di tali meccanismi è importante analizzare la composizione dei mutui dei vari istituti e soprattutto quantificare il loro coinvolgimento nell'area romana dopo il 1885.

Nel solo quadriennio 1885-1889 il Credito fondiario della Banca Nazionale erogò 236 milioni di mutui sui 524 milioni stanziati da tutti gli istituti durante lo stesso periodo. Ciò permise alla Banca Nazionale di diventare nel breve volgere di quel periodo il primo operatore del settore.

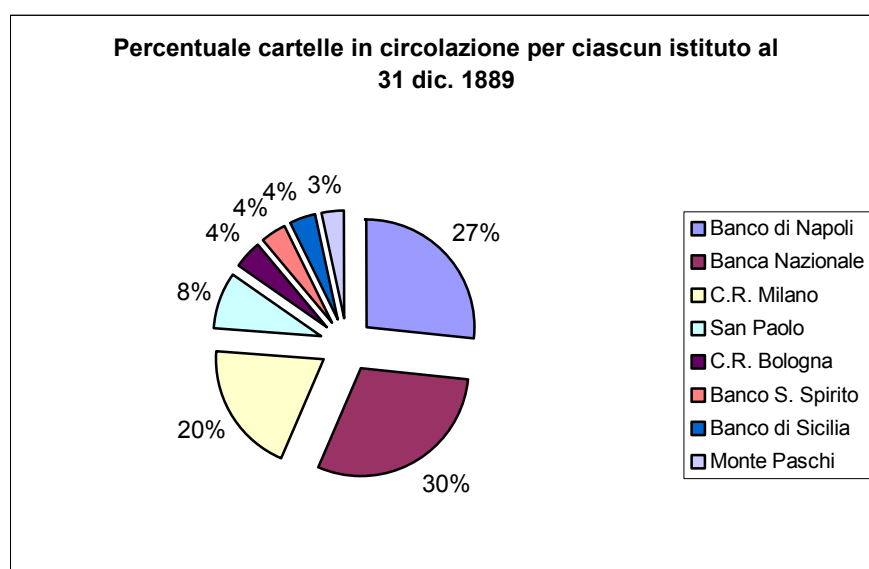


Grafico 3: Da soli Banca Nazionale e Banco di Napoli avevano una circolazione pari al 57% del totale, inoltre è interessante notare come un istituto più piccolo come il Banco di Santo Spirito, che concentrava la sua azione soprattutto a Roma, manteneva una circolazione del 20%, di poco inferiore a quella del Banco di Napoli. R. Gaggi, *op. cit.*, p. 212

Ma al tempo stesso quell'intervento condizionò la sua attività di istituto di emissione. I finanziamenti all'edilizia furono imposti dalla necessità di alleggerire il portafoglio della Banca Nazionale da quelle operazioni che pur conservando la forma del credito cambiario si erano trasformate in operazioni ipotecarie su proprietà fondiari urbane e rustiche¹⁴.

L'effetto dirompente dell'ingresso del credito fondiario della Banca Nazionale fu dunque foriero di gravi conseguenze sul mercato. Per il meccanismo descritto in precedenza, tale immissione di cartelle fondiari sul mercato raggiunse un limite insostenibile proprio a partire

¹⁴ Su questa prospettiva operava anche la misura della tasso di circolazione che era dell'1% sulle cartelle fondiari e del 4,5% sulle operazioni cambiarie. Tito Canovai, *Le banche di emissione*, op. cit., p. 21

dal 1887, contemporaneamente ad un restringimento monetario e ad una crisi di borsa¹⁵. Ad una così pesante emissione si poteva far fronte solo riacquistando i titoli invenduti e regolarne il corso immettendoli sul mercato al momento più opportuno, al costo di immobilizzare un capitale la cui liquidabilità era necessaria all'emissione.

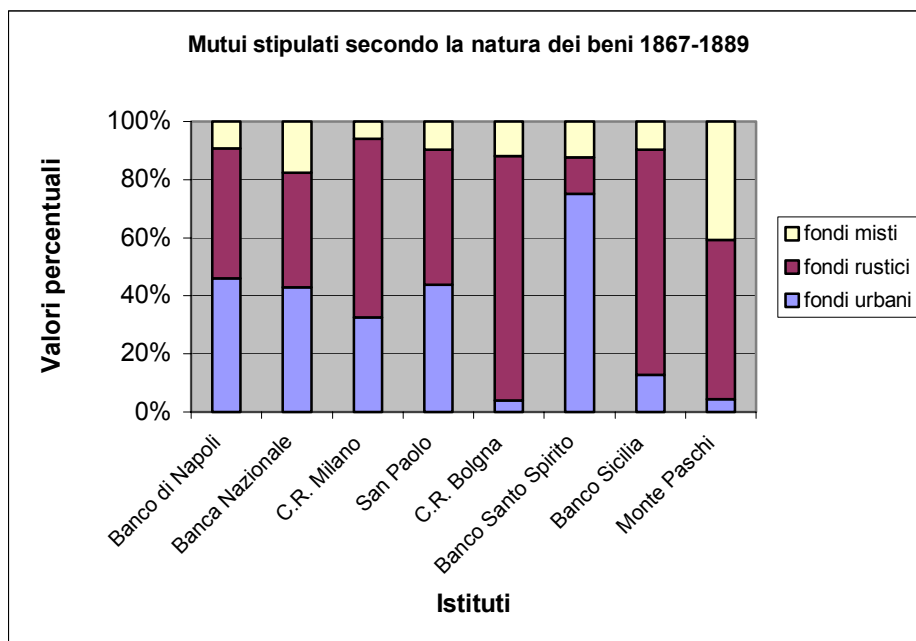


Grafico 4: Secondo la ripartizione dei mutui secondo la natura dei beni il Banco di Santo Spirito, tra beni misti e urbani, raggiungeva circa il 90% della sua emissione. Importanti anche le quote di attività su fondi urbani dei due maggiori istituti, Banca Nazionale e Banco di Napoli. R. Gaggi, *op. cit.*, p. 213

Ecco che allora è proprio nell'edilizia che il credito fondiario troverà il suo ostacolo maggiore. Dal grafico precedente si può infatti osservare la composizione dei mutui stipulati secondo la natura dei beni. Le differenze sono relative principalmente all'area territoriale d'influenza; Banco di Napoli, Banca Nazionale, Opera Pia San Paolo, Cassa di Risparmio di Milano e Banco di Santo Spirito erano istituti radicati in città il cui sviluppo urbanistico procedeva a ritmi accelerati e richiedevano dunque molti capitali. Si osserva che in particolar modo Banco di Santo Spirito, Banco di Napoli e Banca Nazionale hanno notevoli valori in mutui su fondi urbani e misti¹⁶, proprio perché molto attivi sulle piazze più dinamiche di Napoli e Roma.

¹⁵ Ivi.

¹⁶ Per fondi misti si intendono terreni con case, non è sbagliato considerarli insieme soprattutto se si prende in considerazione una città come Roma dove i terreni rustici fuori le mura si trasformarono nel giro di pochi anni in fondi urbani, grazie all'espansione cittadina, modificandone anche la rendita.

6.2 Il Credito fondiario a Roma

6.2.1 Il ruolo del Banco di Santo Spirito

E' difficile dire quanto l'aumento della circolazione delle cartelle fondiarie sia stato causa o effetto dell'enorme sviluppo edilizio di Roma nei vent'anni che vanno dal 1870 al 1890. E' tuttavia certo il fatto che sia l'espansione urbana, sia l'aumento della circolazione fondiaria furono due elementi che manifestandosi contemporaneamente si sostennero a vicenda. Inoltre una parte cospicua di capitali furono investiti nell'edilizia residenziale romana rendendo il credito fondiario, nato come strumento finalizzato all'emancipazione della proprietà terriera dall'usura, un protagonista importante nella crescita dell'attività speculativa intorno ai lavori edilizi per Roma capitale.

Bisogna tuttavia separare l'attività del credito fondiario a Roma in due momenti, distinti dalla legge del 1885. Fino a quell'anno infatti l'unico istituto autorizzato ad esercitare tali funzioni era il Banco di Santo Spirito. L'opera di questo istituto fu particolarmente indicativa della realtà del debito ipotecario romano sia dunque per la sua sfera d'influenza, sia per il fatto che i mutui sui fondi urbani concessi dal Banco arrivarono a rappresentare nel 1887 il 75% del totale concesso dall'Istituto.

Dallo studio prodotto dallo stesso Banco di Santo Spirito nel 1883 al fine di reclamizzare la propria attività dopo un breve ma intenso momento di crisi¹⁷ che aveva richiesto l'intervento diretto del Banco al fine di immettere liquidità nel suo Credito fondiario¹⁸, si evince l'enorme lavoro svolto durante la seconda metà degli anni settanta e la prima metà del decennio successivo.

La provincia di Roma comprendeva nel 1882 circa 865.000 abitanti in una superficie complessiva di 1.191.713 ettari, su di essi esisteva un capitale in beni immobili di 800 milioni di lire, sui quali gravava un debito complessivo calcolato poco sotto i 300 milioni. Con queste cifre l'attività edilizia romana non poteva non fare da traino a tutto il settore finanziario coinvolto nell'edilizia e il Banco di Santo Spirito ottenne nel giro di pochi anni notevoli incrementi di

¹⁷ L'opera del Credito fondiario del Banco di Santo Spirito nasce a ridosso dell'onda lunga della crisi del 1873 e della conseguente contrazione nell'emissione delle cartelle fondiarie. Durante gli anni del boom bancario una massa enorme di titoli si era riversata sul mercato provocando un disequilibrio tra la domanda e l'offerta. Il costo di un'operazione ipotecaria era infatti dato dall'equilibrio di due elementi, la richiesta di mutui ipotecari da una parte e la richiesta di titoli fondiari dall'altra. All'interno di questo margine il Banco di Santo Spirito potette espandere la propria circolazione trascinato dalla richiesta su altre piazze, soprattutto quella torinese, di cartelle romane, particolarmente appetitose proprio per lo sviluppo del settore edilizio. Le difficoltà per il Banco si mostrarono proprio a ridosso del 1881 con un deflusso di titoli da Torino verso l'origine. *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito*, op. cit.

¹⁸ Luigi De Matteo, *Il Banco di Santo Spirito – introduzione storico economica*, Banco di Santo Spirito, Roma, 1979

attività, raggiungendo la cifra di 20.000.000 di lire in mutui fondiari concentrati per lo più nella costruzione dei nuovi quartieri di Roma¹⁹.

Dei 449 mutui stipulati durante il periodo 1874-1882, il picco massimo nel volume di emissioni si ebbe nel biennio 1879-1880 dopo il quale iniziò una fase discendente che riprenderà vigore solo dopo il 1885²⁰. Tra il 1874 e il 1880 l'intensità del lavoro del Banco fu giustificata soprattutto dal ritardo con cui partirono le attività del suo Credito fondiario rispetto a quello degli altri Istituti. La rapida espansione delle operazioni fu poi consequenziale al rapido sviluppo edilizio di Roma. Costituitosi infatti nel 1873 col fondo di garanzia di 1,5 milioni rappresentato dalla proprietà dell'Ospedale di Santo Spirito in Sassia, in poco meno di dieci anni raggiunse il primo posto tra gli istituti di pari genere in rapporto al numero e alle cifre dei muti erogati col totale della popolazione e del territorio di competenza²¹. Esso consisteva dei comprensori di Civitavecchia, Frosinone, Velletri, Viterbo e Roma. Quest'ultima rappresentava la parte del leone in merito al numero e al volume dei mutui, circa 262 per 15 milioni sui 20 milioni totali²². La concentrazione delle operazioni sulle realtà urbane era indicata anche dagli investimenti sui fondi urbani e misti che insieme figuravano per il 76% del numero dei mutui e per l'86% del loro valore. Particolarmente interessante risultava poi la diminuzione del tempo impiegato in media per la trattazione dei contratti di mutui che passa da 227 giorni del 1874 a 77 giorni nel 1882. Tale variazione mostrava senza dubbio una maggiore facilità per l'istituto di ottenere garanzie, che tuttavia si scontrava con la concorrenza con gli altri Istituti a partire dal 1885, col rischio poi verificatosi di concedere mutui a persone inadempienti.

Proprio il 1885, oltre a segnare un'inversione di tendenza al calo delle emissioni, figura un differente impegno degli Istituti. Se l'attività del Banco di Santo Spirito poteva inserirsi nei canoni tipici del credito fondiario di finanziamento *ex ante* alle operazioni edilizie, il gran numero di investimenti successivi al 1885 sembrava consistere maggiormente in un intervento *ex post* di sostegno alle difficoltà che le imprese edili cominciavano ad affrontare a partire dal 1886²³.

¹⁹ In dettaglio venivano calcolati fino al 1882 449 mutui per 20.039.500 su un valore ipotecario di 24.624.079 relativo ad un patrimonio immobiliare di 44.657.024. *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito*, op. cit., pp. 196-206

²⁰ Nel 1887 i mutui erogati raggiunsero la cifra di 6,6 milioni. R. Gaggi, op. cit., p. 167

²¹ *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito*, op. cit., p.45

²² Ivi.

²³ S. Masi, *Il Credito fondiario della Banca Nazionale nel Regno d'Italia ed il finanziamento dell'edilizia romana (1885-1893)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *Roma fine ottocento. Società, economia, edilizia*, Anno VIII, n° 3, 2000, Roma, pp. 487-502

6.2.2 Crisi e salvataggio del Banco di Santo Spirito

Il forte coinvolgimento del Banco di Santo Spirito nell'edilizia romana, soprattutto per i meccanismi più leggeri di concessione dei mutui successivi alla legge del 1885, condusse l'istituto, altrimenti destinato ad un'attività minore, alla sospensione delle attività nel 1889; unico istituto ad avere quel destino se si escludono i crediti fondiari degli Istituti di emissione. Già a partire dal 1888 si verificò un aumento dei debitori morosi che impose una netta diminuzione dei mutui, i quali cesseranno solo nel 1893 con la dichiarazione di liquidazione del Credito Fondiario del Banco di Santo Spirito. Ancora una volta l'attività del credito fondiario del banco si dimostrò esemplificativa delle opzioni poste in essere al momento di uscire dalla crisi edilizia. Chiamato nel 1893 come Commissario liquidatore del Banco di Santo Spirito Vittorio Scialoja, riuscì ad evitare il fallimento di un istituto storico della piazza romana. Ciò grazie ad una serie di disposizioni legislative, successive alla riforma degli Istituti di emissione del 1893, che sistemando le condizioni dei crediti fondiari degli Istituti di emissione, consentirono una liquidazione più morbida per i bisogni del Banco romano. Nel 1896 Scialoja giunse quindi ad un concordato con i creditori, i portatori di cartelle fondiarie. Egli riconosceva che la concorrenza con gli altri Istituti di Credito fondiario era stata nociva perché aveva sottratto all'istituto i mutui migliori²⁴. Per cui sui 28.155.741 milioni di mutui accessi a tutto il 1891 garantiti in massima parte da fondi urbani di Roma, l'istituto si trovava con 10 milioni di beni immobili aggiudicati al Banco per mancato pagamento delle semestralità, e 18 milioni di cartelle in circolazione da liquidare, delle quali solo 8 milioni erano relative a buoni mutui. Con queste premesse iniziò gli sforzi di risanamento con un primo passo rivolto a sistemare il debito verso l'Ospedale di Santo Spirito in Sassia che a fronte di una garanzia di 1,5 milioni vantava un credito di circa 3 milioni. Una volta proceduto all'accordo interno con l'Ospedale il passo successivo fu quello di far fronte ad una riduzione del debito maggiore rappresentato dalle cartelle in circolazione, in modo da equipararle all'attivo costituito da beni immobili per 10 milioni circa²⁵. Con i redditi derivanti dall'attivo si procedette quindi all'estrazione e all'estinzione delle cedole, proponendo la trasformazione delle cartelle in buoni di godimento²⁶. Il risanamento fu dunque un processo lento così come lo fu per gli Istituti di emissione che avevano esercitato il credito fondiario, ma

²⁴ Asbr, Fondo Banco di Santo Spirito (bss), V. Scialoja, *Relazione presentata dal regio Commissario liquidatore del Credito Fondiario del Banco di Santo Spirito all'Assemblea dei possessori di cartelle fondiarie per il Concorcordato secondo la legge 30 luglio 1896*, Roma, Cecchini, 1896

²⁵ Fondi posseduti in forza dell'art. 34 della legge 17 luglio 1890 n° 6955 per la riforma del Credito fondiario.

²⁶ Le cartelle fondiarie avevano un valore nominale di 500 lire con un interesse del 5%, il concordato prevedeva la conversione delle cartelle in buoni di godimento privi di valore, ma destinati a ricevere parte della liquidazione finale. Ermanno Ponti, *op. cit.*, p. 245

permise la ricostituzione del Banco di Santo Spirito dopo circa vent'anni²⁷. Migliorata la liquidazione già a partire dal 1904²⁸, anno di generale ripresa del mercato edilizio, al fine di operare nuovamente come un Istituto di credito e su basi più solide, serviva dunque mobilitare i beni immobili di proprietà del credito fondiario in liquidazione. Inoltre il capitale del nuovo Banco di 3 milioni sarebbe stato offerto in opzione ai possessori di buoni di godimento del vecchio istituto. Nel novembre del 1923, con l'ausilio della Compagnia Fondiaria di Milano, società con 30 milioni di capitale, venne dunque proposto di destinare parte delle attività mobiliari alla creazione del capitale sociale del nuovo Banco di Santo Spirito con emissione di azioni da darsi in rimborso parziale dei buoni di godimento. A tal fine la Compagnia Fondiaria milanese si impegnò a rilevare tutte le azioni del nuovo Istituto di spettanza dei possessori dei buoni, garantendo comunque un premio di 15 lire rispetto ad ogni nuova azione da 150 a chi rifiutava la conversione²⁹.

6.2.3 Esperienze a confronto: il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito e quello della Banca Nazionale

Un meccanismo di salvataggio, quello applicato da Vittorio Scialoja, che si potrebbe definire interno rispetto a quello più difficile, perché relativo ad un Istituto di emissione, che sarà attuato nelle modalità che affronteremo più avanti, dalla Banca d'Italia per liquidare le immobilizzazioni del Credito fondiario della Banca Nazionale.

Se la crisi e il risanamento del Credito fondiario del Banco di Santo Spirito avevano visto protagonista un istituto di dimensioni locali, ben diversa si manifestava infatti la crisi dell'Istituto di Credito fondiario della Banca Nazionale sia per l'importanza dell'istituto, sia per i valori coinvolti, nettamente superiori a quelli del Banco romano.

Differenze che si rendevano manifeste già considerando i valori dei mutui fondiari. Molto minori quelli del Banco di Santo Spirito che contava, al 1883, 61 mutui su 449 dal valore di 100.000 lire in su per un totale di 10 milioni, mentre il resto faceva riferimento a mutui inferiori alle 100.000 lire. Superiori per intensità e valore quelli che erogò il Credito fondiario della Banca Nazionale negli anni tra il 1885 e il 1889, tesi soprattutto ad un intervento in favore delle grandi società immobiliari che l'Istituto di emissione già da tempo sosteneva con sconti e anticipazioni in loro favore.

²⁷ In una lettera del 15 settembre 1915 il Ministro del Ministero Agricoltura Industria e Commercio Casavola scriveva a Scialoja per la ricostituzione del Banco di Santo Spirito. In un momento difficile per il commercio e le industrie in tutta Italia, ma in particolare a Roma, il ministro chiedeva a Scialoja di utilizzare a tal fine le eccedenze attive del Credito fondiario. Asbr, Banco S.S., Assemblee generali, f. 1

²⁸ La liquidazione del Credito Fondiario del Banco di Santo Spirito terminò nel 1932.

²⁹ Verbale dell'assemblea straordinaria dei possessori di cartelle del fondiarie e buoni di godimento dell'Istituto di Credito Fondiario del Banco di Santo Spirito in liquidazione del 28 novembre 1923. ivi.

A partire dal 1885 infatti si registrò un aumento esuberante dei mutui fondiari su Roma. Tra il 1886 e il 1889 gli istituti concedono nelle loro vecchie zone di appartenenza 146,5 milioni, nelle altre zone 32,5 milioni e nella sola città di Roma circa 150 milioni, contando la cifra di 67 milioni concessa dalla Banca Nazionale³⁰ che non aveva effettuato operazioni prima di quell'anno³¹.

Il Credito fondiario della Banca Nazionale come si è visto entrò in maniera preponderante nel esercizio di tale credito sin da subito, raggiungendo il primo posto per valore dei mutui concessi in soli quattro anni.

Ammontare dei mutui stipulati dai singoli istituti nella città di Roma 1886-1889	
Banca Nazionale	67.357.000
Banco di Napoli	54.384.000
Monte Paschi di Siena	1.899.000
Istituto San Paolo	5.689.000
Cassa Risparmio Bologna	-
Cassa Risparmio Milano	12.927.500
Banco di Santo Spirito	7.736.000
Banco di Sicilia	115.000
Totale	150.107.000

Tabella 11: Intervento degli Istituti di Credito fondiario nella città di Roma dopo la liberalizzazione del 1885. R. Gaggi, op. cit., p. 211; S. Masi, op. cit., p. 489

I beneficiari maggiori di questa marea di denaro furono le società bancarie e immobiliari maggiormente coinvolte nella speculazione edilizia romana: Banca Tiberina, Compagnia Fondiaria Italiana, Impresa dell'Esquilino e Società Generale Immobiliare, oltre al Credito Fondiario del Banco di Santo Spirito che aveva un debito di 2 milioni circa³². Ma oltre a quelle società, l'Istituto intervenne a vantaggio dei numerosi costruttori che, senza capitali propri, si erano gettati nel lucroso affare edilizio di Roma. Essi erano strettamente collegati con le stesse società immobiliari dalle quali ottenevano gli appalti, ma le difficoltà nel far fronte agli obblighi di pagamento imposero la stipula di nuovi mutui con la Banca Nazionale che attraverso il suo Credito Fondiario voleva contribuire al salvataggio del sistema edilizio romano. In particolare la suddivisione dei mutui fondiari per attività indicava una realtà professionale legata principalmente alle categorie dei costruttori e degli ingegneri edili³³, imprenditori piuttosto che piccoli proprietari.

La maggior parte di questi finanziamenti tuttavia non fecero altro che esasperare il clima di eccessiva circolazione cambiaria appesantendo ancora di più la situazione dei piccoli

³⁰ Dal 1885 al 1893 i mutui e i conti correnti ipotecari concessi dall'Agenzia di Roma della Banca nazionale su fondi rustici, urbani e misti, ammontarono a 104 milioni di lire. S. Masi, op. cit., p.489

³¹ R. Gaggi, op. cit., p. 211

³² S. Masi, op. cit., p. 493

³³ Nel periodo 1885-1889, su 276 mutui erogati 75 andarono a favore di costruttori, i quali provenivano maggiormente da fuori Roma (73%), rispetto ad una minima parte di costruttori di origine romana (27%). Ivi.

costruttori e delle società loro creditrici. L'effetto domino innescato non poté dunque non ripercuotersi anche sull'attività della Banca Nazionale e poi della Banca d'Italia verso cui confluirono tutti i beni immobili aggiudicati al credito fondiario per mancati pagamenti.

6.3 La Società Generale Immobiliare per i Lavori di Utilità Pubblica ed Agricola

6.3.1 All'origine della società: capitali francesi e credito mobiliare italiano

Simili per caratteristiche a quelle degli Istituti di Credito fondiario ma più prossime al sistema di finanziamento speculativo applicato in Francia attraverso l'istituzione di banche ipotecarie, furono le operazioni della Società Generale Immobiliare per i Lavori di Utilità Pubblica ed Agricola tra il 1880 e il 1896. Essa anziché basarsi sull'emissione di cartelle fondiarie, fondò la propria attività sull'emissione di obbligazioni immobiliari, diverse dalle cartelle fondiarie in quanto titolo non a reddito fisso, commerciabile su tutto il territorio nazionale e anche su piazze estere. Tale caratteristica rese la società una delle maggiori operatrici finanziarie della speculazione edilizia romana e la possibilità di seguirne le vicende da vicino, grazie ad un archivio giunto fino a noi quasi integralmente, consente di analizzarne la realtà finanziaria sullo sfondo dell'espansione urbana romana di quegli anni.

Costituitasi nel 1862 ad opera principalmente di capitalisti stranieri, perlopiù francesi e belgi, interessati allo sviluppo delle opere pubbliche ed edilizie del nuovo Stato italiano, la Società Generale Immobiliare rimase pressoché inattiva fino all'avvento alla presidenza di Domenico Balduino all'inizio degli anni '70 e al trasferimento della sede a Roma nel 1880.

Il periodo di gestione franco-belga fu dunque caratterizzato da un marcato immobilismo nel campo degli affari immobiliari. Esso fu il portato della magmatica situazione azionaria che si sarebbe definita solo un decennio più tardi con l'estromissione della dirigenza guidata da Basilio Parent e dal belga Giuseppe De Lannoy, ma soprattutto dalla marginalizzazione, negli anni dello sviluppo bancario italiano, delle società di credito mobiliare italiane, Banca di Credito Italiano e Società Generale di Credito Mobiliare, principali azionisti italiani della Società Immobiliare³⁴.

In particolare i primi anni societari si iscrissero perfettamente in quel clima di speculazione azionaria che aveva caratterizzato tutto il periodo successivo all'unificazione. Dopo la costituzione dell'1 settembre 1862 a Torino la Società visse infatti un periodo di incertezze dovuto al mancato versamento dei primi due decimi sulle azioni, alla mancanza di un consiglio d'amministrazione e ai dubbi sulla reale residenza degli azionisti. Per cui veniva avanzata

³⁴ A. Polsi, *op. cit.*, pp. 114-115

l'ipotesi che la società potesse essere di tipo commerciale e non anonima, inibendole la possibilità di emettere obbligazioni³⁵. Nonostante l'approvazione governativa fosse concessa un mese più tardi, dopo che le 50.000 azioni furono sottoscritte, diverse garanzie venivano ulteriormente richieste dal Ministero al generale De Lannoy, rappresentante del Banco Parent. Innanzi tutto c'era da affrontare il problema della richiesta di trasferire la sede a Parigi, in seconda istanza si palesavano forti dubbi per il fatto che tutte le azioni fossero sottoscritte dalla sola Banca Parent, mentre persisteva la mancanza di un Consiglio d'amministrazione che avrebbe reso possibile la convocazione di un'assemblea³⁶.

A tutte queste problematiche si fece fronte solo nel novembre del 1863 con l'ingresso di alcuni azionisti italiani. Sotto la presidenza del Generale De Lannoy e una vicepresidenza franco italiana rappresentata dal Barone Bolmida e da Emilio Parent erano infatti confluiti gli interessi del Banco di Credito Italiano e della Società Generale di Credito Mobiliare, ma anche del Banque de Paribas, del Banque d'Escompte de Paris e di altri rappresentanti sia dell'alta finanza italiana che francese.

Una situazione che si manterrà tale almeno fino alla prima metà degli anni '80, quando la rappresentanza francese abbandonò la maggioranza azionaria.

Come si vede dal grafico la quota azionaria francese si tenne consistente fino al 1886, anno che precedette la crisi edilizia che coinvolse anche la Società Immobiliare e i suoi maggiori azionisti italiani. Dai verbali del Consiglio d'amministrazione³⁷ non è dato sapere il motivo di quell'abbandono, che dunque andrebbe ricercato nel ritiro dei capitali francesi in prospettiva dei problemi diplomatici che dall'anno successivo avrebbero caratterizzato i rapporti tra i due paesi.

Dal punto di vista quantitativo furono comunque rappresentate, in seno all'Assemblea degli azionisti, le maggiori piazze finanziarie francesi e italiane. Su 94 possessori di quote azionarie nell'assemblea del 24 febbraio 1880³⁸, 18 erano francesi, 9 romani, 6 milanesi, 3 torinesi, 9 genovesi, 9 fiorentini e 4 veneziani. Tutti dislocati in rapporto alle interessenze dei

³⁵ ACS, Maic, Ibs, b.319, f. 1612

³⁶Una società costituita ad una sola firma sociale è commerciale e non anonima. Tale era l'avviso nella Relazione della III divisione dell'ufficio commercio del Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio dell'aprile del 1863. Ibidem.

³⁷ L'archivio della Società Generale Immobiliare è conservato presso l'Archivio Centrale dello Stato. Ancora non è del tutto inventariato, ma è stato possibile seguire gli eventi legati alla società in ordine cronologico grazie alle serie già ordinate relative ai Verbali del Consiglio d'Amministrazione e Relazioni alle Assemblee Generali degli azionisti. Cfr. P. Pozzuoli, *La politica delle aree della Società Generale Immobiliare (1880-1920)*, Relazione al Convegno Annuale Aisu, Roma, 2004

³⁸ Assemblea generale straordinaria del 24 febbraio 1880. ACS, Società Generale Immobiliare (d'ora in poi Sogene), Assemblee generali degli azionisti, 1863-1883, b. 1, reg.1

gruppi maggiori azionisti. Banca di Credito Italiano a Milano, Cassa Generale a Genova, Banca Veneta a Venezia, Credito Mobiliare a Torino e Firenze, Banca Generale a Roma³⁹.

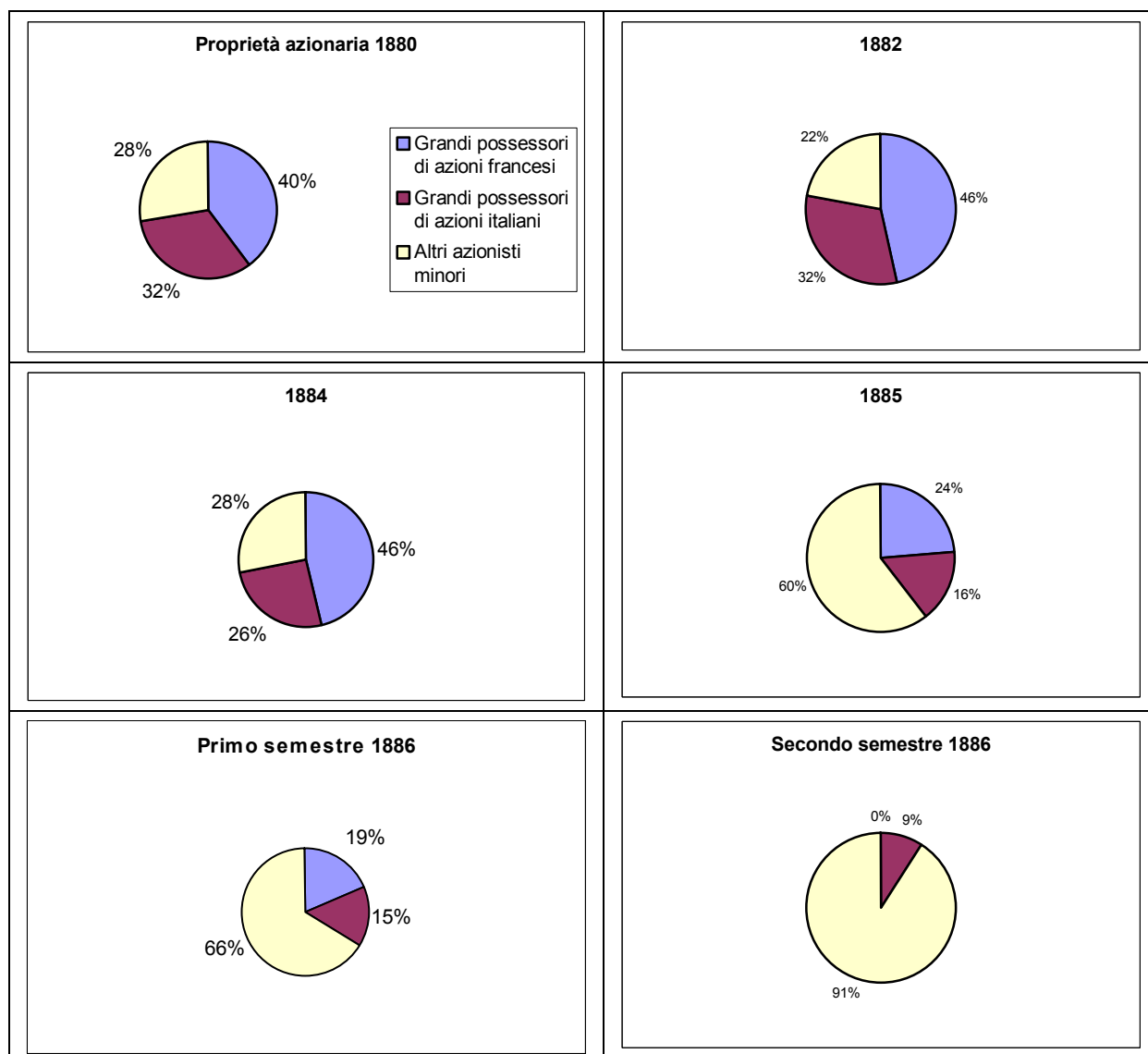


Grafico 5: Rapporti azionari della Società Generale Immobiliare, Acs, Sogene, Relazioni alle Assemblee generali degli azionisti, b.1, regg.1-6

Società Generale di Credito Mobiliare e Banca Generale, i grandi azionisti italiani all'alba degli anni '80, insieme al Banco di Credito Italiano, al Banco di Sconto e Sete e alla Banca Veneta di Depositi e Conti Correnti, furono il perno sul quale poté svolgersi l'attività del nuovo Istituto.

A partire dunque da quel 1880 la Società Generale Immobiliare iniziò ad imporsi al centro del complesso sistema di finanziamento degli enti locali e principalmente dell'edilizia romana.

³⁹ Tra i maggiori azionisti figuravano in nome proprio anche altri esponenti dell'alta banca italiana come Pietro Bastoni, Giulio Belinzaghi e Carlo Bombrini. Ivi.

Attraverso l'emissione di obbligazioni⁴⁰ finanziò lo sviluppo edilizio di Roma e Napoli, intrattenendo importanti rapporti finanziari con Impresa dell'Esquilino e con la Società Veneta per Imprese e Costruzioni, in compagnia della quale diede vita alla Società per il Risanamento di Napoli.

6.3.2 Operazioni della Immobiliare

La decisione poi di trasferire la sede nella capitale nel 1880 fu improntata ad una più decisa azione sociale rivolta all'ingresso della società negli importanti affari relativi ai prestiti provinciali e comunali. Perciò una prima operazione fu stabilita sulla base di un accordo con la Provincia di Milano per la sovvenzione di 5 milioni per la costruzione dei Canali dell'Alta Lombardia⁴¹. Al tempo stesso iniziavano le trattative per un prestito di 14 milioni al Comune di Roma da stabilirsi se sulla base di un mutuo o con acquisto di obbligazioni comunali⁴².

Questo tipo di attività incontrava anche l'esigenza governativa di sovvenire le condizioni economiche dei comuni e delle province convertendo i vecchi debiti, spesso onerosi per tasso d'interesse e la brevità dell'ammortamento⁴³. A tal proposito lo stesso Balduino si faceva promotore di un sindacato che tenesse a disposizione della Immobiliare la somma di 10 o 15 milioni a garanzia di un collocamento di obbligazioni relative ai prestiti verso province e comuni. Ipotesi che se in un primo momento venne sospesa per via delle trattative in corso relative ai suddetti prestiti, venne poi ripresa un anno dopo quando si trattò di curare un collocamento consistente di 20.000 obbligazioni per la cifra di 10.000.000 al quale presero parte

⁴⁰ La Società, che ebbe un ruolo fondamentale nelle vicende di Roma durante gli Anni '80, fu approvata con RD del 5 ottobre 1862 su richiesta del banchiere Emilio Parent di Parigi. Nonostante la società rimase per lunghi anni in una sorta di inattività per la mancanza di un capitale vero e proprio fino all'intervento di Balduino nei primi Anni '80, la data della sua fondazione è importante. Infatti essendo anteriore ai Codici di Commercio del 1866 e del 1882 che imponevano limiti alla emissione di obbligazioni, essa aveva facoltà di emetterne in quantità illimitata al di sopra del capitale versato. Nota del Ministero dell'Agricoltura Industria e Commercio del 12 giugno 1882, in Acs, Maic, Ibs, B. 319, f. 1692

⁴¹ Tale partecipazione è ancora più interessante se inserita nel clima di discussione in seno alla riunione del Consiglio d'amministrazione da cui scaturì. Si era innanzi tutto affermato il principio secondo cui si sarebbero potuti fare contratti con privati solo in casi eccezionali, aderendo al tenore dello statuto sociale che consentiva di emettere obbligazioni sociali in corrispondenza di prestiti a comuni e province. In questo senso l'accordo con la Provincia di Milano rappresentava una via di mezzo legale in quanto il finanziamento di cinque milioni sarebbe stato concesso alla ditta appaltatrice, sciogliendo da ogni responsabilità la società nella costruzione, che avrebbe rimborsato la Società Immobiliare con un 6% più un 3% di premio sul pagamento della Provincia di 7,3 milioni. Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 13 marzo 1880.

⁴² Anche questo affare veniva considerato, oltre all'entità dell'importo, della massima importanza giacché poteva rappresentare un solido legame con il Comune di Roma che il Consiglio riteneva essere in buone condizioni economiche, con un bilancio pressoché in pareggio e un debito di 50 milioni sul quale si sarebbero potuti profilare altre operazioni consimili. Soprattutto se il Parlamento avesse approvato la legge per il concorso governativo sulle grandi costruzioni della capitale. Acs, Sogene, Serie A/1, Ufficio gestione affari immobiliari, b.77, f. 473

⁴³ Secondo una lettera del Ministro delle Finanze i debiti provinciali ascendevano a oltre 100 milioni e quelli comunali a 700 milioni, per cui avrebbero lasciato ampio margine alla società che su quella base avrebbe potuto emettere obbligazioni in numero illimitato. Acs, Sogene, Verbali del Consiglio d'amministrazione del 30 ottobre 1880, b.1, reg.2.

Società Generale di Credito Mobiliare, Banca Generale, Banca di Credito Italiano, Banca Veneta di Depositi e Conti Correnti e alcune banche popolari.

Tuttavia, nonostante le remore manifestate nei confronti dei prestiti ai privati, la società si rese sin da subito protagonista di importanti operazioni con ditte, società e costruttori privati. La maggior parte di questa attività si concentrò quindi a Roma, dove maggiore era la richiesta di capitali per le opere edilizie. Nel 1881 alla presentazione del bilancio per l'anno precedente furono evidenziati prestiti per oltre 1,5 milioni i quali, secondo il direttore Giuseppe Giacomelli, erano destinati ad ingrossarsi sempre di più, rappresentando sia la maggior partita attiva che il debito più importante della società⁴⁴. L'anno successivo i prestiti ammontarono infatti ad una cifra dieci volte maggiore, garantita da ipoteche e pegni che venivano considerati di assoluta solidità⁴⁵. A distanza di un anno dalla prima vera riunione del Consiglio d'amministrazione veniva sovvertito il principio di seguire una linea di prestiti sicura, garantita da province e comuni. La gran parte di quei prestiti andò infatti a finanziare costruttori con rimborsi rateali a lungo termine, piuttosto che mutuare a province, comuni e consorzi e scontare annualità dello stato, operazioni più sicure ma meno remunerative⁴⁶. Pertanto, sempre nel 1881, venivano iscritti a bilancio 1,2 milioni per conti correnti ipotecari corrispondenti ad una cifra impiegata a Roma dopo apertura di credito verso prima ipoteca a costruttori di «provata capacità», agevolando in tal modo la costruzione di nuove case⁴⁷.

Data dunque l'importanza delle attività delle società private di costruzione e dei singoli costruttori romani, una notevole mole di lavoro della Società Immobiliare si concentrò proprio nel finanziamento dell'edilizia residenziale privata. In tal modo, grazie all'enorme liquidità concessa dall'emissione obbligazionaria, in pochi anni la Società di Balduino riversò nella capitale una notevole quantità di mutui che non solo contribuirono all'aumento delle aree fabbricabili a Roma negli anni '80, ma rappresentarono un importante debito sia per l'Immobiliare, che esigeva un collocamento delle obbligazioni, sia per le ditte sovvenzionate. Nel marzo del 1880 iniziò una trattativa per concessione di un mutuo di 8 milioni alla

⁴⁴ Assemblea Generale Ordinaria del 28 aprile 1881

⁴⁵ Nel 1883 si definisce meglio il rapporto dei finanziamenti concessi dalla SGI, la somma complessiva ascendeva a circa 25 milioni di cui 22 milioni verso ipoteche contro privati e i restanti verso province e consorzi. Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale straordinaria del 23 febbraio 1883

⁴⁶ Nei casi di emissione delle obbligazioni, lo statuto prescriveva che almeno la metà del capitale versato fosse impiegata con annualità dello stato e con titoli garantiti dallo stato. Per questo motivo erano stati collocati in fondi pubblici 2,5 milioni. Ciò dimostrava ancora una volta quanto difficile fosse orientarsi nella giungla societaria del periodo. Da una parte si chiedeva che l'emissione di obbligazioni fosse garantita da titoli di Comuni, Stato e Province, dall'altra si utilizzava il capitale sociale a minima garanzia di un'emissione obbligazionaria che in pochi anni raggiunse cifre enormi.

⁴⁷ Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria 28 aprile 1881

Compagnia dell'Esquilino che questa avrebbe garantito con ipoteca sugli stabili costruiti⁴⁸. Anche in questo caso la contrattazione durò diverso tempo, soprattutto per il rifiuto di accettare le condizioni imposte dalla Immobiliare, salvo poi finanziare costruttori dipendenti dalla stessa Società dell'Esquilino nel novembre del 1882 per la cifra di 3 milioni e contemporaneamente altri 2 milioni a costruttori dipendenti dalla Banca Tiberina. Nel marzo del 1880 si passò poi a deliberare un accordo con la Compagnia Fondiaria Italiana la quale, previo sussidio comunale, chiedeva un finanziamento di 800.000 lire per la costruzione di case economiche al Celio⁴⁹.

Di una certa rilevanza furono anche gli affari che la Società Immobiliare seguì sulla piazza napoletana per la sistemazione del Rione Principe Amedeo e della Piazza del Municipio, un'operazione che legò insieme l'Immobiliare con la Società Veneta di Costruzioni⁵⁰. Ad una prima proposta di carattere mobiliare di costituire appositamente una società di opere pubbliche con capitale forte ed emanazione diretta della Società Immobiliare che non ebbe seguito per il rifiuto degli amministratori di coinvolgere pesantemente la società nell'affare, fece seguito una compartecipazione delle due imprese al capitale della Società per il Risanamento di Napoli. Nel 1883 venne dunque accettata la convenzione per il riordinamento della Piazza del Municipio attraverso una società appositamente costituita che avrebbe garantito tramite ipoteche le sovvenzioni della Immobiliare e che al tempo stesso avrebbe garantito, secondo gli amministratori, ottimi utili⁵¹.

Contemporaneamente l'Immobiliare procedette ad acquistare dalla Banca Generale e dalla Società Veneta vaste porzioni di terreni del Consorzio Salini presso la zona di Prati di

⁴⁸ Il valore degli stabili era determinato in base alle pigioni riscosse dalla società dopo aver detratto un 30% per la manutenzione e le spese. La somma da prestarsi non avrebbe inoltre ecceduto il 60% del loro valore degli immobili, mentre il mutuo avrebbe avuto una durata dai 55 ai 60 anni e verrebbe fatto con obbligazioni sociali della cui collocazione si sarebbe occupata la società in modo da versare all'Esquilino denaro contante che sarebbe rimborsato con annualità comprensive del 6% di interessi, della quota di ammortamento e di un 1% di commissione. Acs, Sogene, *Verbali*, 1 marzo 1880.

⁴⁹ Anche in questo caso il prestito avrebbe riguardato il 60% della spesa totale di costruzione calcolata su perizie che la Compagnia Fondiaria, in accordo con la Immobiliare, avrebbe presentato, pagando la sovvenzione in tre rate uguali, una a lavori di fondazione ultimati e raggiunto il piano stradale, una a fabbricati coperti e l'ultima a edifici coperti. Ivi.

⁵⁰ A Napoli l'Immobiliare portò a termine diversi affari anche con la società dell'Esquilino con la quale concluse nel dicembre del 1886 un prestito di 6 milioni per la costruzione del Rione Santa Brigida con ipoteca di primo grado su tutte le proprietà espropriate. Acs, Sogene, *Verbali*, 19 dicembre 1886

⁵¹ Nel dicembre del 1882 venne reso definitivo il contratto del 22 settembre col Comune di Napoli per il riordinamento della Piazza del Municipio. In base a precedenti deliberazioni del consiglio, l'Amministratore delegato Giuseppe Giacomelli propose che fosse istituita una società in partecipazione col capitale di 2 milioni. La direzione generale dell'impresa sarebbe spettata interamente all'Immobiliare mentre la direzione dei lavori sarebbe stata assunta dalla Società Veneta. I debiti ipotecari della vecchia ditta interessata, la Ditta Giura Alvino e C., sarebbero andati a carico della nuova società nella somma di 2,5 milioni. Somma che sarebbe stata prelevata dalla ditta a favore della Immobiliare che acquistò per proprio conto tutti i diritti dei creditori. Inoltre visto che i due milioni di capitale sarebbero presto risultati insufficienti, l'Immobiliare si impegnava a fornire le somme mancanti con un 6% netto d'interesse, provvedendo che una volta costruiti i fabbricati fossero stipulati su di essi dei mutui ammortizzabili. A tal fine veniva accordata una partecipazione sul capitale alla Società Veneta e alla Banca Generale in maniera tale che l'Istituto rimanesse interessato per la cifra minima di 500.000 lire. Acs, Sogene, *Verbali*, 29 dicembre 1883.

Castello, diventando nel giro di pochi anni proprietaria della quota di maggioranza delle frazioni in cui il Consorzio aveva diviso i terreni.

Proprio tale operazione è poi esemplificativa dei meccanismi, mai superati dall'epoca della Banca Italo Germanica, di aumento del valore delle aree fabbricabili. Dati gli stretti rapporti anche azionari tra l'Immobiliare, la Banca Generale⁵² e la Società Veneta, esse acquistarono insieme, nel gennaio del 1882, 18.876 mq a Prati, corrispondenti a 12/85 posseduti dalla Società Lavori Pubblici di Torino al prezzo di lire 12 al mq. Le tre società parteciparono ognuna per un terzo, parimenti a quanto fecero successivamente acquistando sempre a Prati altri 50.000 mq di proprietà del Banco di Modena a lire 10,5 al mq. Due anni dopo la Società Immobiliare, con la prospettiva di un maggiore sviluppo del quartiere come conseguenza della sua introduzione nel Piano Regolatore del 1883 e dell'avvio delle opere per la costruzione in quella zona del Palazzo di Giustizia, acquistò per lire 30/35 al mq gli stessi terreni di proprietà delle altre due imprese⁵³. Dopo altri due anni i medesimi terreni furono venduti, tramite sovvenzioni della stessa Immobiliare a costruttori privati, al prezzo di 100/130 lire per mq⁵⁴.

Nel febbraio del 1889 venivano dunque iscritti a bilancio 2.638.454 di lire in beni immobili, di cui 332.622 di lire in case che davano un reddito del 6% e 2.305.832 in aree fabbricabili ai Prati di Castello⁵⁵. A queste si aggiunsero nel 1885 circa 200.000 mq di aree presso la Villa Ludovisi di proprietà del Principe di Piombino. Pur se non di proprietà diretta della Immobiliare tali aree andavano considerate sotto la piena responsabilità della società in virtù degli accordi presi col Principe. Essi prevedevano il mandato alla Immobiliare di vendere i lotti, tracciare e costruire la rete stradale⁵⁶ e avrebbero rappresentato, insieme alle aree di Prati, il maggiore affare romano per la società.

⁵² Il vice presidente, poi presidente dopo la morte di Balduino, della Società Immobiliare Antonio Cerasi era contemporaneamente vice presidente della Banca Generale, amministrata a sua volta da molti azionisti della Banca Veneta di Depositi e Conti Correnti e della Società Veneta per Imprese e Costruzione di Opere Pubbliche.

⁵³ Vedi Verbali del Consiglio d'Amministrazione del 13 gennaio 1882 e 17 ottobre 1884

⁵⁴ Su queste vendite gli acquirenti avrebbero pagato subito alla Società Immobiliare ¼ del valore, mentre l'Immobiliare, al fine di incontrare il desiderio degli acquirenti di non accrescere il giro cambiario li avrebbe finanziati con un mutuo di 300 lire per ogni mq di area fabbricata a facilitazione del prezzo di vendita. Finanziamento che sarebbe progredito di mano in mano che la costruzione avesse progredito. Acs, Sogene, *Verbali*, 19 dicembre 1886

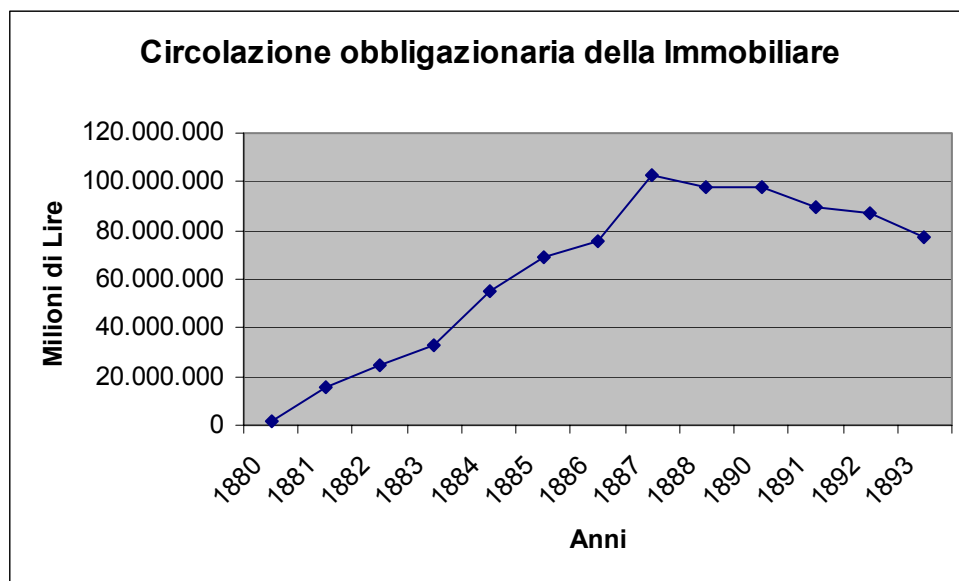
⁵⁵ Su questi, nonostante la crisi edilizia in atto da circa due anni, si aveva ancora una discreta fiducia dato il procedere dei lavori di sistemazione della zona, la costruzione dei ponti per il collegamento con la parte sinistra della città e l'erezione del Palazzo di Giustizia. Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 27 febbraio 1889.

⁵⁶ In base al contratto sul prezzo della vendita sarebbero stati prelevati a favore del proprietario i primi 8 milioni, inoltre gli utili che al di sopra di tale prelievo si fossero realizzati sarebbero andati per il 60 % alla Immobiliare e per il 40% al Principe di Piombino dopo che fossero stati depurati da tutte le spese inerenti all'affare. Acs, Sogene, *Verbali*, 16 marzo 1885.

6.3.3 Il problema della esuberante circolazione obbligazionaria

Per la Società Generale Immobiliare fu possibile seguire la complessità di tutte queste operazioni grazie all'enorme circolazione obbligazionaria che riuscì a creare nel giro dei pochi anni compresi tra il 1881 e il 1887. L'emissione delle obbligazioni, considerate alla stregua di cartelle fondiarie, furono il perno su cui si sviluppò tutta l'attività dell'impresa che tenne importanti affari a Roma, Napoli e in parte anche a Milano⁵⁷. Esse, emesse in corrispondenza dei mutui ammortizzabili⁵⁸, rappresentarono la voce maggiore del passivo. Un debito che si palesò in tutta la sua drammaticità nel momento di contrazione internazionale del credito e che costrinse la società alla liquidazione.

Da 1.509.906 di lire del 1881 le obbligazioni in circolazione arrivarono a raggiungere la punta massima nel 1887 con 102.481.500 di lire. Tutte emesse in corrispondenza di prestiti con ammortamento concessi per un 57% come finanziamento contro ipoteca ai costruttori romani e a società immobiliari come l'Esquilino e la Società Veneta, mentre solo in minima parte su proprietà fuori Roma e sovvenzioni a province o enti locali.



Esse furono dunque lo strumento per il raggiungimento degli utili, ma anche l'elemento di vulnerabilità dell'azienda allo scoppiare della crisi nel 1887, tanto che nel 1888 si rese necessario un aumento di capitale versato da 12,5 milioni a 25 per fare fronte ad una circolazione obbligazionaria che rischiava di trovarsi di fronte ad un difficile collocamento. Da questo punto

⁵⁷Nel 1881 l'Immobiliare procedette all'acquisto di un terreno a Milano fuori Piazza Castello in compartecipazione con la Banca di Milano che ne aveva acquistato 1/3. Acs, Sogene, *Verbali*, 11 marzo 1881.

⁵⁸ Si trattava nella prospettiva della società di titoli assistiti da una duplice garanzia, la sicurezza del prestito e il capitale sociale, che tuttavia si trovò ben presto insufficiente di fronte alla massa di obbligazioni in circolazione.

di vista, all'estendersi di tale circolazione, il capitale risultava scarso già di fronte al bilancio del 1883 quando, dinnanzi ad un versato di 12,5 milioni, risultavano 25 milioni di prestiti con ammortamento, altri 24 milioni in depositi e beni stabili per un valore di 905.500 lire, contro solo sei milioni in titoli garantiti dallo Stato⁵⁹.

Di questa situazione non poterono dirsi estranei ne il governo, che aveva premuto perché la Immobiliare concedesse mutui a comuni e province per alleggerirli dal peso degli obblighi verso altri Istituti, ne la Banca Nazionale che attraverso il direttore Carlo Bombrini, azionista della stessa Immobiliare, aveva concesso anticipazioni sulle obbligazioni considerandole come un titolo di credito fondiario⁶⁰. Ma soprattutto quelle operazioni furono sostenute dalla rete clientelare con cui si era costituita tutta la sua azione, gravitante intorno alla figura carismatica di Domenico Balduino. Si è infatti visto come fossero le stesse società di credito mobiliare a curare la collocazione delle obbligazioni necessarie a dare liquidità all'azienda e come attraverso di essa, Banca Generale, Società di Credito Mobiliare, Banca di Credito Italiano arrivarono a mettere le mani sull'affare edilizio romano, pur rappresentando per questi istituti una forte esposizione finanziaria che avrebbe contribuito a causarne il collasso dei primi anni '90.

Le obbligazioni servivano all'Immobiliare non soltanto per finanziare le proprie operazioni, ma rappresentarono anche il mezzo di sostentamento di imprese come La Società Veneta impegnata nella costruzione di tratte ferroviarie che offriva in garanzia del prestito all'Immobiliare. Su questo piano nel 1882 la società di Balduino finanziò anche la ditta Marotti Frontini e Geisser che aveva contratto col comune l'obbligo di costruire entro sei anni fabbricati intorno alla nuova Piazza Vittorio Emanuele. I mutuatari, responsabili della somma anticipata sopra cambiali scontate al 2% più rispetto al tasso della Banca Nazionale, prestarono ipoteca sulle aree da fabbricare. Al termine delle fabbricazioni la somma di 2,5 milioni sarebbe stata

⁵⁹ Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 23 febbraio 1883.

⁶⁰ Nel giugno del 1880 il Direttore della Banca Nazionale nel Regno fece richiesta al Ministero di Agricoltura Industria e Commercio di ammettere in deposito contro anticipazioni le obbligazioni della Società Generale. Le ragioni che muovevano questa richiesta erano le stesse che avevano indotto la Compagnia Fondiaria Italiana a richiedere al governo di poter comprendere dette obbligazioni nel numero di quelle che potevano essere acquistate dalla società o ricevute in deposito contro anticipazioni. Per la Fondiaria l'ok era stato dato con RD del 20 maggio 1880, si sperava quindi che lo stesso trattamento venisse accordato anche alla Società poiché gli Istituti di emissione autorizzati dalla legge 14 giugno 1866 a fare anticipazioni sulle obbligazioni del Credito Fondiario. A questo punto si trattava di stabilire se le obbligazioni dell'Immobiliare fossero da interpretare in modo simile alle cartelle di credito fondiario. Su questo punto il Ministro del Tesoro Magliani, al fine esclusivo di tutelare il debito dei comuni e delle province passava a considerare tali solo le obbligazioni emesse in favore di quegli enti. La richiesta della Banca Nazionale non poteva essere appoggiata dalla legge del 1866 perché le obbligazioni della Società non erano cartelle fondiarie. Tuttavia, considerato che l'art 17 degli statuti della Banca Nazionale autorizzava a fare anticipazioni sui prestiti delle città e delle province, sembrava possibile trovare una certa affinità con le obbligazioni sopra accennate le quali erano nel portafoglio dei corpi morali che contraggono i mutui, restando l'obbligo ai contraenti di collocarle nel modo migliore. Perciò ragioni di convenienza e di pubblica economia consigliavano di non precludere la via ai comuni e alle province di fare ricorso al credito della banca nazionale e di ogni altro istituto di emissione, per averne anticipazioni delle somme rappresentate dai titoli, al fine di non procrastinare le opere per le quali sono stati contratti i mutui e non obbligare gli enti a gettare sul mercato le obbligazioni in condizioni sfavorevoli. Acs, Maic, Ibs, b. 319, f. 1692

traslata in un mutuo ammortizzabile in 15 o 50 anni al 5%. Dal canto suo la Banca Geisser si impegnava ad acquistare 2.500 obbligazioni per un valore di 1.250.000 lire. La necessità di collocare i titoli a buon prezzo si incontrava con la grande richiesta di credito sulla piazza romana, contribuendo ad aumentare con tale circolazione di carta la realtà debitoria di tutti gli operatori.

6.3.4 Verso la crisi

Raggiunti i limiti massimi consentiti nell'emissione e con il ritiro dei capitali e delle interessenze francesi dalla Società Generale Immobiliare, si assisté ad un'inversione di tendenza a partire proprio dal 1887. Nell'aprile di quell'anno l'Amministratore delegato Giacomelli riferiva⁶¹ come la collocazione procedesse lentamente in funzione non tanto del titolo ma delle notizie politiche che turbarono tutti i mercati finanziari. La situazione internazionale di conflittualità con la Francia e gli accordi che condussero alla stipula del trattato della Triplice Alleanza⁶², ma anche l'aumento del cambio con l'estero, avevano provocato una diffidenza straniera su tutti i valori italiani, tanto che si evidenziava come istituti e banchieri di Svizzera e Germania, dove le obbligazioni Immobiliare erano più diffuse, consigliavano che per non chiudere le fonti di vendita nei loro paesi sarebbe stato opportuno che l'Immobiliare si obbligasse a pagare per il suo titolo al 4% gli interessi a cambio fisso, ossia franchi in Francia e Svizzera e Marchi in Germania. Due questioni si rendevano allora evidenti, la prima era la necessità di vendere obbligazioni per non dover arrestare gli affari, la seconda era che senza il concorso dell'estero non si poteva ottenere di vendere la quantità occorrente di titoli, questo perché la concorrenza di titoli simili era grande e il sistema del cambio fisso era stato adottato anche dalla Banca Nazionale che aveva necessità di vendere all'estero le sue cartelle fondiarie⁶³.

Di fronte a queste difficoltà c'era poi la necessità di prendere provvedimenti di prudenza tendenti alla restrizione del credito. Nel luglio, al peggiorare della situazione, il consiglio approvava la sospensione dei mutui, mentre una boccata d'ossigeno arrivava proprio dall'estero con l'acquisto, attraverso una mediazione del Credito Mobiliare, di 100.000 obbligazioni da parte di un gruppo tedesco⁶⁴.

⁶¹ Acs, Sogene, *Verbali*, 30 aprile 1887

⁶² Antonio Confalonieri sottolinea come con la Triplice mutino le fonti di finanziamento, saldando più stretti rapporti con la Germania. A partire dal 1890 il gruppo tedesco che aveva in un primo momento sostenuto le attività finanziarie italiane si scinde sulla base delle diverse valutazioni sulle prospettive economiche italiane. Il conseguente ritiro di quei capitali spinse verso un aggravamento delle condizioni finanziarie della SGI e delle società ad essa collegate come il Risanamento. A. Confalonieri, *op.cit.*, Vol. II, Milano, 1974, p. 43

⁶³ L'estero sin dai primi anni '80 si era evidenziato come un mercato di sbocco per i titoli della società di Balduino e già nel 1883 si manifestava una scarsa fiducia nella lira. Nel settembre del 1883 la *Depositens Bank* di Basilea e il *Credit Suisse* di Zurigo avevano fatta richiesta che il pagamento degli interessi avvenisse in moneta metallica. Acs, Sogene, *Verbali*, 14 settembre 1883

⁶⁴ Acs, Sogene, *Verbali*, 21 luglio 1887 e 30 agosto 1887

Anche dal punto di vista interno alcune questioni di indole burocratica, oltre al blocco delle costruzioni edilizie di Roma, aveva contribuito ad abbassare il valore del titolo. A tal proposito risultava quantomeno dubbia la differenza tra la situazione tracciata durante le sedute del Consiglio d'amministrazione di quel periodo e le relazioni più accomodanti presentate all'Assemblea degli azionisti. Ciò in funzione di alcuni attacchi mossi dal giurista Ercole Vidari, che si era occupato della riforma del Codice di Commercio, contro la legalità delle emissioni obbligazionarie. Vidari denunciava quello che era sempre stato sotto gli occhi di tutti, ossia che la Società non aveva alcun diritto di emettere titoli a fronte di prestiti a privati. L'autorevolezza della denuncia aveva, secondo l'Amministratore delegato Giacomelli, gettato discredito su un titolo di indubbia solidità in quanto poco confondibile con le normali obbligazioni che le società private emettevano per procurarsi denaro. Da sempre infatti il titolo era stato considerato come rappresentante di mutui fondiari e, come per le cartelle fondiarie, le obbligazioni immobiliari altro non erano che frazioni di mutui contratti da società legalmente costituite, in perfetta conformità con gli statuti sociali e per di più garantiti da ipoteca. Si può in un certo senso affermare che i dubbi sulle obbligazioni, da sempre presenti, si manifestavano con maggiore efficacia nel momento di maggiore debolezza della società. Quando anche la concorrenza degli altri Istituti di credito fondiario si fece più pressante dopo la riforma del 1885. Questa situazione avvalorava l'ipotesi secondo la quale molti mutuatari dell'Immobiliare, con la facoltà di anticipare il rimborso delle semestralità, avrebbero potuto trovare conveniente fare un mutuo con qualche Istituto di credito fondiario concorrente, saldando con danno l'Immobiliare⁶⁵.

Intanto la Società dovette iniziare ad affrontare i problemi causati dal fallimento dei costruttori e delle società edilizie sovvenzionate, che per la restrizione del credito applicata e la difficoltà di trarre profitto dalle costruzioni, avevano scosso le fondamenta del castello di carte su cui l'edilizia si era basata. Nonostante la convinzione del Consiglio sull'immunità dell'azienda rispetto alla crisi, i finanziamenti concessi erano andati a sovvenzionare la costruzione di abitazione nelle aree più eccentriche della città, quelle che subirono più pesantemente gli effetti della contrazione economica⁶⁶. A questi avvisi di ottimismo facevano tuttavia fronte le difficoltà dell'Esquilino, provocate dal grande fallimento dell'Impresa dei Fratelli Moroni, mentre pesavano i procedimenti giudiziari legati al fallimento di altri piccoli

⁶⁵ Per ovviare a tale questione il consiglio approvò la conversione di titoli dal 5% al 4%, togliendo dalla circolazione tanti titoli al 5% da surrogarsi con titoli al 4% di uguale somma. Acs, Sogene, *Verbali*, 28 settembre 1886

⁶⁶ Dalla relazione all'assemblea del febbraio 1889 si leggeva che il turbamento che invase l'edilizia a Roma non scosse la solidità dei mutui che anzi poteva dirsi migliorata col cessare dell'arruffato modo di costruire nuovi quartieri lontani. La solidità dei mutui dell'Immobiliare era garantita non solo dal fatto di essere concentrati in zone centrali della città come Esquilino, Prati e Ludovisi, ma anche dall'essere le prime ipoteche garantite da altri creditori che trovarono di loro convenienza acquistare le case assumendo il residuo mutuo e garantendo secondo il consiglio una maggiore solidità. Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 23 febbraio 1889.

costruttori come la ditta Bulla-Basilici-Rolland⁶⁷ che avevano accusato l'Immobiliare, dopo la sospensione del credito, di aver provocato il loro fallimento⁶⁸.

Nel 1889 i mutui ascendevano a 99,5 milioni dei quali 58 erano sopra case nella città di Roma, 26,5 su edifici fuori Roma e 15 verso enti provinciali e comunali. E' chiaro come il peso eccessivo dei mutui su Roma non poteva non influire sulle finanze della società che fu costretta a denunciare gli errori del passato. Per l'esuberanza delle costruzioni la crisi era arrivata a toccare non solo Roma ma anche altre realtà territoriali dove l'Immobiliare aveva esteso il suo raggio d'azione⁶⁹. Quando anche il prezzo dei fitti nella capitale diminuì in media del 30%, le perizie degli anni passati, redatte in base a valori di mercato esagerati, imposero svalutazioni sia dei mutui prestati che delle proprietà immobiliari possedute⁷⁰. Alle soglie del 1891 fu poi impossibile negare l'evidenza di una crisi che non era solo edilizia ma stava mostrando il suo lato finanziario. Le proprietà ascendevano a 6 milioni di cui 4 in terreni edificabili a Prati e Ludovisi che non davano reddito e altri 2 in proprietà urbane e rurali. La consistenza di quelle era tuttavia destinata ad aumentare per la necessità di acquisire le proprietà degli stabili a salvaguardia dei crediti e per eliminare le corrispondenti obbligazioni in circolazione. Una situazione generale che favoriva comportamenti evasivi i quali pesavano sul bilancio della società che nel 1891 contava 1,6 milioni di arretrati da affitti. Perciò la cattiva amministrazione da parte dei mutuatari e il servirsi per altri scopi dei redditi delle case imponevano alla Immobiliare l'amministrazione diretta dei fabbricati attraverso la costituzione di un apposito ufficio che aveva il compito di curare l'esazione dei fitti, la manutenzione e le spese di amministrazione⁷¹. Il freno agli arretrati non servì tuttavia ad arrestare la caduta del valore del titolo societario. L'amministrazione forzata non bastò a coprire il grande volume di arretrati

⁶⁷ La vertenza tra la Società Generale Immobiliare e la Ditta Bulla Basilici Rolland, proprietaria di fabbricati ai Prati di Castello, fu molto complessa e delicata e gravò sull'azione della Società per diverso tempo almeno fino alla sua risoluzione del 1903. La sua importanza era nell'accertamento della responsabilità sul fallimento, da parte dei costruttori infatti il loro collasso era dovuto alla sospensione dei finanziamenti da parte della Immobiliare. Data la situazione molto simile con altri costruttori, il riconoscimento di tale azione avrebbe sovvertito il criterio di individuazione della responsabilità giudiziaria con danno della Immobiliare. Asr, Tribunale Civile e Penale di Roma, Fallimenti, b.1160, f.560

⁶⁸ Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 29 aprile 1890.

⁶⁹ Importante si mostrava anche la perdita del valore delle azioni della Società per il Risanamento di Napoli, che l'Immobiliare possedeva in numero di 12.900 le quali furono acquistate a 250, furono messe in bilancio nel 1891 a lire 200 e nel 1892 valevano 170 lire a causa di una diminuzione di fiducia sulle opere napoletane. Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 29 Aprile 1892.

⁷⁰ Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria del 29 aprile 1890.

⁷¹ I contratti furono stipulati quasi tutti con individui che costruivano per speculazione. Finalmente il Consiglio d'amministrazione riconosceva che quasi tutto quello fatto a Roma dal 1870 in poi fu opera che di quelle persone che poi vennero travolte dalla crisi. Direttamente però la Società Immobiliare non provocò, a tutela del suo credito, alcuna dichiarazione di fallimento che come vedremo in seguito saranno invece provocate in maggioranza dai falliti stessi nella impossibilità di fare fronte ai debiti. Acs, Sogene, *Relazioni*, Assemblea generale ordinaria 21 aprile 1891.

spingendo il consiglio ad appoggiare l'espropriazione forzata degli stabili, diventandone acquirenti alle aste e affermando la proprietà sociale, in modo da ottenere la totalità dei redditi.

A seguito di questi interventi si perseguì anche la strada del ritiro delle obbligazioni che tuttavia rimanevano costantemente in numero esuberante sul mercato.

Per quello scopo si provvide al reperimento di fondi liquidi attraverso iscrizioni ipotecarie sui beni immobili di proprietà della Immobiliare a favore del Credito Fondiario della Banca Nazionale nel Regno e della Società Generale di Credito Mobiliare. Per la prima si trattava di un'ipoteca di 2,5 milioni a garanzia di cambiali per 5,1 milioni scontate dalla stessa Banca Nazionale, per la seconda si concedeva un'ipoteca di 6 milioni a garanzia delle obbligazioni possedute dal Credito Mobiliare⁷².

Costituitasi la Banca d'Italia, nel tentativo di consolidare il debito verso gli istituti che avevano scontato carta all'Immobiliare e allo scopo quindi di alleggerire i pesi annuali del bilancio della Immobiliare Giacomelli proponeva alla Direzione Generale della Banca d'Italia, nel momento del passaggio di consegne da Giacomo Grillo a Giuseppe Marchiori, la conversione dei crediti. Ciò in base a due richieste tese ad agevolare interessi di comodo e riduzione della tassa di ricchezza mobile. Si chiedeva dunque che a partire dal 1 gennaio 1894 sulla cambiale di 4 milioni garantita da 9.000 azioni dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario la banca accettasse lo stesso interesse che l'Immobiliare avrebbe accettato dall'Istituto, inoltre si proponeva di trasformare il riporto sopra le obbligazioni al 4% in una cambiale garantita da ipoteca sopra stabili in Roma⁷³. In terza battuta veniva chiesta la rateizzazione decennale a partire dal 1895 con un interesse di favore del 3%, sia sul debito a riporto e sia sull'altro debito ascendente a 6,5 milioni relativo a mutui fondiari accesi con i due vecchi Istituti di emissione⁷⁴.

L'Immobiliare aveva bisogno di obbligazioni a riporto per annullarle seguendo il programma di togliere dalla circolazione il maggior numero di titoli. Tale annullamento avrebbe consentito un risparmio sulla tassa di ricchezza mobile e di circolazione. Inoltre il cambio con un'ipoteca rateizzabile sarebbe stato vantaggioso anche per la Banca d'Italia poiché avrebbe avuto un credito unico rappresentato da beni immobili anziché una partita di obbligazioni che formavano un cumulo con tutte le altre in circolazione, obbligazioni che per la situazione finanziaria generale trovavano allora un mercato chiuso risultando per lo più invendibili.

⁷² Nello stesso periodo un'altra operazione ipotecaria fu condotta con la Banca Nazionale Toscana attraverso uno sconto di 1,3 milioni concesso dall'Istituto di emissione sulla base di una garanzia su beni immobili di proprietà della Immobiliare. Il Credito Mobiliare dal canto suo, per i crediti scoperti, chiedeva di avere tante cambiali garantite con cessione di crediti ipotecari di proprietà Immobiliare al fine di ottenere migliori tassi di sconto. Acs, Sogene, *Verbali*, 11 agosto 1891 e 31 settembre 1891.

⁷³ Il riporto ascendeva a 5,7 milioni relativi a 4 milioni su 27.778 obbligazioni per parte della Banca Nazionale e 1,7 milioni su 13.160 obbligazioni per parte della Banca Nazionale Toscana. Ivi.

⁷⁴ Acs, Sogene, *Verbali*, 20 febbraio 1894

Il ritiro di obbligazioni dal mercato era ritenuto di grande utilità per la Società Generale Immobiliare perché le consentiva di diventare proprietaria delle case sulle quali erano stati accesi i mutui che avevano arretrati, liberandosi in questo modo delle amministrazioni sotto sequestro giudiziale che non davano le dovute garanzie di rendimento. Convertendo le obbligazioni in proprietà immobiliari si otteneva dunque di eliminare titoli venduti al 50% del loro valore nominale e gestire direttamente la situazione degli arretrati che influiva sul bilancio per la rilevante somma di circa 4 milioni⁷⁵.

A fronte di quei debiti vi era poi l'esposizione verso altri istituti che assommava alla cifra di 7,8 milioni di cui 3,9 verso il Credito Mobiliare, 2,6 verso la Banca Romana e 1,3 verso la Berliner Gesellschaft. Si iniziava a definire allora il concetto di conversione dei debiti cambiari con beni immobili che sarà seguito, come vedremo in seguito con la costituzione di un'apposita società, per alleggerire l'esposizione cambiaria del Mobiliare nei confronti della Immobiliare.

⁷⁵ Ivi.

Capitolo 7

Crisi del credito e fallimenti alla fine degli Anni '80

7.1 Circolazione e ritiro dei capitali stranieri all'inizio della crisi

7.1.1 Espansionisti vs. restrizionisti

Nei capitoli precedenti si è visto come il periodo che va dall'Unità d'Italia alla seconda metà degli anni '80 sia caratterizzato da una netta espansione del credito avvenuta soprattutto per l'ammodernamento delle vecchie strutture finanziarie ed economiche pre-unitarie e per l'allargamento dei mercati che da locali si erano trasformati in nazionali.

Fino a questo punto del lavoro si è tentato di rivolgere l'attenzione principalmente a quei fattori più generali che avevano portato i capitali a interessarsi soprattutto sul settore edilizio. La domanda dello Stato e degli Enti locali e il ruolo legislativo del Governo; ma anche gli interessi degli Istituti bancari nelle società immobiliari, nonché le stesse strutture organizzative delle aziende edilizie a metà strada tra imprese commerciali e società di credito; unitamente all'espansione del mercato finanziario e dei flussi di capitale dall'estero, senza dubbio furono elementi trainanti della crescita del settore edilizio. Ad essi corrispose un'abbondanza di credito che, senza una reale consistenza di capitali, fece in breve lievitare il prezzo delle aree fabbricabili, dei materiali da costruzione e al tempo stesso spinse una gran massa di persone a rendersi attive nel settore, contribuendo ad abbattere i costi per la manodopera.

Su tali elementi si costituì dunque quel castello di carte all'interno del quale aveva operato la finanza italiana, una costruzione che non resse al terremoto provocato dalla crisi del 1887. Ma se la fragile realtà finanziaria può essere indicata come la causa remota della crisi, quali furono allora le cause più prossime?

Prima tra tutte si potrebbe dunque considerare la facilità di accesso al credito per molti costruttori che attraverso lo strumento dei mutui tentarono la strada del successo in campo edilizio, senza avere alle spalle solide basi finanziarie. Su questo piano si collocò la ricerca affannosa da parte delle maggiori società immobiliari, e degli istituti di credito ad esse collegate, nel trovare acquirenti per la gran quantità di aree fabbricabili accumulate nel corso degli Anni '70, rivolgendosi quindi a persone sempre meno in grado di pagare, man mano che il numero dei mutui aumentava. Tuttavia ciò da solo non spiegherebbe come la crisi di un settore abbia potuto influire sul collasso di tutto il sistema finanziario, improntato sin dall'inizio ad una concorrenza tra istituti che ne stimolasse la crescita. Vi è quindi da considerare il legame che una realtà come quella edilizia instaura con fattori di carattere macroeconomico riportabili al governo della

moneta, alla struttura della domanda e ad una solida impalcatura bancaria. Pertanto la crisi del 1887 può risultare come un portato di diversi elementi i quali, come rileva Confalonieri¹, furono esasperati dalla legge e dalle operazioni sull'abolizione del Corso forzoso, dalla situazione di conflittualità con il maggiore operatore finanziario estero, la Francia, nonché dai comportamenti speculativi a tutti i livelli dei molti agenti operanti in un settore, quello edilizio, che aveva saputo attrarre le esuberanze creditizie del periodo 1870-1886.

Di tale eccesso di credito già Tito Canovai, vice direttore generale della Banca d'Italia, riconosceva nel 1911 la portata devastante:

«In Italia la crisi edilizia non era avvenuta perché si erano costruite troppe case col denaro preso a prestito dalle banche d'emissione, pagando tra sconti e provvigioni ad intermediari interessi incompensevoli (sic); essa era derivata dalle banche che avevano sospeso il credito a costruttori e a società edilizie».²

Ma il perpetrarsi di tale sistema di finanziamento poteva verificarsi solo se la somma dei debiti all'attivo, quelli dei costruttori, con quella dei debiti al passivo, quelli delle società verso gli Istituti di emissione, avessero fatto somma zero. Come nel caso del Credito fondiario e della Società Generale Immobiliare era necessaria una perfetta corrispondenza tra titoli emessi in funzione dei mutui e il loro reintegro da parte dei mutuatari. Era dunque evidente sin da allora che la necessità di continuare a largheggiare nella concessione del credito per sostenere l'industria edilizia, si scontrava con una circolazione cambiaria ai limiti dell'eccesso.

La pluralità degli Istituti di emissione che solo formalmente tutelava i forti interessi regionali ben vivi all'epoca dei primi anni unitari, di fatto contribuì a sostenere una forte concorrenza tra istituti che non poteva non avere pesanti ripercussioni sulla circolazione monetaria. In particolare due dottrine si scontravano in materia di governo della moneta, la teoria espansionista per cui più biglietti rappresentavano più denaro e quindi più ricchezza, e la teoria restrizionista per cui la carta moneta era rappresentativa della sola riserva metallica³.

La maggiore accessibilità della teoria espansionista, per un paese come l'Italia deficiente sia di materie prime che di metalli preziosi, spinse dunque ad applicare una politica di credito effimero, nell'ipotesi che nella libertà di emissione vi fosse la soluzione alla mancanza di capitali

¹ A. Confalonieri, *op. cit.*, vol. I, p. 12

² Tito Canovai, *I limiti della circolazione*, *op. cit.*, p. 11

³ Secondo gli espansionisti nei paesi deboli si poteva allargare la carta moneta oltre ogni limite di prudenza nell'illusione di creare capitale, mentre gli oppositori rispondevano che il biglietto di banca poteva essere inteso come esclusivo strumento di credito che non creava capitale ma ne accelerava la circolazione. *Ivi.*, p. 7

italiana. Ciò mentre nel resto d'Europa veniva applicata una politica differente che vedeva nelle riserve degli Istituti d'emissione la colonna portante di una sana economia⁴.

7.1.2 La legge sull'emissione del 1874

A tentare di porre un freno ad una situazione altrimenti insostenibile dopo la proclamazione del corso forzoso, vennero introdotti anche in Italia determinati limiti all'emissione degli Istituti con la legge del 30 aprile 1874 n° 1920. Essa fu il tentativo del governo di mantenere il piede in due staffe consentendo una certa libertà di emissione ma limitandola a sei istituti, eliminando quantomeno la confusione che si era venuta a creare con differenti circolazioni promosse anche da istituti minori.

Con la dichiarazione del corso forzoso dei biglietti si era di fatto dato vita ad un'attività finanziaria anarchica che, pur sostenendo una certa crescita degli scambi commerciali⁵, aveva tuttavia aumentato il grado di fragilità del sistema italiano. La legge del 1874 fu ispirata dal tentativo di riportare ordine in quella situazione attraverso un maggiore equilibrio nell'emissione e nella circolazione. Purtroppo la soluzione pluralista adottata non fece altro che rimandare i reali problemi creati dalla diversa circolazione.

Il concetto alla base degli Istituti di emissione era che essi fossero neutrali rispetto alle condizioni economiche. Secondo le teorie dell'epoca, la "mano invisibile" del libero mercato avrebbe quindi garantito il giusto equilibrio tra affari ed emissione di banconote. Essendo istituti privati a tutti gli effetti le banche di emissione avevano anche facoltà di concedere prestiti a interesse. Collocandoli nel proprio attivo essi procedevano alla emissione attraverso il sistema della monetizzazione del credito, per cui i titoli di debito degli istituti, le banconote, entravano in circolazione in corrispettivo delle proprie operazioni di credito⁶. Tale sistema presupponeva quindi una precisa liquidabilità dell'attivo che qualora si fosse trovato in condizioni di immobilizzo non avrebbe consentito alla banca di fare fronte ai propri obblighi. Con tali premesse l'idea di incoraggiare i bisogni dell'economia con la creazione di cartamoneta portava alla svalutazione della lira, ma garantiva ottimi profitti agli istituti di emissione che potevano operare sul margine tra circolante e riserva⁷. Adottando la manovra del tasso di sconto gli istituti erano poi in grado di recuperare la sfiducia sui mercati internazionali attirando presso di loro i

⁴ Limiti alla circolazione erano infatti in Francia, dove esisteva una proporzione tra riserva e circolazione; in Germania, dove esisteva il limite del triplo del capitale versato; in Inghilterra, dove i fin troppo rigidi vincoli imposti alla circolazione erano stati la principale causa della crisi finanziaria del 1847. Ivi. p. 36

⁵ Toniolo G., *op. cit.*, p. 105

⁶ Marco Onado, *Banca e sistema finanziario*, il Mulino, Bologna, 1982

⁷ Dopo la legge del 1874 la circolazione monetaria era suddivisa in a) circolazione produttiva, corrispondente al portafoglio cambiario, che rientrava nel limite del triplo del capitale; b) improduttiva, eccedente i limiti legali ma coperta da riserva; c) eccedente, oltre i limiti del capitale e non coperta da riserva; d) non computabile, autorizzata legalmente senza copertura della riserva. Cfr. A. Confalonieri, *op. cit.*, Vol. I, p.13

flussi di moneta metallica. Un meccanismo abbastanza intuitivo che tuttavia non fu in grado di risolvere i guai provocati dalla crisi del 1887, ma anzi li esasperò rendendo più complessa la ricerca di denaro⁸. Si prospettava un aumento del tasso di sconto quando un Istituto di emissione vedeva diminuire le proprie riserve a seguito di uno scompenso negativo nella bilancia dei pagamenti. Aumentandolo si otteneva la diminuzione del volume degli investimenti effettuati all'estero favorendo un ritorno dell'attività in patria anche da parte di operatori esteri. Rendendo più onerose le condizioni dei finanziamenti all'interno si abbassava il ritmo dell'attività produttiva favorendo un ritorno dei prezzi a livelli equi. Il calare dei prezzi, contribuiva all'aumento delle esportazioni rispetto alle importazioni e, visto che gli scambi internazionali avvenivano in oro, si ristabiliva l'equilibrio nella bilancia commerciale, nella riserva e quindi nella moneta. Il tasso ufficiale di sconto rappresentava dunque il riferimento per tutto il sistema e una volta ristabilito l'equilibrio poteva venir ridotto per dare nuovo impulso all'economia. Perciò fu sbagliato non solo considerare gli istituti di emissione come neutrali, ma anche non imporre la presenza di un unico istituto che avrebbe potuto operare più prontamente, consentendo una migliore gestione delle crisi finanziarie.

L'impossibile collaborazione tra i sei istituti di emissione rese di fatto inutile un sistema basato su quei principi; esso poteva funzionare nelle fasi espansive in cui la concorrenza tra banche avrebbe favorito gli affari, ma poco si addiceva alla congiuntura negativa. Inoltre una circolazione cambiaria basata su debiti ipotecari lentamente liquidabili rendeva impossibile nei momenti di crisi il ritorno ad una situazione normale.

In sostanza la legge del 1874 fu un'occasione mancata di rendere più forte il sistema finanziario italiano. Nonostante prescrivesse quanti istituti fossero autorizzati ad operare e limiti alla circolazione, essa pendeva comunque al riconoscimento di una circolazione elevata. Il limite del triplo del capitale versato poteva infatti essere superato tramite l'applicazione di condizioni progressive quali un aumento del saggio di sconto, l'autorizzazione governativa, un'eccedenza non superiore del 40% del capitale versato, un termine di tempo per rientrare nella legalità e l'impiego esclusivo dell'eccedenza in cambiali a scadenza non maggiore di 3 mesi. Il controverso punto dell'assegnazione a totale beneficio dello Stato degli utili derivanti dalla maggiore circolazione fu poi uno dei principali motivi per cui il dispositivo di legge trovò un'applicazione limitata⁹, oltre allo scarso controllo da parte governativa che avrebbe permesso la grave gestione della Banca Romana fino al 1892.

⁸ Per il Direttore generale della Banca Nazionale, Giacomo Grillo, era ipotizzabile alzare il tasso di sconto per attrarre capitali stranieri solo nel caso in cui non fossero rescissi i legami con l'estero. Nel 1887 invece, secondo lo stesso Grillo, le condizioni internazionali non consentivano un successo della manovra. A. Confalonieri, *op. cit.*, p. 99

⁹ Ivi, p. 9

Dalle Relazioni della Banca Nazionale durante gli anni che precedettero la crisi si evidenziarono alcune riflessioni che riportavano ad un difficile rapporto coi cambi esteri dovuti in particolar modo alla marcata diffidenza nella valuta italiana. A tal proposito la stessa Banca fu costretta a fare acquisti di titoli italiani all'estero in oro e attuare all'interno una politica economica basata sull'aumento della circolazione:

«Il movimento dei vari mercati, allora nel maggior fervore, per un'operosità fuori misura, fu arrestato d'un tratto e l'urto che ne derivò venne a ripercuotersi violentemente sull'Italia nostra, la quale si ritrovò per un momento come se fosse chiamata alla liquidazione dei suoi debiti verso l'estero. Infatti fu una vera corsa da ogni parte a ritornarci i titoli di rendita, i valori privati, le cambiali che in grandi quantità e per somme rilevantissime si trovano nei portafogli stranieri. Tanto che il cambio con la Francia e la Svizzera sorpassò le 101 lire e quello su Londra aumentò a 25,4 lire in tre mesi.»¹⁰

Secondo Grillo la soluzione era proprio quella di aumentare la circolazione attraverso un aumento della riserva, opzione consentita per legge ma che servì solo a gettare benzina sul fuoco in una situazione che l'anno dopo peggiorò rendendo sempre più insostenibile la situazione italiana di fronte ai mercati esteri dopo che di essi se ne era largamente abusato¹¹. Alle difficoltà che giungevano dall'esterno dovettero quindi aggiungersene altre quali la crisi agraria del 1889 e la crisi edilizia¹². Inoltre la stessa tariffa protezionista applicata dal 1887 non fece altro, nell'illusione di bloccare il drenaggio di oro verso l'estero con un blocco alle importazioni¹³, che aggravare le diverse crisi settoriali generalizzandole.

A partire infatti dai primi anni '80 aumentarono le operazioni di sconto e anticipazione sulla piazza romana, zona caratterizzata come si è visto da una particolare preponderanza dell'attività edilizia. Si trattava dunque di cambiali immobiliari che avrebbero alla lunga rappresentato il complesso delle immobilizzazioni gravanti i bilanci della Banca d'Italia dopo il 1893. In tal senso l'incremento della circolazione corrispondeva all'aumento del volume degli

¹⁰ Asbi, Relazioni a stampa, *Relazione annuale del Direttore Generale Giacomo Grillo agli azionisti della Banca Nazionale* del 18 febbraio 1886.

¹¹ Asbi, Relazioni a stampa, *Relazione annuale Banca Nazionale* del 24 febbraio 1887

¹² Il problema del disimpegno dei capitali stranieri veniva evidenziato ancora nel 1890 quando secondo il Direttore della Banca Nazionale, si dovette assistere ad un maggiore aggravamento della crisi edilizia, in conseguenza del continuo ritiro dei capitali stranieri che avevano sussidiato largamente la speculazione delle costruzioni in più d'una delle nostre città e ne avevano stimolato gli eccessi e da dove provenne la crisi bancaria di Torino. Chiaramente tali dichiarazioni servivano a spostare le responsabilità delle banche italiane nella speculazione addossandole alla situazione internazionale, ma il continuo richiamo all'azione straniera è comunque un indice di debolezza del sistema italiano, riconosciuto sin da allora come marcatamente dipendente dall'estero. Asbi, Relazioni a stampa, *Relazione annuale Banca Nazionale* del 27 febbraio 1890

¹³ E' questa la principale accusa che Tito Canovai muoveva al Ministro del Tesoro Miceli secondo il quale andava seguita la teoria della bilancia dei pagamenti che vedeva come principale indicatore economico il volume delle esportazioni e delle importazioni. Dato che gli scambi internazionali avvenivano in valuta metallica, una diminuzione delle importazioni rispetto alle esportazioni avrebbe consentito di aumentare l'oro presente nelle banche e nelle casse del Tesoro. Canovai fu fortemente critico nei confronti di tale prospettiva dicendosi stupito che per il ministro la maggiore prosperità fosse dovuta ad una soppressione degli scambi internazionali. T. Canovai, *La questione bancaria in Italia*, op. cit.

scambi commerciali. Come dimostra in parte la seguente tabella (tab. 1), sconti e anticipazioni raggiungono le punte massime proprio in corrispondenza del periodo di maggior vigore della febbre edilizia. Prese a confronto realtà importanti come il Piemonte e la Lombardia, ma soprattutto rispetto alla media nazionale, una città come Roma raggiunge limiti inaspettati per una realtà senza grandi attività commerciali vere e proprie.

Nella prospettiva di garantire ai commerci un giusto equilibrio le riserve di metalli preziosi sarebbero dovute crescere con l'aumentare della circolazione, ma nonostante il prestito per l'abolizione del corso forzoso, che aveva portato nella casse italiane 644 milioni in oro, nel 1888 il rapporto tra metallo e carta in Italia era il più basso tra i Paesi in via di industrializzazione.

Cambiali scontate e anticipazioni fatte							
		Cambiali		Anticipazioni		Valori medi	
		Num.	Ammontare	Num.	Ammontare	Per ogni cambiale	Per ogni anticip.
Lazio	1881	53.786	298.607.000	205	1.774.000	5.541	8.656
	1882	61.947	347.713.000	419	3.108.000	5.613	7.418
	1883	87.928	512.038.000	606	3.183.000	5.823	5.253
Piemonte	1881	378.208	622.375.000	5.199	13.004.000	1.645	2.501
	1882	418.862	579.928.000	4.836	16.379.000	1.384	3.386
	1883	370.391	582.303.000	3.106	16.524.000	1.572	5.320
Lombardia	1881	364162	460.385.000	10.102	19.722.000	1.264	1.952
	1882	403.910	538.516.000	10.119	19.979.000	1.333	1.974
	1883	445.339	551.987.000	10.113	19.201.000	1.239	1.898
Regno	1881	1.564.920	2.726.181.000	121.177	59.296.000	1.742	489
	1882	1.775.559	3.146.706.000	156.113	65.269.000	1.772	418
	1883	1.940.945	3.490.720.000	165.475	61.455.000	1.798	371

Tabella 12: Bollettino di Notizie sul Credito e la Previdenza, Anno II, n° 15, 1884

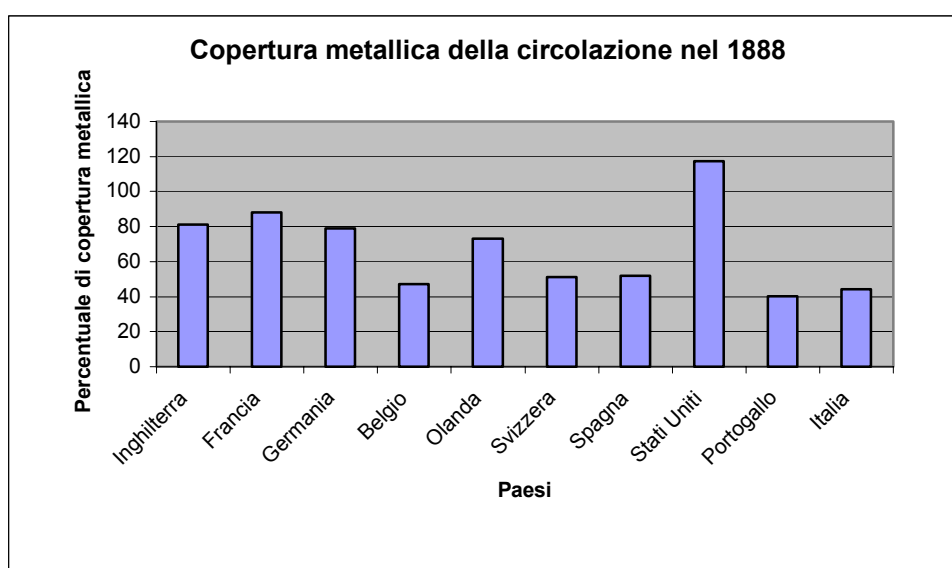


Grafico 1: T. Canovai, La questione bancaria in Italia, op. cit. , p. 21

Se nei paesi più progrediti, dal punto di vista della struttura finanziaria, l'aumento della circolazione dovuto ai traffici commerciali veniva garantito da un'adeguata garanzia metallica, mentre l'aumento degli sconti produceva un maggior lavoro degli istituti col ruolo di stanze di compensazione, la stessa cosa non poté dirsi per l'Italia, dove regnava una notevole confusione tra la qualità e la quantità della circolazione coperta da biglietti¹⁴.

L'aumento delle operazioni di sconto e anticipazione proseguì anche nel 1884 e nel 1885, periodi in cui si registrò un vero e proprio salto di qualità indicato dal raddoppiarsi di tali operazioni¹⁵.

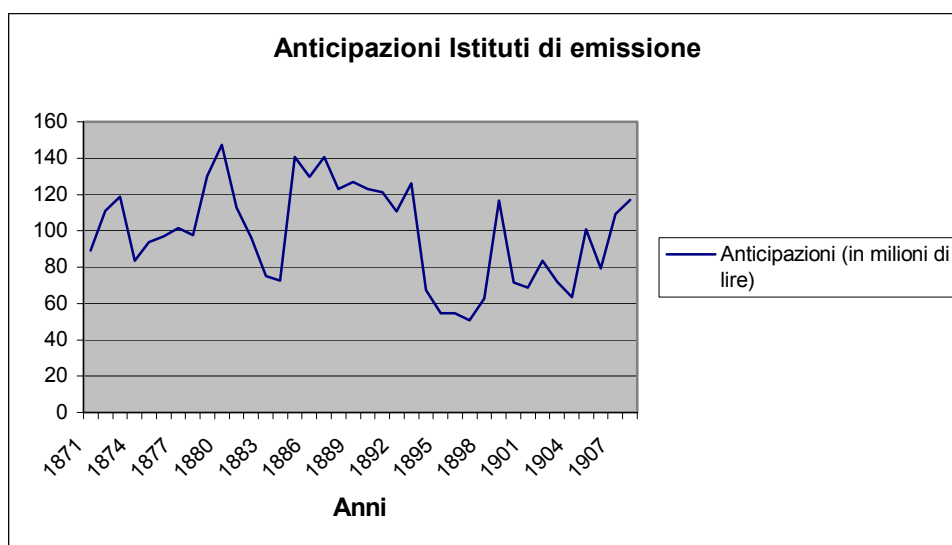


Grafico 2: Fonte Tito Canovai, *La questione bancaria*, op. cit., Appendice, Dati statistici sugli Istituti di emissione (1871-1908)

Un aumento delle operazioni dovuto principalmente all'abbassamento del tasso di sconto, che nel 1884 scese fino al 4,5% e anche al conseguente decremento del tasso d'interesse sui conti correnti passivi praticato dalla maggiore banca d'emissione, la Banca Nazionale, che toccò l'1% dal 1883 al 1885 favorendo l'immissione di liquidità nel sistema. Di fronte alle nuove prospettive di liquidità i numerosi capitali investiti e immobilizzati nell'edilizia non furono tuttavia più in grado di alimentarsi e l'ulteriore aumento della circolazione imposto dal governo per sostenere un sistema ormai in bilico, non fece altro che appesantire l'immagine dell'Italia all'estero, già turbata dai difficoltà politiche con la Francia.

7.1.3 Dopo il corso forzoso

Che tale aumento della circolazione fosse utilizzato a sostegno di banche e società edili ce lo conferma il Ministro del Finanze Miceli attraverso l'analisi critica che Canovai ci ha

¹⁴ T. Canovai, *La questione bancaria*, op. cit., p. 43

¹⁵ Ministero del Tesoro, *Bollettino del Credito e della Previdenza*, anno V, n° 11, 1886

lasciato della situazione¹⁶. Tuttavia si insistette su quella strada, senza tener conto dei rapporti internazionali¹⁷. La diffidenza verso la carta italiana si manifestava per la mancanza di mezzi propri atti a sovvenire le imprese in crisi che ricorsero al credito delle banche di emissione. Queste ultime poi, accogliendo nei propri portafogli le cambiali edilizie di lenta realizzazione, esposero il biglietto di banca ad un nuovo pericolo di inconvertibilità, dopo che lentamente il paese era riuscito a entrare nel sistema aureo. La realtà che si affermò in Italia fu in sostanza molto simile a quanto accadde in Francia durante la parabola di Law nel XVII e del Direttorio nel 1796 quando l'emissione di biglietti contro cambiali, garanzie ipotecarie e altri valori portarono alla svalutazione della cartamoneta.

Il prestito contratto con un consorzio anglo-franco-italiano per l'abolizione del corso forzoso poi, non fece altro che collocare il paese sulla strada della crisi, ma ciò non perché ne fosse sbagliato l'impianto, che anzi consentiva di far uscire l'Italia dall'imbarazzo della inconvertibilità, bensì perché fu impostato in una realtà già surriscaldata come quella italiana.

La legge del 1874, nata all'interno del contesto di inconvertibilità, come si è detto, fu ispirata principalmente a disciplinare l'emissione, ad eliminare il regionalismo della circolazione e a bilanciare le condizioni degli Istituti di emissione. Tali prospettive furono applicate attraverso la costituzione di un consorzio tra Istituti di emissione che avrebbe dovuto provvedere all'emissione per conto dello Stato di 800 milioni di biglietti detti consorziali inconvertibili, oltre a 700 milioni in biglietti propri che gli Istituti avrebbero potuto emettere attenendosi sempre al limite del triplo del capitale versato. I biglietti emessi dagli Istituti in conto proprio furono considerati rimborsabili o in biglietti a carico dello Stato o in metallo, favorendo la creazione di due circolazioni diverse, una buona ed una malata, dove quella malata era rappresentata dai biglietti consorziali relativi alla circolazione inconvertibile dello Stato e che si riferiva ai tagli più piccoli di banconote di maggiore uso comune. A tutela della circolazione degli istituti di emissione minori la legge imponeva il sistema della riscontrata, ossia del cambio reciproco di biglietti propri posseduti da altri istituti di emissione. La mancata eliminazione di tale provvedimento dopo il ritorno alla convertibilità fu un fattore di grave imbarazzo per quegli istituti che avevano aumentato la propria attività oltre i limiti consentiti. Infatti all'aumento della

¹⁶ Secondo Canovai Miceli ammise l'uso improprio che le banche fecero del largo sussidio alle imprese edilizie e agricole. Ammise che gli Istituti di emissione avessero soccorso le industrie aumentando la circolazione oltre il consentito, ma non riconobbe che con i loro biglietti avessero concorso a sostenere la speculazione e a spingere le dette industrie verso un eccesso di produzione che fu causa della crisi. T. Canovai, *La questione bancaria*, op. cit. p.61

¹⁷ "Il disagio finanziario che ha colpito l'Italia, causa prima del discredito che ha colpito lo Stato, si è ripercosso su tutta l'economia del paese. Il deprezzamento della rendita dello Stato, collocata in larga parte all'estero, e il rifiuto opposto dalle banche e dai banchieri esteri ad accogliere le cambiali dall'Italia sono state le conseguenze dell'imbarazzo in cui si dibatte l'Italia e le cause dirette della crisi bancaria ed edilizia che travagliano l'Italia. Ivi, p.111

moneta cartacea corrispondeva anche un aumento della somma dei biglietti che gli istituti introitavano ed erano poi costretti a cambiare reciprocamente. Così fu per la Banca Romana che a partire dal 1887 si trovò in forte imbarazzo per le difficoltà sul baratto dei propri biglietti a fronte di una circolazione che da 43 milioni nel 1882 raggiunse i 138 dieci anni dopo. Ma se per il caso della Banca Romana si giunse a parlare di vero e proprio comportamento fraudolento, anche per gli altri istituti minori l'aumento della circolazione comportò notevoli problemi sul lato della riscontrata e per l'impossibilità del cambio, mentre la Banca Nazionale deteneva una somma sempre maggiore di biglietti non suoi¹⁸.

Nel novembre del 1880 il Disegno di Legge Miceli – Magliani per l'abolizione del corso forzoso, poi diventato legge nel 1883, predispose il paese al ritorno nella normalità; con un prestito concordato con le case bancarie Baring e Hambro e con altri istituti italiani, tra cui la Banca Nazionale, si provvide al reperimento di 491 milioni in oro e 153 in argento. Al pagamento degli interessi, calcolati in ragione del 5%, si sarebbe fatto fronte con 12 milioni risparmiati sull'aggio dei pagamenti all'estero, da entrate maggiori e da una riforma delle pensioni¹⁹. Con tale impostazioni si otteneva di migliorare la finanza italiana portando la moneta metallica da 519 milioni a 1.200 milioni, mentre i biglietti consorziali sarebbero scesi da 1.665 milioni a 1.000, con un medio circolante di 2.200 milioni garantito da riserva superiore al 50%²⁰.

Ma la luna di miele dell'Italia con la sua valuta durò ben poco. Dopo l'abolizione del consorzio tra gli Istituti di emissione, che aveva consentito loro elevati profitti, l'oro del 1883 andò presto ad incidere sulla redditività degli Istituti stessi. La Banca Nazionale a seguito del metallo che le affluiva, e che risultava difficile rimettere in circolazione, dopo l'abitudine del pubblico all'uso dei biglietti, avrebbe accumulato riserve metalliche a scapito della circolazione produttiva perché la regola del triplo sul capitale versato impediva ulteriori aumenti di capitale²¹. Da ciò le richieste degli Istituti di poter andare oltre i limiti imposti dalla legge, accolte dalla legge 12 agosto 1883 n° 1592 che consentì l'emissione oltre i limiti a fronte di un contemporaneo accrescimento della riserva metallica. Fu autorizzato quindi l'aumento dell'emissione sulla base della garanzia che la circolazione improduttiva non superasse il 40% del capitale utile all'emissione. Anche quei limiti furono poi aboliti nel 1884 quando la stessa norma del triplo venne di fatto sospesa da quello che Confalonieri definì senza mezzi termini un colpo di stato bancario²².

¹⁸ C. Supino, *op. cit.*, p.155

¹⁹ Ivi, p.75

²⁰ Ivi, p.77

²¹ E' bene ricordare che il profitto sulla circolazione era dato dal rapporto tra capitale versato e riserva. Cfr. A. Confalonieri, *op. cit.*, Vol. I, p. 10

²² Ivi. p. 12

Mentre il prestito di 644 milioni venne consumato in un quinquennio²³, la circolazione aumentò passando da 900 milioni nel 1884 a 1.116 nel 1889 e a 1.126 nel 1890, a fronte di una riserva metallica che scese dal 51% del 1883 al 32 % del 1890²⁴. L'Italia presentava uno squilibrio evidenziato dalla diminuzione dell'avanzo di bilancio che dai 35 milioni attivi del 1884 raggiunse un deficit di 230 milioni nel 1888. Situazione sottolineata dal cattivo andamento dei titoli sulla piazza di Parigi dove la Rendita Italiana veniva scambiata nel 1889 a 90,8 lire rispetto alle 102,55 del 1886 e il cambio saliva dalle 98,75 lire a 102²⁵.

Tutto ciò mentre si andava delineando l'impegno degli Istituti di emissione per il salvataggio delle imprese edilizie.

7.2 Guerra tra banche

7.2.1 La crisi bancaria

Conseguenza diretta del ritiro dei capitali stranieri fu dunque un maggiore peso dell'intervento degli Istituti di emissione nel settore edilizio e quindi a difesa del sistema bancario. L'insieme dell'apparato legislativo a garanzia delle emissioni, la rescissione dei rapporti con l'estero, che rendeva di fatto improbabile la buona riuscita di una manovra del tasso di sconto applicata ugualmente a partire dal 1887 al fine di limitare sconti e anticipazioni, l'aumentata esposizione della circolazione verso debiti di tipo ipotecario, furono gli elementi che portarono ad una repentina restrizione creditizia nei confronti delle maggiori imprese edilizie e quindi dei piccoli costruttori romani, causandone l'improvviso collasso.

Le interpretazioni storiografiche che sono state date della crisi degli ultimi anni Ottanta sono molte e pur nella loro varietà coincidono nell'indicare come causa principale la fase di credito espansivo venutasi a creare in Italia all'inizio del decennio. Inoltre i testimoni più vicini all'evento sono più o meno concordi nel far partire la fase di contrazione creditizia con la difficile condizione in cui si era venuta a trovare l'agricoltura all'indomani dell'approvazione delle tariffe del 1887 e della guerra commerciale con la Francia. Il crollo delle esportazioni agricole seguito alla lotta tariffaria con il potente vicino d'oltralpe produsse una crisi che contribuì ad immobilizzare ancora di più l'azione delle banche già pesantemente coinvolte in attività tutt'altro che liquide.

«Il credito delle Banche si era profuso sino a diventare ipertrofico e il denaro, per definizione liquido, si era cristallizzato nei diversi impieghi in cui era stato investito. In

²³ Sui 644 milioni furono subito detratti 44,3 milioni come rimborso per un vecchio mutuo della Banca Nazionale e 116 milioni per versamenti all'estero. Dei 484 milioni rimasti, nel 1887 rimanevano 88 milioni e nel 1888 solo 15,7 milioni, *ivi*. p. 13

²⁴ T. Canovai, *Le banche di emissione in Italia*, op. cit., p. 82

²⁵ *Ivi*. p. 83

questa situazione altamente speculativa il lucro era facile mentre le richieste di denaro aumentavano lasciando fioccare ai banchieri commissioni vistose. Gli Istituti di emissione che, con un controllo dello stato più formale che sostanziale sono rimasti società private, si sono rubati i clienti e hanno ubbidito alle leggi della concorrenza, superando di molto il limite segnato dalla legge sulla stampa dei biglietti»²⁶.

Con le stesse parole si esprimeva ancora negli Anni Trenta Nello Quilici nel tentativo di spiegare lo stato di euforia bancaria che aveva caratterizzato quegli anni²⁷.

Come aveva pronosticato circa un decennio prima l'allora Ministro dell'Agricoltura Industria e Commercio Stefano Castagnola, quella situazione aveva contribuito a spingere le società di credito ad inseguirsi verso qualsiasi tipo di affari, anche i meno sicuri²⁸. Un meccanismo che aveva concorso a rendere più vischiosa anche la condizione dell'edilizia. Si chiedeva un prestito alle banche per comprare l'area, si costruiva un piano a credito e poi si ipotitava questo per costruire il secondo e così via. Non appena il tasso di sconto, a causa della situazione economica generale, iniziò a salire questo sistema crollò. Si era costruito oltre il necessario per rendere vantaggioso l'investimento elevato ma al tempo stesso le case rimanevano vuote e diventava impossibile pagare con gli affitti gli interessi del capitale, inoltre l'eccesso dei costi rendeva l'investimento ben poco remunerativo. Da qui ebbe inizio una catena di fallimenti, svalutazioni, liquidazioni rovinose con ripercussioni inevitabili sulle banche che entravano con questo meccanismo nella proprietà di molti fabbricati attuando quel processo che vedeva la «trasformazione dell'oro in pietra»²⁹.

I primi dunque a risentire della mutate condizioni furono soprattutto i costruttori romani che si erano imbarcati in attività senza le necessarie competenze e soprattutto senza capitali. Edili che spesso si erano trasformati in imprenditori e che erano riusciti ad inserirsi nel mercato immobiliare grazie alle aperture di società come la Tiberina o la Generale Immobiliare che per ovviare agli obblighi verso il comune e per aumentare il volume delle vendite li avevano coinvolti nella costruzione dei loro quartieri subappaltandone l'esecuzione.

7.2.2 Le pressioni del Governo

Il 1887 rappresentò il punto di partenza della catena dei fallimenti, ma anche l'iniziale ripensamento di tutta l'organizzazione del sistema dell'emissione e del credito. Furono molte le

²⁶ In relazione alla pluralità di emissione la situazione degli Istituti si era aggravata a causa della concorrenza sfrenata, della speculazione e del meccanismo di salvataggio irrazionale. Vigo P., *Storia degli ultimi anni del secolo XIX*, Milano, Treves, 1913

²⁷ Nello Quilici, *op.cit.*, p. 45

²⁸ Così riferiva il direttore della Banca d'Italia Grillo agli azionisti il 27 febbraio 1893: «la pluralità di emissione e l'eguaglianza dei diritti e delle funzioni dava in Italia i risultati che aveva dato altrove, creò quella concorrenza che se è feconda di buoni frutti in tutti i rami dell'economia deve essere impedita come funesta negli istituti di emissione cui è riservato l'ufficio di regolare e moderare il movimento economico del paese.» Cit. in *ivi*, p. 57

²⁹ *ivi*, p. 50

richieste che giunsero alla Presidente del Consiglio dei Ministri Francesco Crispi³⁰ per tentare di evitare il fallimento di grandi case bancarie. Nell'estate di quell'anno il ruolo dello statista siciliano fu centrale nelle vicende che videro l'intervento dei principali Istituti di emissione in vantaggio delle banche e delle imprese più coinvolte nella crisi edilizia³¹. Accanito sostenitore della Istituto unico di emissione, Crispi era consapevole della necessità di evitare i conflitti in un Paese ancora diviso internamente³². L'immagine degli Istituti che si facevano concorrenza nella circolazione e si rivelavano invece conniventi ogni qualvolta era necessario nascondere i propri pessimi affari, fu confermata dal tentativo di effettuare i salvataggi dell'Esquilino e della Tiberina alla fine degli Anni Ottanta. Salvataggi fortemente voluti da Crispi che avrebbe desiderato una soluzione definitiva alla crisi, ma osteggiati dalla Banca Nazionale e dal Banco di Napoli i quali non attraversando un momento particolarmente brillante non volevano invischiarsi ulteriormente nella crisi dell'edilizia. Dallo stallo venutosi quindi a creare tra il mondo della politica da una parte e quello della finanza dall'altra si uscì con una via di mezzo che non contribuì alla soluzione della crisi ma anzi peggiorò la condizione degli Istituti: un intervento un tantum in favore delle società in dissesto.

Nell'agosto del 1887 l'intervento del Governo si diresse lungo due linee di condotta, la prima per il salvataggio del Banco di Sconto e Sete tramite un rifinanziamento di 4 milioni alla Tiberina garantito dal Banco di Napoli e dalla Banca Nazionale; una seconda tesa ad evitare il fallimento dell'Esquilino attraverso pressioni sulla Banca Nazionale, Società Generale di Credito

³⁰ Il fondo Francesco Crispi conservato presso l'Archivio Centrale dello Stato è molto composito e si divide in più Serie delle quali quelle denominate «Reggio Emilia» e «Roma», in base alla loro provenienza, sono le due con maggiori informazioni sulle questioni economiche. Esso è molto interessante ai fini di un'indagine sulla politica economica di quel periodo sia per la centralità della figura politica di Crispi e sia per l'abitudine dell'uomo di conservare e registrare praticamente di tutto.

³¹ Sul pensiero dell'allora Presidente del Consiglio dei Ministri è interessante osservare l'intervista che A. Plebano fece ad un Francesco Crispi agguerrito avversario di un Giovanni Giolitti imbarazzato per lo scandalo della Banca Romana in "La Fanfulla" del 17/2/1893. Sulla questione della Banca Romana e del credito in Italia Crispi inizia l'intervista asserendo che: - "mio proposito era quello di dotare l'Italia di una grande Banca Unica di emissione, la quale, sulla base della Banca Nazionale nel Regno, era possibile far sorgere convertendo le altre banche in Istituti di Sconto. Nel compiere tale trasformazione i difetti sarebbero venuti alla luce al momento della liquidazione ma l'edificio del credito italiano si sarebbe trovato costruito e sistemato". Plebano incalza l'intervistato: "Ma il ministero da lei presieduto non ha forse contribuito al dissesto in cui si trova il nostro credito con gli aiuti che fece dare dalla Banca Nazionale a varie imprese edilizie?". Crispi - "E' vero. Mi si rimprovera di aver fatto aiutare l'Esquilino, la Tiberina e altre ma una ragione politica lo imponeva, si trattava di salvare la vita economica delle più grandi città italiane e inoltre quell'aiuto si collegava con tutto il piano di ordinamento del credito. Supponga che si fosse creata quella Banca Unica di emissione, sul modello della Banca di Francia, e che le banche locali fossero diventate Istituti di Sconto, non sarebbe stato difficile organizzare un credito fondiario che avesse per scopo raccogliere e liquidare a poco a poco le imprese edilizie". Plebano - "Ma come pensa si possa rimediare?". Crispi - "E' ormai difficile prevederlo perché le condizioni del credito si intrecciano con la vita politica. Una cosa è certa ed è che di tutto ciò più di tutti gioisce il Vaticano (sic)". ACS, *Fondo Crispi - Serie Reggio Emilia*, Scatola 7, f. 13, sf.4

³² Nei suoi appunti datati 16 giugno 1861 riguardanti la proroga del privilegio agli Istituti di emissione e sul rinvio della discussione parlamentare sulla pluralità o unicità di emissione egli scriveva che «stabilito che debba farsi la banca unica privilegiata ora necessario evitare i conflitti concedendo al Banco di Napoli e a quello di Sicilia un ufficio speciale ma con scopi e fini diversi». Ivi.

Mobiliare, Banco di Napoli e Banca di Livorno per costituire un consorzio a garanzia di un prestito da 4 milioni da concedere alla società edile e quindi alleggerire la situazione della Banca di Torino suo maggiore azionista³³. Ciò mentre era evidente la condizione del Paese in cui l'eccessiva circolazione dei biglietti di banca iniziava a portare i suoi effetti negativi sul credito³⁴.

Mentre la crisi si inaspriva, si rendeva più evidente la battaglia tra i due più importanti Istituti di emissione soprattutto al fine di evitare di accollarsi i costi della pessima congiuntura economica.

In una lettera di Ulrico Geisser a Crispi del luglio del 1889 si sottolineava che il Banco di Napoli a Torino aveva contribuito ad aumentare la crisi ritirando i capitali da quella piazza. Secondo la relazione del banchiere italo svizzero, indubbiamente interessato ad un attivo intervento del governo contro le banche principali creditrici delle sue società, il Banco di emissione teneva a Torino da circa dodici anni un portafoglio stimabile da 15 a 20 milioni, dal quale ricavava un utile di circa 1 milione all'anno. Ma quando la crisi raggiunse Torino per gli eccessivi interessi che la finanza piemontese aveva avuto nelle costruzioni edilizie di Roma, il Banco di Napoli ritirò i suoi fondi e di mese in mese diminuì gli sconti in modo tale da immobilizzare la situazione anche in quella città. Si lamentava che società e stabilimenti di credito minori, che prima avevano dal Banco un risconto di milioni, non trovando più appoggi erano ora obbligati a rifiutare lo sconto al commerciante o a restringere il credito al costruttore³⁵.

Dal canto suo anche la Banca Nazionale evitava di intervenire temporeggiando e rimandando un'azione efficace in relazione con le sue condizioni. Grillo, direttore dell'istituto, riferiva che la Banca Nazionale, eccitata dal Governo con insistenti premure e «cadendo davanti ai sentimenti patriottici che hanno in ogni tempo ed occasione animato la sua amministrazione», aveva già erogato ad agosto, a sollievo delle ristrettezze della piazza di Torino, circa 16 milioni, dei quali 8 per il Banco di Sconto e Sete al fine di evitare la sospensione dei pagamenti, 3 alla Banca della Piccola Industria e altri 5 come fondo da destinare alla sede di Torino per bisogni straordinari. Ora la richiesta di altri 30 milioni da concedere alla Banca Tiberina, oltre ai 14 che la Nazionale aveva già in corso con essa sotto forma di sconto di cambiali a tre firme, diventava

³³ Una prima ipotesi di consorzio era tesa a non includere gli istituti di emissione più coinvolti come Banca Nazionale e Banco di Napoli, bensì istituti di minore importanza come la Banca di Livorno, della Banca Veneta, della Banca Lombarda e della Banca di Vercelli. Al rifiuto di quelli fu obbligatorio rivolgersi agli istituti maggiori. Acs, Fondo Crispi – Serie Roma, Scatola 11, f. 255

³⁴ In questo quadro si inserisce anche il fallimento della banca Diana di Bari del 1889. Dalla corrispondenza con Crispi relativa al fallimento si rileva che Banca Nazionale e Banco di Napoli avrebbero voluto evitare la chiusura della Banca, tuttavia il salvataggio saltò a causa delle insufficienti garanzie che il governo avrebbe concesso ai due istituti che intanto avevano di molto superato il limite alla circolazione che nel caso dell'Istituto napoletano aveva superato i 60 milioni. ACS, Crispi – Roma, Scatola 11, f. 254

³⁵ Acs, Fondo Crispi – Serie Roma, Scatola 11, f. 255

un onere eccessivo secondo Grillo. Questo perché il Banco di Napoli aveva rifiutato il soccorso e la Banca Nazionale era già aggravata da pesanti immobilizzazioni pervenute con la crisi dell'autunno 1887 mediante sconti all'Esquilino, alla Banca Tiberina, alla Compagnia Fondiaria Italiana, alla Società Italiana di Costruzioni di Torino per Roma, alla Società per Costruzioni in Napoli, alla commissione liquidatrice del patrimonio Moroni, a diverse case private e a Istituti di credito agrario³⁶.

In questo clima si sviluppò il dibattito sulla convenienza circa la creazione di un istituto unico di credito fondiario per il superamento della crisi. Nel settembre del 1889, quando la crisi raggiunse il suo pieno vigore anche a Torino, Giovanni Curioni, avvocato e deputato in Parlamento nominato da Crispi mediatore tra le banche ordinarie e gli Istituti di emissione³⁷, descrivendo in una relazione la grave condizione del credito ne proponeva il modo di superarla. Alla notizia di uno sconto di circa 30 milioni che la Banca Nazionale avrebbe fatto alla Banca Tiberina coi quali quest'ultima avrebbe consolidato il debito verso un unico istituto, Curioni, in riferimento al progetto di una nuova grande banca di credito edilizio, afferma che se gli Istituti di emissione avessero voluto assumere lo sconto diretto della carta edilizia per tutti i 125 milioni occorrenti e senza garanzie intermediarie, la soluzione si sarebbe semplificata³⁸. Il timore era che in breve tempo le difficoltà economiche si sarebbero estese non solo a tutte le banche edilizie ma anche alle altre, le quali al sorgere della crisi avevano proceduto a sovvenzioni nei confronti delle prime. In effetti la volontà del governo e dei suoi funzionari era quella di un salvataggio generalizzato, metodo che sarebbe stato sicuramente più gestibile attraverso l'Istituto ipotizzato dall'avvocato Curioni ma che si scontrava con la volontà degli Istituti di emissione di intervenire solo dove gli affari rendevano necessario un interessamento e di non impegnarsi oltre nella vicenda. Inoltre per uscire dal disfacimento del mercato edilizio era necessaria una cospicua quantità di fondi, sia per consolidare il debito e sia per la prosecuzione dei lavori, attraverso i quali, una volta consolidato il debito, bisognava generare una rendita dal patrimonio immobiliare per rimettere in sesto le aziende. Ma quel patrimonio era per la maggior parte inutilizzabile

³⁶ In base a quella lista il totale delle immobilizzazioni che appesantivano il bilancio della Banca Nazionale denunciato da Grillo raggiungeva nel 1889 la rilevante cifra di 70 milioni. Per questo motivo, ma anche perché si ha il timore che la Tiberina si riveli come l'Esquilino, Grillo chiede un deciso intervento del governo sostenendo in Parlamento una proroga di tre anni alle concessioni garantite agli Istituti di emissione, il corso legale dei biglietti e la possibilità di una eccedenza di circolazione da concedersi alla banca nazionale di 50 milioni. Queste condizioni avrebbero consentito a dotare la Banca del tempo necessario per liquidare la sovvenzione dei 30 milioni alla Tiberina, a superare l'*empasse* causato dalle immobilizzazioni e lasciare alla banca i mezzi sufficienti per seguire le proprie operazioni.

³⁷ ACS, PCM, 1890, cat. 1, spec. 11, f. 71

³⁸ La lettera è inserita in un ampio fascicolo contenete interessanti informazioni circa la situazione vissuta da Torino in quel periodo, ma soprattutto è solo una delle numerose relazioni che l'avvocato Curioni scrive in quei mesi a Crispi, ciò a dimostrazione del grande interesse che il governo aveva per la condizione economica della città piemontese e del credito in generale. Lo stesso intervento del governo, viene tuttavia indicato come una delle cause che condizionarono l'attività degli Istituti di emissione. Ivi.

perché molti stabili erano ancora da terminare e perché alcuni costruttori sfruttavano le case a danno delle banche di cui erano debitori con l'incolpevole appoggio della lunga trafila burocratica cui erano sottoposti i curatori fallimentari. Perciò un unico Istituto³⁹ avrebbe avuto sicuramente le mani più libere nella gestione delle attività edilizie quali la rivendicazione delle aree, il pagamento degli interessi, gli affitti e la messa a termine degli edifici in costruzione. Ma la mancanza di capitali, soprattutto di quelli provenienti dall'estero, sottolineata da Grillo in una sua risposta a Curioni rendeva per il momento impossibile la sua costituzione⁴⁰ anche in conseguenza dell'enorme patrimonio che sarebbe pervenuto all'Istituto.

7.3 Le catene di fallimenti

7.3.1 L'instabilità finanziaria

Kindleberger⁴¹ sostiene che i fenomeni speculativi che precedono le crisi siano caratterizzati da comportamenti speculativi di agenti *insiders* e *outsiders*, dove i primi sono coloro considerati come capaci di destabilizzare il mercato facendo salire i prezzi sempre più in alto vendendo al massimo, mentre i secondi comprano al massimo e vendono al minimo quando gli *insiders* decidono di spingere il mercato al ribasso.

Il modello di Hyman P. Minsky sulle crisi finanziarie ripreso da Kindleberger, quindi, si presterebbe bene alla descrizione del meccanismo che si è posto alla base dei fallimenti di numerosi costruttori romani tra il 1889 e il 1890 e di altrettanti Istituti di credito legati alla speculazione edilizia di Roma capitale.

Il modello pone la premessa fondamentale sull'instabilità del sistema creditizio, che secondo Minsky ha una tendenza all'espansione, e si dispiega in due fasi.

All'inizio vi è una causa, esogena al sistema macroeconomico, che sconvolge l'equilibrio iniziale. Nel caso in questione si possono addirittura considerare una serie di concause quali la necessità di uno sviluppo urbano per Roma capitale, la fine delle guerre risorgimentali, la riforma del Codice di Commercio del 1882, la legge del 1874 sulla pluralità di emissione, la fine del Corso forzoso. L'intervento speculativo si sposta allora sui settori che si ritiene possano

³⁹ IL dibattito sulla bontà di un progetto di questo tipo si protrasse per tutti gli anni successivi, fino alla costituzione di un Istituto di Credito Fondiario per i beni rustici e l'Istituto Romano di Beni Stabili che avrebbe gestito per conto della Banca d'Italia il suo patrimonio immobiliare. Anche Maffeo Pantaleoni nel suo lavoro sul fallimento della Società Generale di Credito Mobiliare, aggiunse al dibattito la sua proposta di costituzione un Istituto di smobilizzo per alleggerire la situazione degli immobilizzi degli Istituti di emissione.

⁴⁰ In effetti anche la stampa estera contribuiva all'acuirsi della crisi attraverso la diffusione di notizie allarmanti come quella apparsa su un giornale inglese che accusava la sospensione dei pagamenti da parte della Banca di Torino. ACS, PCM, 1890, 1/11, f. 71.

⁴¹ Kindleberger Charles P., *Euforia e panico – storia delle crisi finanziarie*, Laterza, Bari-Roma, 1981

dimostrarsi profittevoli abbandonando altri ambiti a basso grado di specificità⁴². Il movimento viene allora alimentato dall'espansione del credito bancario, all'epoca senza controllo da parte di un organismo istituzionale, che allarga l'offerta totale di moneta attraverso mutate tecnologie di pagamento. Ciò è quello che si verificò nel periodo che si sta analizzando con un'augmentata libertà di emissione e nuove fondazioni bancarie⁴³. Generando dunque una vera e propria spinta speculativa capace di produrre un aumento della domanda di beni e servizi e un conseguente aumento dei prezzi.

Durante la fase ascendente si assiste ad un effetto retroattivo positivo in cui nuovi investimenti producono un aumento del reddito che a sua volta produce ulteriori nuovi investimenti dai quali deriva un nuovo un aumento del reddito e così via. Il meccanismo in questione è rappresentato da quella che Kindleberger chiama euforia finanziaria, caratterizzata da una superattività in materia di compravendita (*overtrading*) la quale fa alzare i saggi d'interesse (per l'aumento della domanda di moneta), aumentare la velocità di circolazione della moneta e salire i prezzi.

La fase ascendente si incaglia in conseguenza dell'intervento di una nuova causa che spinge gli *insiders* a vendere e incassare i profitti innescando una corsa alla liquidità in conseguenza della quale si restringe il credito, salgono le vendite, diminuiscono i prezzi e, cosa ancora più importante nel nostro caso, si verifica un aumento del numero dei fallimenti.

Lo studio dei fascicoli processuali relativi ai fallimenti di costruttori, concentrati essenzialmente tra il 1889 e il 1890, può contribuire a sostenere la tesi di Minsky ripresa da Kindleberger sul ruolo dell'instabilità finanziaria nelle dinamiche che condussero alla crisi degli anni Novanta del XIX secolo.

Secondo Kindleberger, per spiegare i fallimenti, sintomo delle crisi, si possono evidenziare delle cause prossime come il restringimento del credito ed altre remote quali l'avvio del movimento di espansione del credito.

Le stesse dinamiche possono essere ritrovate anche nell'analisi che fa Maffeo Pantaleoni⁴⁴ in relazione alla caduta della Società Generale di Credito Mobiliare. Egli considerò come la causa prossima della rovinosa caduta del Mobiliare un *run* dei depositi che si verificò a partire dal settembre del 1893. Ma individuò la causa reale e remota nella gestione di Domenico Balduino avvenuta durante un periodo storico caratterizzato dalla presenza di sei Istituti di emissione a carattere privato, di un fragile sistema finanziario e del disordine monetario dovuto

⁴² Per specificità intendo la definizione che ne da Giannini, ossia la possibilità di disimpegnare capitali, qualora siano investiti in settori a basso grado di specificità, e di indirizzarli a basso costo verso altri fini. Vedi C. Giannini, *op.cit.*, p. 57

⁴³ A. Polsi, *op. cit.*; e capitoli precedenti di questo lavoro

⁴⁴ M. Pantaleoni, *op. cit.*

al ritardo di una politica di *central banking*⁴⁵. In questo senso il decennio 1883-1893 fu caratterizzato da un'ondata inflazionistica, monetaria e creditizia, innescata non solo con l'oro importato dall'estero per l'abolizione del corso forzoso⁴⁶, ma anche dalla riforma del Codice di Commercio impostata su criteri meno restrittivi circa la fondazione delle società anonime, che portò all'aumento del numero delle fondazioni bancarie durante il decennio precedente.

Quello che si rilevava era la mancanza di gerarchie all'interno del sistema finanziario. Non c'era mai stata una divisione netta del lavoro bancario, gli Istituti di emissione avevano esercitato il credito fondiario, le casse di risparmio il credito mobiliare e in genere tutte le banche si occupavano degli affari più vari⁴⁷.

Inoltre molti imprenditori, tra i quali lo stesso Balduino, ma anche Ulrico Geisser o Giacomo Servadio o Carlo Bombrini, così come Pietro Bastogi e Giulio Belinzaghi si ritrovano sia sui banchi del Parlamento sia al comando di alcuni tra i più importanti istituti bancari ed immobiliari⁴⁸. Un tema molto importante che contribuisce a definire meglio la situazione dell'Italia in quel periodo, condizionata da un intreccio di interessi politici ed economici subito vivi dal momento dell'Unità e che proseguì negli anni successivi attraverso l'imposizione dall'alto dello sviluppo economico⁴⁹.

7.3.2 Costruttori in Tribunale

Tornando al tema della speculazione edilizia, le prospettive di lauti guadagni incentivate dall'abbondanza di credito fecero lievitare, oltre al prezzo dei terreni fabbricabili, quello dei materiali da costruzione. I costruttori che volevano elevare edifici avrebbero quindi dovuto far fronte sia a grossi immobilizzi derivanti dal costo dei terreni, sia alle spese per materiali che aumentarono costantemente nel periodo in questione soprattutto nell'area delle mura soggetta a dazio⁵⁰. Perciò il principale modo di finanziamento dei piccoli imprenditori edili diventava o l'usura, per fare fronte al pagamento delle semestralità alle società immobiliari, oppure l'utilizzo

⁴⁵ Ivi.

⁴⁶ A. Confalonieri, op. cit., vol. I, p. 4

⁴⁷ M. Pantaloni, op. cit., p.5

⁴⁸ Il tema del conflitto d'interessi, una sensibilità attuale ma che all'epoca aveva scarso peso, è di notevole importanza in questo contesto e merita di essere ancora approfondito. Tuttavia per una panoramica della situazione vedi A. Polsi, op. cit., pp. 312-318

⁴⁹ La figura dello stesso Cavour fu fondamentale all'ascesa di Domenico Balduino. Fu lo statista piemontese a porre Balduino ai vertici della Cassa del Commercio e dell'Industria di Torino che sarà poi trasformata nella Società Generale di Credito Mobiliare attraverso i legami intessuti con i fratelli Pereire facilitati dai buoni rapporti con il Governo italiano. La stessa operazione della Società per le Strade Ferrate Meridionali fu condotta da Bastoni, Balduino e Bombrini col supporto dei capitali francesi e grazie al fondamentale appoggio governativo. Su questi temi vedi Amatori F.-Colli A., *Impresa e industria in Italia dall'Unità ad oggi*, Marsilio, Venezia, 1999, pp. 35-39

⁵⁰ Il sistema del dazio sui materiali all'interno delle mura aureliane spinse i costruttori ad impegnarsi in aree lontane dal centro cittadino fuori le mura come quella sulla destra e sulla sinistra della via Nomentana, i Parioli, le zone fuori Porta Pia e Porta Salaria che furono le zone dove la crisi fu più intensa. Per una statistica sull'aumento dei materiali da costruzione vedi Direzione Centrale di Statistica, *Notizie*, op.cit., p.15

di materiali scadenti per la costruzione di case che in questo modo si trasformavano in vere e proprie bombe ad orologeria.

Le cronache romane erano piene di descrizioni di crolli in cui gli operai erano le vittime sacrificali di un sistema di edificazione basato sul risparmio per tutte le voci di spesa⁵¹. Gli operai erano costretti a vivere ammassati in una stanza, impiegati in lavori pericolosi sin dalla giovane età, costretti ad abbandonare le famiglie per procurarsi un lavoro nella capitale. La mancanza di controlli sulle edificazioni e il maldestro tentativo di abbattimento dei costi produssero quindi abitazioni poco solide i cui crolli frequenti ebbero ripercussioni anche sulla solidità del sistema di finanziamento edilizio stesso.

I giornali, spinti da un sentimento in parte *bancofobo* e in parte populista, descrivevano una realtà dove la miseria condizionava i comportamenti collettivi spingendo i cittadini romani all'eccesso di violenza. Come il caso avvenuto nel luglio del 1887 quando raggiunse gli allori della cronaca la vicenda di due fratelli, Peppino e Giovanni Bergonzoni, rispettivamente di anni 40 e 39, nativi di Sgurgola, vicino Roma. Essi appartenevano a quella che veniva definita «una grossa falange di costruttori creati dalle banche» che si vedevano tutto il giorno percorrere la città in cerca di denari per far fronte alle cambiali. In precedenza falegnami con un negozio in Piazza della Chiesa Nuova furono costretti a trovare un'altra occupazione in seguito alle demolizioni nella zona. Per cui si dedicarono all'edilizia acquistando una fabbrica in via Flaminia e poi altre in Villa Ludovisi. Al tempo stesso altri due fratelli, Pasquale Isidori di 28 anni e Vincenzo di 23 anni, di Pescara proprietari di carretti con scuderie in via Prenestina fuori Porta Maggiore, lavoravano come trasportatori di materiali ai costruttori per conto delle fornaci. Nel mese di maggio del 1887 questi ultimi dopo aver caricato 3.000 mattoni presso la fornace Belvedere dei Fratelli Settimi, banchieri in Piazza Sant'Eustacchio, li portarono al cantiere dei Bergonzoni presso Porta Salaria. I costruttori si rifiutarono di pagare la commessa se non fosse stata scontata del 50% aggredendo i trasportatori. Al rifiuto di essere pagato uno dei due fratelli Isidori sparò al più piccolo dei fratelli Bergonzoni⁵². Una vicenda emblematica che ci racconta come all'interno di un'opera di costruzione intervenissero diversi passaggi che inevitabilmente facevano salire i prezzi dei materiali e quindi delle pigioni. L'opinione della stampa era quella che i responsabili di tale sistema fossero proprio le banche. I banchieri e le banche avidi di fare

⁵¹ Si può dire che i crolli fossero all'ordine del giorno. I giornali rivelano una realtà drammatica in special modo per gli operai tra i quali si annoveravano anche ragazzi di 12 anni, operai che spesso erano costretti a dormire accatastati uno sull'altro in una camera o d'estate sotto i portici degli edifici in costruzione. Ma ci dicono anche la cifra della manodopera impiegata nella costruzione dei nuovi palazzi di Roma, 100 operai per un palazzo di 6 piani. Approfondire la fonte giornalistica potrebbe quindi rivelarsi interessante per studiare le condizioni di vita degli operai, i quali morti o feriti venivano spediti all'Ospedale Santo Spirito di via della Consolazione.

⁵² L'articolo è curioso perché descrive proprio i rapporti tra operai edili durante l'acuirsi della crisi edilizia. L'articolo, dal titolo "*Omicidio in Piazza San Silvestro – quattro colpi di revolver – un morto per 1.500 mattoni*" è ne «Il Messaggero di Roma» 7 luglio 1887

ottimi guadagni compravano a poco prezzo grandi estensioni di terreni fabbricabili per rivenderli a costruttori a prezzi elevati, impegnandosi a sovvenirli mediante interessi definiti impossibili⁵³. Le banche avevano concesso credito a tutti permettendo a scopini, falegnami, operai edili, la possibilità di edificare case con cambiali su prima ipoteca. Chiunque aveva la possibilità di acquistare dalle banche un'area per mezzo di un semplice compromesso versando qualche migliaio di lire, fissando il prezzo dell'area a 100 lire al mq e ottenendo una sovvenzione di 150 lire a mq di superficie coperta, portando il valore finale dell'opera a 300 lire al mq. In tal modo finché si aveva credito l'opera poteva procedere, altrimenti le banche si erano tutelate con l'ipoteca⁵⁴. Questo sistema consentiva inoltre diversi passaggi di mano che contribuivano a rendere più indefinita la proprietà e servivano a scaricare su altri il peso dei costi. Il crollo di una casa fuori Porta Angelica avvenuto nel 1886 rivelava che la casa era stata costruita per una parte dall'impresa di Benigni e Gentili, i quali la cedettero a Tito Degli Effetti, importante costruttore romano, col compito di ultimarla affidando il compito ad un certo David Sani⁵⁵. Stessa cosa che accadde per il crollo di un grande palazzo a portici la cui costruzione venne affidata dal Municipio all'impresa Marotti e Frontini, i quali cedettero in subappalto i lavori ad altri costruttori; divenutone poi proprietario l'ingegnere Gaetano Canedi, questi lo fece costruire dalla ditta di Alessandro Moroni che sarà ritenuta responsabile ultima del disastro⁵⁶ innescando, come vedremo in seguito, un clima di vera e propria sfiducia nei confronti dei costruttori romani

⁵³ Gli obblighi per i costruttori si rivelavano pesanti, nonostante potessero veramente acquistare il terreno solo dopo aver edificato il palazzo, essi dovevano comunque far fronte alle sovvenzioni concesse dalle ditte appaltatrici e ai cospicui premi di commissione. Un esempio, perché di carattere usuale, è un contratto del dicembre 1885 relativo ad un atto di compravendita tra la Società Generale Immobiliare e l'impresa di costruzioni di Paolo De Mauro e Pietro Zaccagnini. I due costruttori acquistarono un'area a Prati di 1.468,47 mq al prezzo di lire 55 al mq. La somma di 80.765 lire doveva essere pagata con cambiali, a scadenza di 4 mesi rinnovabili ogni volta, a favore della Immobiliare al tasso del 7%. Oltre a tale prezzo essi dovevano pagare alla Immobiliare 15 lire di premio al mq che aumentava il costo dell'affare di altre 22.020 lire. Essi inoltre avevano l'obbligo di rispettare le convenzioni tra la Società e il Municipio per l'edificazione di una casa di civile abitazione di 5 piani oltre il pianterreno e cantine. A tale scopo la Società si impegnava a sovvenire i costruttori con 150 lire al mq di superficie coperta pagabili in trentesime a seconda del procedere dei lavori. 6/30 a fondazione e cantine concluse, 4/30 a copertura del pianterreno, 3/30 a copertura finita di ognuno dei 4 piani superiori, 4/30 a copertura dell'ultimo piano, il residuo a costruzione completata. A verifica dello stato dei lavori e prima di ogni rata la Società chiedeva una perizia, mentre i costruttori si impegnavano al rimborso delle sovvenzioni alla società emettendo cambiali contestualmente al pagamento della rata. Solo ad opera ultimata si procedeva poi alla vendita compresa del residuo debito assunto per le sovvenzioni e il premio. In ultimo veniva fatta una perizia finale tesa a stabilire in base agli affitti probabili per un cinquantennio il valore della casa, capitalizzando il reddito al 6% e detraendo un 30% per spese di manutenzione e tasse. Inoltre se il complessivo importo delle sovvenzioni per il prezzo dovuto per la vendita, del premio, delle sovvenzioni, non avesse raggiunto il 60% del valore netto dell'immobile, la società avrebbe finanziato la differenza tra il valore netto e il raggiungimento del 60%, caricando ulteriormente i costruttori. Sulla base dei dati acquisiti tra prezzo di acquisto del terreno, premio e rimborso delle sovvenzioni i costruttori avrebbero dovuto pagare 322.985 lire oltre gli interessi annui di 22.750 lire. La cifra investita risultava così essere superiore al reddito dello stabile. Se si considera infatti una media di affitto di lire 75 a vano nella zona di Prati per 22 ambienti a piano si ha un reddito annuo di 100.000 lire circa, le quali capitalizzate al 6% annuo per cinquant'anni davano un profitto di 300.000 dalle quali si doveva detrarre 1/3 per spese e tasse. Acs, Sogene, Serie A/1, Ufficio gestione affari immobiliari, b.77

⁵⁴ «Il Messaggero di Roma» 31 ottobre 1887

⁵⁵ «Il Messaggero di Roma» 1 gennaio 1886

⁵⁶ «Il Messaggero di Roma» 7 agosto 1885

accusati di lucrare sulla sicurezza degli stabili utilizzando materiali scadenti e fango al posto della calce.

Le realtà descritte dalla cronaca trovavano poi conferma negli atti processuali relativi ai fallimenti di quei costruttori-proprietari, che ricevevano come unica forma di reddito le sovvenzioni delle società immobiliari e da quelle erano poi pressati per il rimborso, costringendoli spesso a rivolgersi ad altri finanziatori o a vendere a qualcun altro per portare avanti il cantiere. Una lunga catena di interessi che spesso si intrecciavano sullo stesso immobile. Come nel caso del fallimento della ditta di Petrucci Filippo, Bonaventura Vincenzo, di professione stagnaro, e Petrangolini Adolfo, di professione muratore, divenuti imprenditori edili a Roma con fabbriche in via dello Statuto, in via della Croce Bianca e presso la Porta Salaria⁵⁷. Dal rapporto del curatore fallimentare si riscontrava che la causa principale del fallimento era dovuta, più che alla crisi finanziaria, al mancato pagamento delle sovvenzioni promesse. I costruttori convennero nel 1887 l'acquisto di un'area fabbricabile presso Porta Salaria dall'ingegner Costantino Costantini al prezzo di 105.000 lire. L'anno prima Costantini aveva acquistato il terreno di 1.210 mq al prezzo 75.769 lire tramite creazione di un mutuo in favore di Giacomo Settimi, personaggio particolarmente attivo nelle compravendite del periodo, e stipulava sempre con Settimi un'apertura di credito per sovvenzioni di lire 150 al mq di superficie fabbricata. Successivamente Settimi si impegnava ad assumere un nuovo mutuo e fare iscrivere ipoteca sul fondo per la somma di 302.269 lire, salvo poi, una volta terminato il fabbricato, intercedere presso la Società Generale Immobiliare⁵⁸ per l'accensione di un ulteriore mutuo a copertura del suo credito. Al fine di liberarsi dei debiti il Costantini aveva trattato la vendita dell'area con la ditta fallita per la cifra di 105.000 lire oltre il pagamento dei debiti residui. Ma la sospensione delle sovvenzioni da parte della Immobiliare, a cui poi furono retrocessi i diritti di Settimi, causò il fallimento dell'impresa.

Interessante è anche il fascicolo relativo al fallimento della ditta Capponi e Petrini⁵⁹, proprietaria di forni di calce in Monterotondo e di travertino in Civita Castellana e di case in Roma poi assegnate al Credito fondiario della Banca Nazionale.

Giovanni Capponi era un costruttore ferroviario che aveva realizzato un discreto profitto da alcuni lavori ferroviari in Sicilia. Giunto a Roma nel 1883 con l'intento di dedicarsi all'industria edilizia si unì a Ettore Petrini dando vita ad una società in nome collettivo. Nonostante i due possedessero una cava di travertino di ottima qualità iscritta al capitolato dei

⁵⁷ Asr, *Tribunale civile e penale di Roma*, Fallimenti, b. 1152, f. 525

⁵⁸ Nel 1888 Settimi concede tutti i diritti alla Società Generale Immobiliare la quale sospendendo le sovvenzioni provocò il fallimento della ditta. Ivi.

⁵⁹ Asr, *Tribunale civile e penale di Roma*, Fallimenti, b. 1164, f. 580

lavori per il Palazzo di Giustizia e fossero appoggiati da sufficienti capitali⁶⁰ che li rendevano diversi dalla massa di costruttori forniti solo di buona volontà, furono ugualmente coinvolti nel terremoto provocato dalla crisi.

La ditta acquistò tre appezzamenti di terreno, uno in via Mameli presso l'Esquilino, uno in Viale del Re a Trastevere dalla Compagnia Fondiaria Italiana, ed un terzo a Prati⁶¹ dalla Società Generale Immobiliare. Al momento della crisi edilizia erano stati condotti a termine i lavori per la costruzione dei primi due edifici, quando il fallimento di un'altra ditta a cui Capponi e Petrini erano legati da vincoli di credito costrinse i due a chiedere una moratoria di un anno. Nel frattempo il credito fondiario del Banco di Napoli, che ne era diventato il principale creditore, decise la vendita all'asta della casa di Viale del Re per far fronte alle semestralità arretrate, mentre la Compagnia Fondiaria, altra creditrice, fu incaricata dell'amministrazione dello stabile obbligandosi a soddisfare principalmente le rate per l'ammortamento del mutuo verso il Banco di Napoli. Del mancato versamento delle semestralità venne quindi accusata la Fondiaria che fu riconosciuta responsabile dei danni amministrativi per la casa di Trastevere dal Tribunale Civile ma fu poi prosciolta dalla Corte d'Appello che scaricò quindi tutte le responsabilità sui due costruttori.

A contribuire a quel fallimento, come si è già accennato, fu la caduta di un'altra società a cui Capponi e Petrini si erano vincolati. L'effetto domino provocato dalla sospensione del credito da parte della banche provocò la catena dei fallimenti dei piccoli costruttori e in questa prospettiva è dunque emblematica la vicenda della ditta Bulla, Basili, Rolland⁶². Si trattava di un'impresa di una certa rilevanza che aveva all'attivo valori per circa 2,5 milioni di lire di cui 2,4 in proprietà immobiliari. Essa stipulò nel 1887 un contratto con la Società Generale Immobiliare che prevedeva l'acquisto di un'area fabbricabile in Prati di Castello al prezzo di 219.529 con un anticipo del 10%. Contestualmente l'Immobiliare garantiva un'apertura di credito e la promessa di sovvenzioni in ragione di 200 lire al mq, oltre ad una promessa di mutuo a fabbrica compiuta a garanzia del quale gli acquirenti consentivano sulle fabbriche e sulle aree un'ipoteca di 675.000. Finite le costruzioni l'Immobiliare venne meno ai patti non concedendo il mutuo e facendo così ricadere tutto il peso della crisi esclusivamente sui costruttori. Si riteneva infatti che la colpa della società fosse quella di aver truffato la ditta appaltatrice che senza promessa di mutuo non si sarebbe mai assunta l'incarico di portare avanti fabbricati per una somma rilevante. Tuttavia al

⁶⁰ L'attivo di bilancio era di 1.922.380 lire compresi i forni e le cave, mentre il passivo veniva calcolato in 1.592.615 lire. Ivi.

⁶¹ Secondo la perizia giudiziale, lo stabile a Prati di Castello di proprietà della ditta sito tra le vie Cola di Rienzo, Ovidio e Plinio, fu iniziato nel 1888 e nel 1891 risultava ancora incompiuto. Il fabbricato apparteneva alla categoria di quelli fatti a solo scopo di speculazione, tirato su alla meglio e con la massima economia in tutto, quindi poco solido, le cui fondamenta con crepe e lesioni in tutto il corpo rendevano lo stabile altamente pericoloso. Ivi.

⁶² ASR, *Tribunale Civile e Penale di Roma*, Fallimenti, b. 1160, f. 560

fine di procedere ai relativi pagamenti l'amministrazione giudiziaria decise l'aumento delle pigioni per elevare il reddito e pagare anche le spese di amministrazione dello stabile la cui condizione rimaneva bloccata da due fattori importanti. Era infatti difficile procedere alla vendita dello stabile perché la diserzione dalle aste avrebbe fatto perdere tutto ai creditori chirografi, ma al tempo stesso proseguire nella vertenza contro la Società Immobiliare avrebbe fatto assorbire dal maggior cumulo di interessi tutti i benefici derivanti dall'aumento del valore e dall'importanza dei fabbricati. Dal canto suo l'Immobiliare, creditrice per una somma di 540.000, vedeva nella vertenza un pericolo che, qualora il tribunale si fosse espresso in maniera avversa alla società, avrebbe riconosciuto le responsabilità dell'impresa nei fallimenti degli altri costruttori, impedendole di assumere una proprietà degli immobili depurata da altri obblighi⁶³.

Un altro caso, esempio dei molti che invece coinvolsero la Banca Tiberina, fu relativo al processo per il fallimento di Abramo Coen, costruttore romano. L'attivo coinvolto nel fallimento era rappresentato da un fabbricato non ultimato in Piazza Risorgimento più un credito su alcune fondamenta costruite dal Coen in un terreno in viale Giulio Cesare. Il fabbricato fu venduto all'asta su istanza della Banca Tiberina che se lo aggiudicò al prezzo di 235.450 lire. Prezzo che però non bastava neppure a coprire il primo credito ipotecario della Tiberina, visto che veniva riscontrata una seconda ipoteca di 350.000 lire a garanzia di un credito effettivo di 273.361 lire⁶⁴.

Questi sono solo alcuni dei numerosi casi che videro coinvolte le società immobiliari nei fallimenti degli imprenditori edili che loro stesse avevano contribuito a sostenere. Ma accanto ai piccoli si trovarono cadute rovinose come quella del Principe Borghese che provocò un fallimento del valore di 2,5 milioni per investimenti sbagliati nella zona di Villa Ludovisi di pertinenza della Immobiliare⁶⁵. Dalle relazioni dei giudici delegati ai fallimenti le cause di quelle rovine furono individuate, più o meno concordemente, nella crisi edilizia, nella mancanza di capitali propri, nella scarsa fiducia innescatasi verso i costruttori che difficilmente riuscivano ad trovare nuovi finanziamenti, oltre che nella minori possibilità offerte dallo sconto e dalla mancanza di capitale circolante.

E' interessante osservare che in generale e a parte casi eccezionali non furono mai le società immobiliari a promuovere l'istanza di fallimento. I promotori delle istanze fallimentari furono in maggior parte quei creditori chirografi, legati ai costruttori da piccole sovvenzioni, che

⁶³ La fine della vertenza ci fu solo nel 1903, a crisi superata e dopo la ricostituzione della Immobiliare. ACS, Sogene, *Verbali*, 1903.

⁶⁴ Asr, *Tribunale Civile e Penale di Roma*, Fallimenti, b.1158, f.552

⁶⁵ Dal 1887 al 1889 il Principe Borghese aveva ipotecato i propri beni rustici e urbani per la somma complessiva di 6.533.000 lire che investì nell'impresa edilizia sorta nella scomparsa villa Ludovisi, già di proprietà di Rodolfo Boncompagni, Principe di Piombino. Le vicende relative al fallimento Borghese sono descritte in N. Flores, *Dalla terra all'edilizia. L'avventura speculativa di P. Borghese nella Roma di tardo '800*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, anno X, n°3, 2002, pp.481-502

vedevano nel processo fallimentare l'unica via di rientrare in parte dei propri crediti, oppure gli stessi costruttori, ormai esasperati dal vicolo cieco in cui si erano instradati.

7.3.3 Il fallimento dell'Impresa Moroni

In un certo senso a dare inizio alla crisi e a svelare i meccanismi di finanziamento dell'edilizia fu il fallimento della più grande ditta appaltatrice di Roma, con forti legami con l'Impresa dell'Esquilino⁶⁶ e Società Generale Immobiliare, e con la Banca Tiberina, per le quali aveva lavorato all'edificazione di diversi palazzi. Si trattava dell'Impresa dei fratelli Moroni, un vero e proprio punto di congiunzione tra le grandi società e i piccoli imprenditori edili.

La sospensione dei pagamenti da parte dei Moroni risaliva al marzo del 1885, nonostante la loro situazione finanziaria fosse pessima e aggravata da alcuni casi di cronaca relativi al crollo di stabili da essi costruiti, la ditta acquistò a credito aree fabbricabili costruendo grandiosi edifici, creando sempre nuovi debiti e costituendo ad ogni piccola sovvenzione nuove e gravose ipoteche⁶⁷. I Moroni operavano senza credito personale e senza i fondi necessari alle opere successive, aggiungendo passività e lasciando quasi costantemente insoluti i loro debiti⁶⁸. Dati i rapporti con l'Impresa dell'Esquilino la stessa società genovese venne coinvolta nel processo fallimentare della ditta Moroni. L'Impresa dell'Esquilino veniva accusata di aver concesso credito illimitato e senza garanzie ai Moroni, un'accusa per la quale venivano in particolar modo coinvolti gli amministratori che si erano così procurati profitti cospicui a danno della solidità aziendale e degli azionisti minori⁶⁹.

La Società dell'Esquilino da diversi anni era entrata in rapporti d'affari con la ditta Moroni. All'inizio si trattò di affari relativi a vendite di terreno in gran parte a credito e di sovvenzioni fatte frequentemente con atti basati sulla parola⁷⁰. Dopo il crollo del palazzo di Piazza Vittorio del 1885⁷¹ l'impresa edile vide scosso il suo credito e la società dell'Esquilino si

⁶⁶ I creditori della ditta riconosciuti dal tribunale erano 146, tra di essi l'Impresa dell'Esquilino figurava per un credito di circa 25 milioni e la Banca Tiberina per circa 6 milioni tra credito ipotecario e chirografario. Della cifra spettante all'Esquilino circa 20 milioni erano stati ceduti in garanzia alla Banca Nazionale per cui anch'essa rientrava nell'azione di rivalsa. Asbi, Banca d'Italia, *Liquidazione dell'Impresa Esquilino*, Pratiche, b. 76, f. 1

⁶⁷ Al momento del fallimento la ditta Moroni aveva un attivo di bilancio di 53,6 milioni, rappresentato da crediti verso ditte subappaltatrici. Maic, *Bollettino dei fallimenti*, Roma, 1888.

⁶⁸ Estratto del verbale della seduta del 12 settembre 1888 del Consiglio Superiore della Banca Nazionale. In Asbi, BdI, *Liquid. Esq.*, Pratt., b.76, f.1

⁶⁹ I difensori dell'Esquilino si appoggiavano al fatto che se pure alcuni amministratori avessero trattato accordi privati con i Moroni ciò non obbligava la società in toto, perché essa non è persona fisica ma un ente giuridico incapace di obbligarsi al di fuori dei modi stabiliti per legge e per gli statuti. Note davanti al Tribunale di Commercio di Roma a difesa della Società dell'Esquilino nella causa contro l'Impresa Moroni, ivi.

⁷⁰ Vengono definiti atti di buona fede. Vedi Comparsa conclusionale nella causa Moroni-Esquilino del 10 febbraio 1888. Ivi.

⁷¹ "Lo sfascio di ieri notte a Piazza Vittorio" in «Il Messaggero di Roma» del 7 agosto 1885

trovò impegnata a sostenerla⁷². Da allora crebbero le sovvenzioni non solo per terreni propri della ditta dati ad altri da costruirsi, ma anche per terreni che essa aveva acquistato da altri. A fronte di questo giro di sovvenzioni i Moroni diedero in garanzia ipoteche e crediti e quando la crisi si fece acuta l'Esquilino dovette fare riferimento ad altri istituti in modo da affrontare l'aumento del debito cambiario. A tal fine furono chiesti ai Moroni ulteriori garanzie oltre all'ingresso di un consigliere dell'Esquilino, l'ingegner Pietro Ceci, nell'amministrazione della ditta costruttrice. Quest'ultimo in un mese di amministrazione scoprì le storture nel bilancio e l'Esquilino, che nel frattempo doveva dar conto delle proprie azioni ad un consorzio bancario, decise di sospendere i finanziamenti provocando il collasso dei Moroni.

Il rapporto tra le due società era dunque evidente e basato su connivenze ai limiti della legalità, soprattutto per aver esposto una società per azioni come l'Esquilino verso una società in nome collettivo rivelatasi così gravemente insolvente. Il fallimento dei Moroni fu contemporaneo alle difficoltà in cui venne a trovarsi l'Esquilino, per cui a tutela del Consorzio dei creditori dell'Impresa dell'Esquilino presieduto dalla Banca Nazionale venne nominata una Commissione liquidatrice del patrimonio Moroni, un complesso di beni mobiliari e immobiliari gravati da numerose ipoteche.

L'intervento della Banca Nazionale nel fallimento dei Moroni fu dunque una diretta conseguenza dei suoi interessi nei confronti dell'Esquilino che aveva ceduto oltre 20 milioni di crediti ipotecari all'Istituto di emissione. Ma Grillo ne spiegava le ragioni secondo una prospettiva diversa. Quantunque la Banca non fosse direttamente coinvolta coi fratelli Moroni, trattandosi di una ditta che figurava per una rilevante somma tra i debitori dell'Esquilino, l'Istituto doveva prendersi a cuore le sorti della liquidazione⁷³. Per cui la Commissione liquidatrice venne composta da cinque membri appartenenti agli Istituti coinvolti: Luigi Cavallini, presidente della Banca Nazionale, Luigi Mangini, consigliere dell'Esquilino, Romolo Tittoni, della Banca Tiberina, Saverio Parisi a tutela della massa dei creditori e l'Avv. Francesco Scibona per la ditta Moroni. Grillo riteneva di dover arrendersi alle pressioni sull'intervento della Banca Nazionale perché la buona riuscita di un accomodamento tra i Moroni e i suoi creditori avrebbe determinato un principio di scioglimento della crisi⁷⁴. La banca non poteva dunque negare la sua opera, non propriamente disinteressata, ma che comunque dava un senso di autorevolezza alla Commissione.

⁷² L'Esquilino aveva il più grande interesse a sostenere i Moroni fino al compimento dei fabbricati sui quali essa aveva in seconda ipoteca oltre 20 milioni di crediti. La caduta dei Moroni avrebbe lasciato in sospeso tutti i fabbricati portando una crisi di grosse proporzioni nella società Esquilino.

⁷³ Estratto del verbale della seduta del 12 settembre 1888 del Consiglio superiore della Banca Nazionale. Asbi, BdI, *Liq. Esq.*, Pratt., b.76, f.1

⁷⁴ Ivi.

Il concordato prodotto dalla Commissione nel settembre del 1888 si iscriveva nel quadro della conversione dei debiti cambiari in debiti ipotecari che sarà alla base delle convenzioni successive tra la Banca Nazionale e le imprese in difficoltà.

Innanzitutto le società coinvolte avevano il compito di provvedere ai fondi necessari per reperire il 30% da pagare ai creditori chirografi valutato intorno alle 900.000 lire. Per questo la Commissione aveva deliberato di emettere cambiali a firma dell'Esquilino e della Tiberina che sarebbero state scontate dalla Banca Nazionale e rinnovate fino a estinzione. A tale scopo i liquidatori destinavano all'estinzione tutto il ricavato della vendita della parte mobiliare del patrimonio valutato circa 1 milione di lire, gli incassi della realizzazione del patrimonio immobiliare e, nel caso non fossero sufficienti, veniva ipotizzata la possibilità di trovare le somme mancanti tramite operazioni ipotecarie su quella parte dei beni immobiliari liberi e non gravati da ipoteche⁷⁵.

La complementarietà tra le due imprese, l'Esquilino e la Moroni, e le successive difficoltà finanziarie ebbero un'enorme ripercussione sulle vicende edilizie di Roma. Un complesso sistema di finanziamento che probabilmente fu l'origine dei mali edilizi, perché venuto meno il sodalizio tra le due imprese cadde il castello di carte su cui si era finanziata la costruzione di Roma. In sostanza si venne a produrre quella grave catena di fallimenti che trascinò alla rovina sia i piccoli imprenditori edili, molti dei quali erano creditori dei fratelli Moroni, sia le società e le banche immobiliari che avevano sostenuto l'Esquilino.

I collegamenti tra il vertice e la base della piramide creditizia impostata sull'edilizia è confermata dall'analisi del debito ipotecario esistente sugli stabili di proprietà della ditta Moroni. Rilevanti risultavano le somme iscritte sui fondi di proprietà dell'impresa, più ipoteche erano accese sugli stessi beni dislocati in tutte le zone di espansione urbana e numerosi erano gli operatori coinvolti, anche se Esquilino, Società Generale Immobiliare e Banca Tiberina rimanevano le più esposte⁷⁶.

Così accadeva che su uno stesso terreno esistessero ipoteche per una cifra superiore ai tre milioni, da cui il valore finale della costruzione doveva inevitabilmente assumere prezzi fuori mercato sia per la zona di appartenenza, sia per le condizioni dello stabile che, come si è già spiegato, risultavano spesso inadatte all'abitabilità⁷⁷. Dopo il fallimento dei Moroni il cumulo dei debiti cadde irrimediabilmente sul resto della proprietà edilizia a Roma.

⁷⁵

⁷⁶ Assunzione del debito della ditta Moroni da parte dell'Impresa dell'Esquilino, in Asbi, Bdl, *Liq. Esq.*, Pratt., b.118, f.3

⁷⁷ Asbi, Bdl, *Liquid. Esq.*, Pratt, b. 76, f.1

Tra il 1887 e il 1890 la crisi da Roma si espandeva a Torino, dati anche gli stretti rapporti finanziari che legavano le due città⁷⁸. L'effetto domino è ben osservabile seguendo la cronologia dei fallimenti per quegli anni⁷⁹.

Nel 1888 fu infatti Roma a dare avvio alla crisi. In quell'anno il valore dei fallimenti a Roma raggiungeva il 51% del totale nazionale mentre il numero effettivo non arrivava neanche al 10% dei 2.233 fallimenti nel Regno⁸⁰.

Anche l'anno successivo ci furono a Roma 217 procedure di fallimento di cui 65 ad istanza del fallito, 134 promosse dai creditori e solo 18 d'ufficio; 269 furono i commercianti coinvolti mentre i creditori 5.894.

	Andamento dei fallimenti a Roma 1888-1891					
	1888		1889		1890-91	
	Costruttori	Totale	Costruttori	Totale	Costruttori	Totale
Numero	37	161	43	217	20	167
Creditori	1.706	4.762	1.765	5.894	999	5.507
Capitale	75.416.976	88.330.528	32.631.560	41.510.142	26.030.218	30.709.166

Tabella 13: Maic, *Bollettino dei fallimenti*, 1888-1889; 1890-91

Confrontando i dati sui fallimenti si nota che le istanze verso i costruttori rappresentarono, nell'arco di tutto il quadriennio, una media costante di circa il 20% del totale, ad indicazione del peso assunto sia da Roma nel settore edilizio, sia dall'industria edilizia.

Concentrando poi l'attenzione su Torino e Roma si riscontrava un numero di fallimenti in aumento rispetto a quanto accadde nel resto del Regno dove invece diminuivano sia nel numero che nei valori. Mentre a Roma la situazione si andava stabilizzando tra il 1890 e il 1891, nello stesso periodo a Torino aumentano i fallimenti di un 25% e il loro valore complessivo sale di oltre 10 volte tra il 1888 e il 1890⁸¹. Da Torino poi, le difficoltà non poterono non riverberarsi sulla città di Genova dove, sempre in controtendenza rispetto alla media nazionale il numero dei falliti saliva del 20% tra il 1890 e il 1891 e i valori interessati di 4 volte.

Nel quadriennio '88-'91 aumentarono i casi di colpa o dolo e le istanze promosse dai falliti, mentre diminuirono di circa il 10% le dichiarazioni ad istanza dei creditori e del 15%

⁷⁸ La Camera di Commercio di Torino richiedeva un intervento degli Istituti di emissione a salvataggio delle società che avevano immobilizzato i propri capitali a Roma e Napoli. Acs, *Crispi - Roma*, sc.11, f.255

⁷⁹ Maic, *Bollettino dei fallimenti*, vari anni

⁸⁰ Anche se il dato fu condizionato dal fallimento della ditta costruttrice Fratelli Moroni che aveva un attivo di oltre 50 milioni. Maic, *Bollettino dei fallimenti*, Roma, 1888-1889

⁸¹ Questo aumento è condizionato dal fallimento di aziende minori coinvolte nell'edilizia romana come la Banca Industria e Commercio che bruciò un attivo di 15,2 milioni e di altre imprese di costruzioni operanti nella città piemontese come la Società Anonima Italiana Costruzioni e Imprese, la ditta di costruzioni Calleri e Massetto e dell'impresario edile Ettore Chiaramella per un valore complessivo di oltre 15 milioni. Maic, *Bollettino dei Fallimenti*, 1890-91.

quelle d'ufficio. Di fronte all'impossibilità di portare avanti l'attività diventava più conveniente dichiarare fallimento e chiuderlo tramite un concordato che in media vedeva assegnare ai creditori una percentuale variabile tra il 16 e il 20% del credito vantato, tramite la liquidazione dell'attivo. Dati fortemente indicativi anche delle vicende che seguirono, soprattutto in relazione ai concordati promossi dalle imprese edilizie e dai rispettivi creditori.

Capitolo 8

La svolta bancaria del 1893

8.1 Nascita di una Banca centrale

8.1.1 Scandali, ispezioni e immobilizzazioni

Il 1893 segnò inevitabilmente un punto di svolta nella politica finanziaria e bancaria italiana. Nei cinque anni che lo separarono dal 1887, subirono le conseguenze della peggiorata situazione economica non solo le società immobiliari come la Tiberina, l'Esquilino, la Generale Immobiliare e la Società per il Risanamento di Napoli, ma anche i maggiori istituti di credito ordinario e mobiliare. Solo enumerando gli istituti coinvolti ci si può rendere conto di quanto la crisi si fosse generalizzata; i primi anni Novanta videro infatti la fine della Banca di Torino, del Banco di Sconto e Sete, della Banca di Credito Italiano¹, della Banca Generale, della Società Generale di Credito Mobiliare, della Ditta Fratelli Nigra, della Banca Diana di Bari, della Banca Geisser oltre alla Banca Subalpina, al Credito Torinese, alla Banca di Firenze e alla Banca di Genova, tutti istituti che erano stati i protagonisti della finanza nel periodo post-unitario. Ciò mentre venivano alla luce il comportamento fraudolento della Banca Romana e le gravi condizioni di bilancio degli altri 5 Istituti di emissione. Una situazione tale per cui anche gli istituti più ai margini rispetto all'ondata speculativa che aveva caratterizzato il decennio precedente, non poterono non subirne le rilevanti conseguenze.

Fu proprio la scoperta delle irregolarità nella gestione dell'Istituto di emissione romano a spingere verso un'inchiesta che coinvolgesse tutto il meccanismo della pluralità di emissione, assestando un colpo definitivo ai suoi sostenitori, ormai scavalcati dagli eventi.

Dopo diverse ispezioni promosse sotto il Governo Crispi nel corso del 1889², solo tra il 1892 e il 1893 l'opinione pubblica italiana fu informata delle gravi condizioni in cui versava un Istituto di emissione, sicuramente minore rispetto alla Banca Nazionale e al Banco di Napoli, ma di una discreta rilevanza se si consideravano il volume della circolazione e l'esposizione verso la

¹ Questa banca venne assorbita nel 1892 dal Credito Mobiliare. Cfr. P. Hertner, op. cit., p. 73

² Le inchieste sulla situazione della Banca Romana furono tre nell'arco di un anno: l'inchiesta Bigini dell'agosto del 1889, l'inchiesta Alvisi del dicembre 1889 e l'inchiesta Monzilli del febbraio 1890 e la loro pubblicazione causò la caduta del Governo Crispi. Cfr. Eligio Vitale, *La riforma degli Istituti di emissione e gli scandali bancari in Italia 1892-1896*, voll. I-III, Roma, Camera dei Deputati, Segretariato Generale, Archivio storico, 1972

piazza romana dove, insieme ai due istituti maggiori, aveva ampiamente operato all'interno del meccanismo speculativo degli anni '80³.

La relazione sulle ispezioni, rimasta segreta per quasi quattro anni, destò un notevole scalpore dal momento in cui gli onorevoli Colajanni e Gavazzi ne presentarono i dati alla Camera provocando la caduta del Governo Crispi e di Giolitti, allora Ministro del Tesoro, accusato dallo stesso Crispi di essere a conoscenza della situazione già da tempo e di aver caldeggiato la nomina a senatore di Bernardo Tanlongo, governatore della Banca Romana,⁴.

All'aumento della circolazione verificatosi sul finire degli Anni '80 si manifestarono particolari difficoltà nel fare fronte al sistema della riscontrata per cui gli Istituti di emissione erano obbligati a cambiare i propri biglietti posseduti dagli altri istituti e viceversa. La Banca Romana doveva dunque operare ad un cambio impossibile vista la situazione del suo bilancio in corrispettivo ad una circolazione eccessiva passata da 72,7 milioni nel 1892 a 138,2 nel febbraio 1893⁵. Sostenuta in un primo momento dalla solita Banca Nazionale, che aveva partecipato al reintegro di 9 milioni mancanti per il cambio al fine di sistemarne la situazione in prospettiva di una fusione tra i due Istituti, l'analisi della situazione promossa dal governo aveva evidenziato un attivo di bilancio insostenibile rispetto alle potenzialità della banca e un'azione illegale di appropriazione indebita portata avanti dagli amministratori stessi della Banca Romana. Inoltre lo scandalo destato nell'opinione pubblica dalle condizioni di un Istituto di emissione impose all'attenzione degli osservatori la questione delle immobilizzazioni, ritenute, a partire da questo momento, uno dei grandi mali bancari del Paese.

La relazione Alvisi-Biagini⁶ aveva riscontrato già nel 1889 che sui 44 milioni propri della banca ben 9 furono creati indebitamente tramite il riutilizzo di vecchie serie, tali per cui risultava un vuoto di cassa di altrettanti milioni e una pari circolazione clandestina di biglietti a copertura dell'ammacco. A fronte di un capitale versato di 15 milioni, che avrebbe consentito una circolazione di 45 milioni, la circolazione coperta da riserva superava quel limite di ben 25 milioni, mentre quella produttiva rappresentata dal portafoglio era costituita per il 90% da effetti di comodo di dubbia solvibilità rinnovati ogni volta anche per più anni, oltre a 12 milioni di conti correnti attivi destinati ad impieghi a breve ed invece utilizzati come investimenti a lungo

³ A ridosso di quegli anni e prima che esplodesse lo scandalo, la Banca Nazionale stava trattando la fusione con l'Istituto romano, operazione che si arenò in vista delle difficoltà di bilancio della Banca Romana. G. Luzzatto, *op. cit.*, p. 202

⁴ Per una più dettagliata descrizione delle vicende relative alla fine della Banca Romana vedi Gastone Manacorda, *op. cit.*; Nello Quilici, *op. cit.*; G. Luzzatto, *op. cit.*, pp. 196-203; Eligio Vitale, *op. cit.*; Giuseppe di Nardi, *op. cit.*

⁵ C. Supino, *op. cit.*, p. 122

⁶ Le relazioni della prima delle ispezioni riguardanti gli istituti di emissione nel periodo in esame, ordinata dal governo Crispi il 30 aprile 1889, secondo le prescrizioni della legge del 30 aprile 1874, rimasero inedite e segrete, così che la rivelazione improvvisa del loro contenuto e segnatamente di quello della relazione Biagini sulla Banca Romana diede inizio allo scandalo bancario del 1892 e furono poi edite tra gli allegati della relazione della Commissione d'inchiesta parlamentare del 1893 nota come inchiesta Finali.

periodo. Pesanti e di difficile realizzazione erano risultati gli immobilizzi, derivanti soprattutto dalle condizioni edilizie di Roma. Di difficile liquidazione si presentavano quindi i crediti ipotecari relativamente ai quali, sui 36 milioni in portafoglio, solo un terzo era di pronta realizzazione. In rapporto agli impieghi diretti la Banca non possedeva alcun capitale investito in buoni del Tesoro o fondi pubblici, mentre sotto quella voce vi erano soltanto beni immobili non destinati ad uso di uffici della banca. Tali stabili, per un importo complessivo di 4,9 milioni, erano contabilizzati al valore di costo più il prezzo di qualche lieve opera di miglioramento e provenivano in parte da liquidazione convenzionale di debiti, in parte da acquisti fatti alle aste giudiziarie contro i debitori della banca nel tentativo di mitigare operazioni azzardate. Tutti i fabbricati risultavano essere amministrati direttamente dalla Banca che tuttavia ne traeva un reddito molto basso, pari al 3,27%⁷. A quegli immobili si aggiungevano i beni rustici di proprietà che con un valore di oltre 2 milioni davano un reddito di sole 61.169 lire equivalente al 3,34%. Quelle proprietà erano poi condotte da un'amministrazione speciale che teneva un bilancio a parte in modo tale che la banca potesse riassumerne solo il reddito netto. Andavano poi aggiunte altre proprietà che con lo stesso sistema non rientravano nella contabilità dell'istituto⁸. I crediti ipotecari risultavano complessivamente per 3.239.270 lire corrispondenti a 28 partite delle quali solo 5 consistevano in 2.996.919 lire. Nonostante anche in questo caso la banca avesse una visione maggiormente edulcorata del proprio bilancio, gli ispettori ritenevano di accogliere quei crediti con molte riserve, soprattutto in considerazione del fatto che erano crediti con garanzie prese quando già gli affariolgevano al peggio e che la loro efficacia dipendeva dall'esito di questioni giudiziarie ancora in corso. Da lì le sofferenze che venivano valutate in complesso 9,2 milioni mentre la banca ne esponeva in bilancio per soli 3 milioni deducendone le somme relative alle iscrizioni ipotecarie⁹ e dall'ammontare di un fondo speciale di riserva accumulato per la somma di 2,9 milioni.

All'esplosione di questa situazione fu impossibile da parte del Governo difendere le condizioni degli Istituti di emissione, sui quali si era evidentemente riversato il peso degli eccessi speculativi di un ventennio. Nel dicembre del 1892 fu dunque il governo Giolitti a ordinare una nuova verifica dei bilanci degli istituti, dalla quale ne uscì una realtà più complicata di quanto si

⁷ E. Vitale, op. cit., p. 56

⁸ La relazione Bigini riteneva che la banca non avesse convenienza nel tenere immobilizzate così forti somme, tuttavia pur se nelle sue condizioni aveva interesse nel vendere il prima possibile le sue proprietà, l'averle passate ad un'amministrazione speciale faceva ritenere un progetto diverso. Ivi.

⁹ Si aveva pochissima fiducia sulla esigibilità di quei crediti perché riguardanti affari vecchi, o relativi a ditte fallite, o a persone defunte, o ritenute come non in grado di pagare, o che avevano già mostrato la volontà di non far fronte agli impegni dato che non sempre la banca aveva spiegato contro di essi un'azione energica. Ivi., p. 43

pensasse¹⁰. Una ispezione che certamente costituì il documento più importante e più ricco di informazioni per la ricostruzione della situazione tecnica delle banche di emissione alla vigilia dell'atto bancario del 1893¹¹. Contemporaneamente furono ispezionate le casse presso tutte le direzioni, sedi e succursali degli istituti¹², al fine di evitare irregolarità. Così nella sede del Banco di Napoli a Roma si scoprì l'ammanto di circa 2,5 milioni e presso la sede della Banca Romana un eccesso di circolazione di oltre 64 milioni¹³, oltre ad un saccheggio operato dagli amministratori della Banca Romana, Bernrdo Tanlongo e Michele Lazzaroni intestatari per se stessi e per altri nominativi fittizi di conti correnti per 19,2 milioni, il primo, e 14,5 milioni il secondo¹⁴. Grave risultò, in proporzione al volume degli impieghi, la situazione delle immobilizzazioni, in quanto soggette a particolare cura in un'oculata gestione di un istituto di emissione.

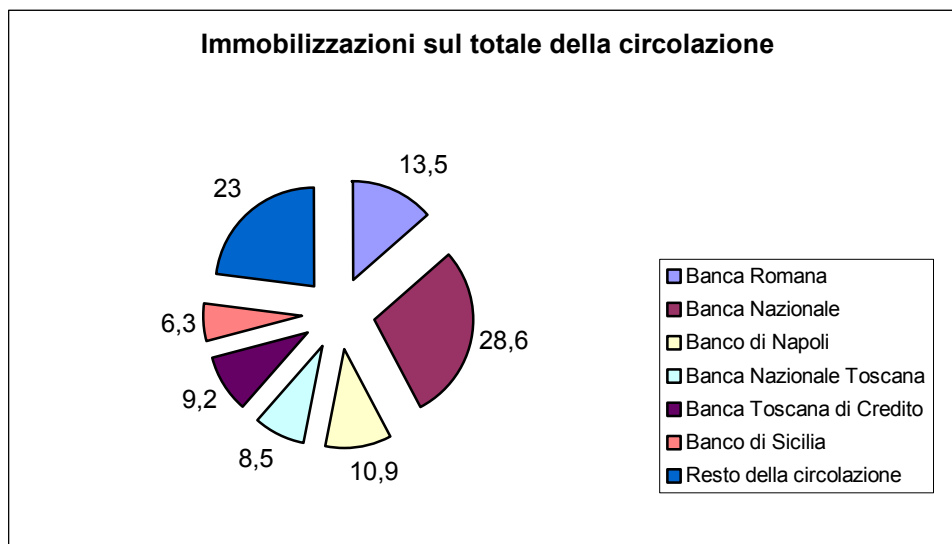


Grafico 6: Peso delle immobilizzazioni sul totale della circolazione degli Istituti di emissione, mia elaborazione su dati forniti da G. Di Nardi, op. cit.

¹⁰ Da questa verifica si ebbe la Relazione sulla ispezione straordinaria agli Istituti di emissione ordinata con Regio Decreto del 30 dicembre 1892. L'ispezione fu presieduta dal senatore Gaspare Finali e ordinata dal governo Giolitti dopo le rivelazioni di Colajanni sulla precedente relazione Biagini. Le conclusioni di quest'ispezione, limitate agli aspetti generali e non direttamente alle effettive posizioni di bilancio, resero inevitabile l'inchiesta parlamentare voluta dalla Camera il 21 marzo 1893 finalizzata a verificare le operazioni illecite degli istituti.

¹¹ Per approfondire le vicende che precedettero la legge istitutiva della Banca d'Italia vedi G. Negri, *Giolitti e la nascita della Banca d'Italia nel 1893*, Laterza, Bari-Roma, 1993

¹² La verifica alla sede della Banca Nazionale fu eseguita dal commendator Orsini, ragioniere generale dello Stato; alla direzione generale della Banca Romana dal commendator Martuscelli, segretario generale della Corte dei Conti; la cassa centrale del Banco di Napoli fu controllata dal commendator Regaldi, direttore generale del demanio e delle tasse, mentre l'intendente delle finanze di Torino si occupò della sede del Banco di Sicilia. L'ispettore generale nell'amministrazione del debito pubblico, Durandi, eseguì invece l'ispezione presso le sedi delle due banche toscane. Cfr. E. Vitale, *op. cit.*

¹³ Relazione sulla ispezione straordinaria agli istituti di emissione ordinata con regio decreto del 30 dicembre 1892, Roma, 1893, cit. da Eligio Vitale, *op. cit.*, vol. III, p. 291

¹⁴ Relazione della commissione liquidatrice della Banca Romana al Consiglio superiore della Banca d'Italia del 16 marzo 1894, *ivi*, p. 387

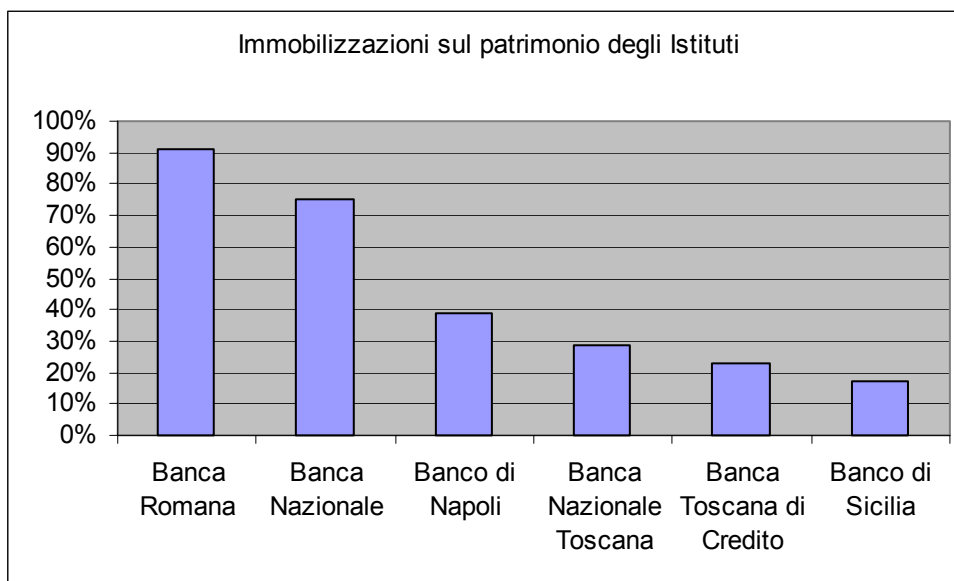


Grafico 7: Peso delle immobilizzazioni sul patrimonio degli Istituti di emissione, dati forniti da G. Di Nardi, *Le banche di emissione*, op. cit., p. 177

La situazione così evidenziata dai grafici, rendeva impossibile un buon funzionamento dell'emissione richiedendo un intervento legislativo per riportare ordine nei conti degli Istituti. Su una circolazione accertata di 1.212 milioni di lire nel 1893, ben 933 facevano riferimento a partite immobilizzate a fronte delle quali erano stati emessi biglietti. Di queste circa 1/5 era relativo ad immobilizzi provenienti dal settore immobiliare dove la parte del leone la faceva la Banca Nazionale con 142,7 milioni su un totale di 199,8 milioni di tutti gli Istituti di emissione.

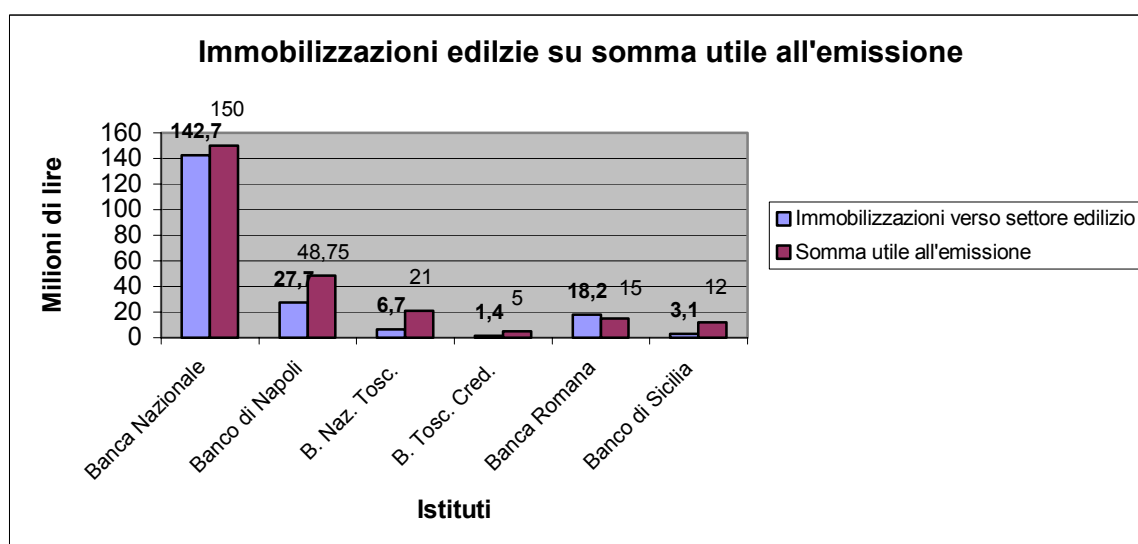


Grafico 8: Valori di immobilizzi e perdite degli Istituti di emissione verso il settore immobiliare messi a confronto con il capitale versato o la riserva utile all'emissione, dati forniti da A. Confalonieri, op. cit., p. 138; C. Supino, op. cit., p. 103

Mentre il 31 dicembre 1892 fu sospesa alla Banca Romana la facoltà di emettere biglietti, dichiarando la fine dell'istituto, nelle peggiori condizioni rimanevano i due istituti maggiori come Banco di Napoli e soprattutto Banca Nazionale, ambedue fortemente esposti verso un settore come quello edilizio se non in perdita, in condizione di difficile e lento realizzo. In fatto di circolazione eccedente il Governo e il Parlamento non fecero altro che assecondare le necessità delle banche di andare oltre i limiti e ciò anche per evitare che la situazione degenerasse come poi in realtà fece. Ma davanti alle relazioni degli ispettori si rendeva urgente una riforma del sistema dell'emissione che fosse fondata su basi rigide e che garantisse un rapido smobilizzo degli affari incagliati.

Su quei principi si fece tuttavia una notevole confusione sulla reale consistenza delle immobilizzazioni e delle perdite, spesse volte considerate come la stessa cosa mentre invece rappresentavano due elementi complementari ma non uguali¹⁵.

8.1.2 La legge del 1893

La legge istitutiva della Banca d'Italia del 10 agosto 1893 n° 449 fu dunque improntata al miglioramento di un sistema che aveva mostrato tutte le sue falle, attraverso un intervento di tipo dirigista che avrebbe evitato il ripetersi di situazioni simili in futuro. Tuttavia era necessaria una riforma e non una rivoluzione che in un momento come quello avrebbe creato ancora più scompiglio. Il primo importante passo fu proprio il rigido impianto della legge del 1893, forse eccessivamente punitivo, ma che in sostanza dipingeva il quadro entro cui dipingere l'evoluzione del sistema bancario italiano verso la costituzione di una Banca centrale. Per anni¹⁶ si era tentato di dotare il paese di un impianto bancario più consono allo sviluppo dei commerci e la legge in questione si pose proprio al vertice della parabola legislativa che produsse gli elementi istitutivi di un organismo di *central banking*.

Con la nuova legge veniva innanzi tutto limitato il numero degli Istituti di emissione che da sei passavano a tre. Dopo l'ingloriosa fine della Banca Romana, i due istituti toscani confluivano nella Banca d'Italia che assumeva in questo modo una denominazione e un contesto

¹⁵ Su questo importante tema relativo all'intervento della Banca d'Italia nelle operazioni di salvataggio e alla conseguente discriminazione tra immobilizzazioni e perdite provenienti da tali operazioni vedi le considerazioni di Maffeo Pantaleoni sulla teoria dei salvataggi. Esse condizioneranno dopo il 1894 parte dell'impianto legislativo della legge del 1893. M. Pantaleoni, *op. cit.*, pp. 105-167

¹⁶ Furono sette le precedenti proposte di legge per una riforma degli Istituti di emissione: il progetto Majorana del 21 febbraio 1879 n° 181, quello Magliani – Berti del 26 novembre 1883 n° 154, Grimaldi – Magliani 19 novembre 1887 n° 12, Miceli – Giolitti 22 giugno 1889 n° 125, Miceli – Giolitti 30 novembre 1889 n° 73, Rudini – Luzzatti 1 aprile 1892 n° 333, Lacava – Grimaldi 6 dicembre 1892 n° 96, oltre a quello sempre a nome dei ministri Lacava e Grimaldi che precedette la legge di agosto e discusso nel marzo del 1893. Cfr. AP, CD, Legislatura XVIII, I sess., 1892-93, Documenti, n° 164-A, cit. in G. Negri, *op. cit.*, p. 248. Secondo Franco Bonelli poi, riprendendo il pensiero di Cipolla e Confalonieri, la nascita della Banca d'Italia fu l'esito di un lungo periodo di gestazione, cfr. prefazione a F. Bonelli, *La Banca d'Italia del 1894 al 1913 – Momenti della formazione di una Banca centrale*, Laterza, Roma – Bari, 1991, p. VIII

nazionale rispetto agli altri due banche superstiti, il Banco di Napoli e il Banco di Sicilia, ai quali si sarebbe comunque imposto di agire di concerto con l'istituto maggiore.

Relativamente all'operatività degli istituti il limite massimo dell'emissione della Banca d'Italia fu fissato in 800 milioni di lire, a metà strada quindi tra la circolazione complessiva delle tre banche precedenti che era di 774 milioni e i massimi raggiunti che, contemplando anche la circolazione abusiva della Banca Romana, erano di 841 milioni. Veniva raddoppiato il tempo di scadenza massimo delle operazioni di anticipazioni che passava da tre a sei mesi, venne poi data la possibilità di scontare cambiali a due firme e aumentata anche la scadenza delle operazioni di sconto da tre a quattro mesi. Venivano poi assolutamente negate operazioni immobiliari e operazioni di credito fondiario. Dal punto di vista amministrativo invece si evidenziava un maggiore controllo governativo, ai Ministeri di Agricoltura Industria e Commercio e del Tesoro fu affidata la vigilanza in materia bancaria, mentre la nomina stessa del Direttore generale fu subordinata all'approvazione governativa. Veniva poi imposta l'incompatibilità tra appartenenza al Parlamento e incarichi presso gli Istituti.

Tra le imposizioni maggiori della legge c'era il superamento degli imbarazzi derivanti da un volume di immobilizzazioni così pesante, ma si trattava di individuare la reale consistenza di quelle presso gli istituti e soprattutto definirne bene il concetto¹⁷ di immobilizzazione e il *timing* della liquidazione. Secondo il Regio Decreto del 15 febbraio 1894 che prorogava fino al 15 maggio successivo il termine per l'accertamento delle operazioni in corso degli Istituti di emissione non contemplate dall'articolo 12 della legge del 1893 da liquidare entro un decennio, si trattava di prendere in considerazione tutti i contratti precedenti al 30 giugno 1893. Rientravano pertanto nella categoria la situazione delle cambiali, le anticipazioni, le sofferenze e il loro ammontare totale in capitale, interessi, spese e accessori. Ma anche i crediti ipotecari, gli stabili di proprietà diversi da uso uffici, gli impieghi diretti come partecipazioni in imprese e anticipazioni, i conti correnti attivi allo scoperto e garantiti da ipoteche, i conti correnti con i

¹⁷ Interessanti sono le discussioni che a partire dal 1894 vedono come protagonista alcuni tra gli esponenti più importanti della classe dirigente italiana come Bonaldo Stringher, futuro direttore generale della Banca d'Italia, Antonio Allievi, Vittorio Magaldi e Gerolamo Boccardo sui criteri per l'accertamento delle operazioni non consentite dall'art. 12 della legge 10 agosto 1893 n° 449. Principalmente nel febbraio del 1894, prima della ispezione governativa si discuteva sul modo di operare quelle verifiche, Stringher si mostrava allora più aperto verso una minore pressione sugli istituti in considerazione del fatto che alcuni titoli furono acquistati dalle banche in grande quantità e riversarli tutto ad un tratto sul mercato avrebbe peggiorato le loro condizioni. C'era poi da mettere in evidenza i conti correnti che gli istituti aprirono ai propri crediti fondiari e che rappresentavano cospicue immobilizzazioni rimborsabili dai 10 ai 50 anni, quanto duravano le operazioni fondiarie. Dai dibattiti si ricava che comunque le immobilizzazioni venivano considerate come un problema ben più grave della questione bancaria, anche perché l'immediata liquidazione avrebbe comportato un crollo dei titoli con gravi conseguenze. Acs, Ministero del Tesoro, *Commissione permanente di vigilanza sulla circolazione degli Istituti di emissione*, vol. I, 1894-1896

crediti fondiari¹⁸. Il pensiero che seguì le modifiche alla legge del 1893 fu quindi quello di correggerla in modo da non inibire l'attività di istituti che così ampiamente avevano contribuito allo sviluppo dell'Italia¹⁹ e soprattutto consentirne uno smobilizzo rapido e profittevole.

A tal proposito valgono le considerazioni che Franco Bonelli propone sul fondamentale rapporto che si andava rafforzando in quel periodo proprio tra legge ed economia e che diede luogo alla stessa legge bancaria del 1893²⁰. Presa infatti la decisione di far nascere il nuovo istituto con immobilizzazioni così pesanti si trattava di dotarlo di un margine di tempo sufficiente per la liquidazione, oltre ad un sistema di incentivi che ne garantisse il buon esito. All'epoca della legge bancaria era prematuro decidere se lasciarle direttamente a carico della Banca o trasferirle ad una o più società di smobilizzo²¹. Il percorso seguito durante tutto il corso degli anni '90 fu quindi improntato alla definizione dei meccanismi che potessero sia sveltire le liquidazioni sia garantire all'Istituto una tranquilla solidità patrimoniale.

Dopo che infatti l'ispezione del 1894²² riscontrò presso la Banca d'Italia la considerevole cifra di 450 milioni in immobilizzi, il Ministro del Tesoro Sidney Sonnino impose subito agli azionisti una riduzione del capitale di 30 milioni e fissò le coordinate della politica patrimoniale portando da 10 a 15 anni il periodo di tempo utile per la liquidazione disponendo una severa politica di ammortamenti. Far nascere un istituto di emissione con immobilizzi pari ad oltre i 2/3 della circolazione significava dunque farlo partire da una netta condizione di inferiorità, di fronte alla quale si rese necessario porre nuovamente mano alla legge per mitigare i rigidi vincoli imposti nel 1893.

8.1.3 Dagli immobilizzi agli immobili

Con la convenzione del 30 ottobre 1894²³ tra il Ministero del Tesoro e la Banca d'Italia si tentò di conciliare le esigenze dello Stato con quelle di una società per azioni come era la Banca d'Italia. Gli scopi di quella convenzione furono essenzialmente quelli di risanare il principale Istituto di emissione, di liberare lo Stato dalla liquidazione della Banca Romana e di affidare alla Banca d'Italia il servizio di Tesoreria Centrale dello Stato. Per migliorare e affrettare il risanamento la Banca veniva obbligata a prelevare dagli utili ogni anno fino allo scadere dei 15 anni di tempo fissati per lo smobilizzo, una somma variabile dai quattro ai sei milioni a copertura

¹⁸ Tali erano le istruzioni per le ispezioni e le verifiche governative durante il triennio 1894-1896, Asbi, BdI, *Segretariato*, Pratiche, b. 630, f. 1

¹⁹ Soprattutto la Banca Nazionale, per il ruolo che aveva acquisito dopo l'Unità per il prestito per il corso forzoso, non poteva subire una penalizzazione eccessiva che avrebbe inasprito ancora di più la condizione economica dell'Italia.

²⁰ F. Bonelli, *op. cit.*, p. 13

²¹ Ivi.

²² *Ispezione straordinaria agli Istituti di emissione per l'accertamento delle operazioni non consentite dalla legge 10 agosto 1893 n° 449, ordinata con decreto ministeriale del 15 febbraio 1894*, Roma, 1894

²³ Poi legge 8 agosto 1895 n° 286

delle eventuali perdite derivanti dalle liquidazioni. Veniva stabilito il limite di distribuire ai suoi azionisti un dividendo non superiore a 40 lire per azione e veniva chiesta, attraverso una svalutazione di 30 milioni, il versamento a copertura di 100 lire sulle azioni entro il 1895. Ai 30 milioni si sarebbero in questo modo aggiunti gli accantonamenti per 15 anni ottenendo una cifra di circa 150 milioni, e di 200 in vent'anni, pari alla metà delle immobilizzazioni. Erano altresì fissati i termini della liquidazione della Banca Romana che veniva affidata alla Banca d'Italia tramite il ritiro dei biglietti senza eccedere il limite di 800 milioni della circolazione e stabiliti accantonamenti annuali di 2 milioni per copertura delle perdite della Banca Romana. L'affidamento del servizio di Tesoreria Centrale dello Stato, dato in contropartita degli stringenti obblighi imposti avrebbe comunque consentito all'Istituto di ufficializzare il suo ruolo di banca dello Stato ampliandone l'influenza.

Inoltre nella discussione avvenuta nel dicembre del 1894 sul Disegno di legge presentato dal Ministro del Tesoro Sonnino e dal Ministro delle Finanze Boselli sulle modificazioni da apportare alla legge del 1893²⁴ dopo la convenzione di quello stesso anno, veniva introdotta la possibilità di cessione di immobili a favore degli Istituti di emissione al fine di agevolare, anche attraverso riduzioni fiscali, le banche nella realizzazione di immobili in sostituzione dei suoi crediti.

Un elemento importante che avrebbe in seguito permesso all'Istituto di rientrare di parte dei suoi crediti cambiari attraverso cessione di immobili²⁵. Per il governo, vista la scarsità di capitali disponibili, non si poteva pensare che un tale sistema avrebbe favorito lo smobilizzo, tuttavia in quel modo si sarebbe rafforzata la struttura degli istituti che a fronte di crediti cambiari o ipotecari avrebbero avuto delle effettive proprietà immobiliari in grado di dare profitto se vendute a tempo opportuno. Dal canto suo, la difficile situazione dei crediti fondiari causata dallo stato depresso della proprietà nel paese rendeva ancora più pesanti le condizioni degli Istituti e pertanto si provvide a separarne la gestione e ad attuare una politica che oggi definiremo di spalmamento del debito.

Gli Istituti avevano a che fare con un gran numero di mutuatari morosi che in conseguenza dei frequenti giudizi di espropriazione rendevano i rispettivi crediti fondiari aggiudicatari dell'immobile. Si trattava dunque di diminuire il numero degli immobili di proprietà del Credito fondiario, i quali, tenendo conto del basso prezzo di aggiudicazione, minore rispetto al mutuo erogato, avrebbero inflitto una perdita agli istituti.

²⁴ AP, CD, Leg. XVIII, II sess., 1894, n° 62

²⁵ Non si fece altro che avvalorare l'attività già in corso tra la Banca d'Italia e le varie società immobiliari ai fini di sistemare le loro condizioni, un sistema già evidenziato durante la Relazione Finali.

Quando un proprietario era in mora risultava difficile, se non impossibile, liquidare l'arretrato e tenersi ad un tempo in pari con i pagamenti. Poiché da una situazione simile scaturivano le espropriazioni, si propose, per limitarle, che fosse data la facoltà di accordare un prolungamento del periodo di tempo per il rimborso. E al fine di evitare abusi o vantaggi ad una categoria di debitori piuttosto che ad un'altra, si stabiliva un tetto massimo di otto semestralità arretrate. Inoltre si proponeva la facoltà di cedere o fare operazioni con altri Istituti di credito e la possibilità di accendere nuovi mutui in estinzione dei vecchi. Alla luce di quanto accaduto durante i cinque anni che precedettero quella discussione, veniva in questo modo data la possibilità agli Istituti che non potevano procurarsi mezzi liquidi con la rivendita degli immobili, di far fronte ai versamenti delle somme dovute in forza di sentenza ricorrendo al credito²⁶. Si propose pertanto di differire l'estinzione della totalità del mutuo gravante sull'immobile aggiudicato, a condizione che intanto si fosse provveduto al rimborso di tante cartelle corrispondenti alla differenza tra la somma mutuata e i $\frac{3}{4}$ del prezzo di aggiudicazione, con l'obbligo di estinguere il residuo con ammortamenti semestrali. In caso di vendita, a tutela dei possessori di cartelle fondiarie, la differenza tra il prezzo di vendita e le semestralità pagate sarebbe stata destinata all'ammortamento delle cartelle²⁷.

Impostate in questo modo alcune direttrici per migliorare la condizione degli Istituti di emissione, si giunse alla Convenzione del 28 novembre 1896 tra il Ministero del Tesoro rappresentato dal ministro Luigi Luzzatti e la Banca d'Italia rappresentata dal suo Direttore generale Giuseppe Marchiori, dal presidente del Consiglio superiore Vittorio De Rossi, dai vice presidenti Luigi Cavallini e Enrico Rossi e dai consiglieri Francesco Ceriana e Giuseppe Balduino²⁸. Essa predisponessa un'ulteriore riduzione di capitale di 30 milioni per coprire la chiusura del conto corrente con il Credito fondiario, oltre ad un anticipo di 34 milioni nella riduzione del limite della circolazione previsto in forza dell'articolo 2 della legge 10 agosto 1893 n° 449²⁹. Al tempo stesso si stabiliva che la riserva non scendesse mai sotto il limite dei 300 milioni, mentre si definivano i rapporti con i rispettivi crediti fondiari per cui a partire dal 1 settembre 1897 sarebbero cessate le anticipazioni in conto corrente della Banca d'Italia verso il suo Credito fondiario³⁰. I beni immobili di proprietà del Credito fondiario passavano alla Banca

²⁶ Da ciò traevano origine i conti correnti che gli Istituti di emissione avevano aperto verso i rispettivi crediti fondiari. Ivi.

²⁷ Nel favorire la rivendita degli immobili gravati da mutuo veniva estesa al compratore la facoltà di profittare del mutuo concesso al debitore espropriato purché avesse saldato entro 15 giorni le semestralità arretrate. Ivi.

²⁸ Provvedimenti discussi nella seduta del 7/12/1896 poi legge 17/1/1897 n° 9 su garanzie agli Istituti di emissione. AP, CD, legisl. XIX, II sess., n° 344

²⁹ Secondo la legge del 1893 la circolazione di 1.097 milioni sarebbe dovuta rientrare entro i limiti di 864 milioni dopo quattro anni, ossia a partire dal 1898. L'anticipo di un anno di 34 milioni era così ripartito 12 milioni a partire dal 1° gennaio 1897, 11 dal 1° maggio 1897 e 11 dal 1° settembre 1897. Ivi.

³⁰ Per bisogni di cassa il Credito fondiario poteva ottenere dalla banca anticipazioni su titoli di stato. Ivi.

d'Italia senza onere di tassa dando facoltà al Credito fondiario di mantenere una costante circolazione di cartelle fondiarie per un ammontare massimo di 220 milioni con la creazione di nuovi mutui esclusivamente su beni di proprietà della Banca d'Italia³¹.

Inoltre venivano stabiliti tempi ed incentivi per la liquidazione delle partite immobilizzate. Conseguentemente alla liquidazione di 190 milioni entro il 1897, la Banca d'Italia avrebbe potuto impiegare fino a 40 milioni delle sue scorte metalliche in buoni del Tesoro di stati esteri in oro o in argento. Al raggiungimento di 250 milioni nelle liquidazioni avrebbe poi ottenuto la riduzione di 50 centesimi sulla tassa di circolazione per ogni 100 lire di biglietti emessi in corrispondenza del portafoglio non classificato tra le immobilizzazioni. Qualora le immobilizzazioni fossero arrivate a non superare i 90 milioni, allora si sarebbe concessa all'Istituto la riduzione del 25% sulla tassa di circolazione escludendo i biglietti emessi sulle partite immobilizzate. Portate le immobilizzazioni a 45 milioni cadeva inoltre l'obbligo di reinvestimento nella riserva, mentre liquidata la complessità delle immobilizzazioni gli azionisti sarebbero stati rimborsati dei 30 milioni.

In sostanza, dopo aver avvalorato l'ipotesi di conversione dei debiti in proprietà immobiliari, si stabiliva un concetto basilare nella gestione e nella liquidazione delle partite immobilizzate, ossia la separazione dell'attività bancaria dall'attività immobiliare, entrambe afferenti a diverse gestioni e competenze.

Su questo punto particolare verté la discussione sul disegno di legge del Ministro del Tesoro Luzzatti per l'applicazione definitiva dei provvedimenti per le garanzie e per il risanamento della circolazione del 25 maggio 1897³². Definendo meglio la separazione dell'azienda fondiaria dall'azienda bancaria, la Banca d'Italia, che aveva provveduto al reperimento dei 30 milioni per la chiusura del conto corrente verso il Credito fondiario, vedeva cancellato tale conto dal novero delle immobilizzazioni, mentre il Credito fondiario cedeva alla Banca beni immobili per la cifra di 13 milioni³³. Gli incentivi previsti dalla Convenzione del 1896 erano poi surrogati dalla facoltà di costituire una sezione autonoma per la gestione delle partite immobilizzate con facoltà di emettere speciali titoli ammortizzabili garantiti da beni immobili urbani e non, di proprietà della Banca.

³¹ I precedenti rapporti di compravendita di immobili gravati da ipoteca per gli Istituti di emissione erano regolati dalla legge 2 luglio 1896 n° 265

³² In AP, CD, leg. XX, I sess., 1897-1898, n° 104

³³ Attraverso i meccanismi stabiliti dalle convenzioni il lavoro di liquidazione del patrimonio passato alla Banca d'Italia dalla propria azienda fondiaria, non risultava più nelle cifra della mobilitazione legale, poiché la banca, mentre da un lato vendeva gli immobili, doveva dall'altro estinguere i mutui, compensando così gli incassi con i pagamenti. Dal 1897 al 1907 la Banca d'Italia ebbe dal Credito fondiario il carico di 38 milioni di mutui in mora per i quali corrispose semestralità a spese del proprio bilancio. Al 1907 quei mutui si ridussero a 16,5 milioni, per i quali la Banca pagò all'azienda fondiaria 21,5 milioni con vendite di immobili e con le quote semestrali di ammortamento a carico del proprio bilancio. Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 26 marzo 1907

In relazione a tale sezione già l'articolo 19 della legge 1893 concedeva la facoltà agli Istituti di emissione di concedere la liquidazione di tutte o parte delle partite immobilizzate ad una società costituita, o da costituirsi, con un capitale non inferiore a 40 milioni che potesse ottenere una riduzione della tassa di registro per il trapasso delle immobilizzazioni e il diritto di emettere obbligazioni fino ad ammontare del doppio del capitale in azioni. Tuttavia quell'articolo fu disatteso non solo per le particolari condizioni del mercato che nel 1893 rendevano impossibile la costituzione di una società con un capitale così ingente, ma anche per la volontà degli Istituti di non svendere i crediti ad una società terza.

In alternativa si abrogava pertanto quell'articolo a favore di una sezione interna agli istituti che rispondeva ad una divisione organica del lavoro e concedesse maggiori libertà all'attività bancaria basta sull'emissione. Tale sezione si sarebbe costituita con l'assegnazione delle proprietà, dei titoli e dei crediti ipotecari classificati tra le operazioni da liquidare e avrebbe avuto la facoltà di emettere titoli ammortizzabili garantiti dalle attività in modo da non aumentare né frenare l'emissione. L'impianto della sezione autonoma rispondeva comunque alle esigenze dei Direttori generali dei tre istituti di emissione, i quali si erano accordati su alcuni importanti punti quali la facoltà di emettere titoli ammortizzabili a base fondiaria anche nell'interesse dei due banche minori, l'accordo sull'amministrazione concordata di tali beni e l'emissione di un titolo unico dal valore non superiore alla metà dei beni che fossero ipotecati.

Conseguenza immediata di questo allestimento normativo fu la ratifica dell'operato che l'amministrazione della Banca d'Italia aveva impostato già a partire dal 1894, quando nel tentativo di equilibrare il bilancio aveva iniziato la ripartizione in voci diverse dei crediti ipotecari e cambiari precedentemente iscritti nella voce portafoglio.

Dopo la Convenzione del 1896 gli immobili di proprietà della Banca non destinati ad uso ufficio passarono da 13,8 milioni a 31,7 per la cessione di immobili eseguita dal Credito fondiario per la sistemazione del suo conto corrente con la Banca³⁴.

Partite immobilizzate non consentite per legge (in migliaia di lire)				
		31/12/1896	10/5/1896	Differenza
Portafoglio		50.199	48.914	- 1.285
Anticipazioni		8.000	8.000	-
Impieghi diretti		88.138	107.323	+ 19.195
Titoli		30.526	29.796	- 734
Crediti		87.638	86.985	- 653
Sofferenze		13.097	12.860	-237
Immobili		13.830	31.707	+ 17.877
Partite varie	C/C C.F.	48.716	-	- 48.716
	Altre Partite	13.448	8.240	- 5.208
Totali		345.6	309.359	- 33.438

Tabella 14: Fonte AP, CD, Leg. XX, I sess., 1897-1898, n° 104

³⁴ Il conto di 48,7 milioni fu liquidato con 30 milioni di svalutazione del capitale, 13 milioni di acquisto di immobili e con il residuo 2,8 milioni provenienti dalla svalutazione di 30 milioni del 1894. Ivi.

Tuttavia dopo la Convenzione del 30 ottobre 1894 e la relativa assunzione del servizio di Tesoreria, della liquidazione della Banca Romana, la svalutazione di 30 milioni sul capitale versato di 210 milioni e gli accantonamenti annuali per le perdite derivanti dalla mobilitazione, si rilevava una lentezza nella liquidazione delle sofferenze. A fine 1896 le immobilizzazioni erano di 342.797.172 di lire dai quali, dedotta la massa di rispetto di 13,3 milioni³⁵, si arrivava a 329.496.913, superiori per 119.496.913 al capitale versato e di 103.918.274 sempre sul capitale dedotto il fondo di accantonamento per la mobilitazione di 15.578.639.

Tale condizione rendeva pertanto necessaria un'azione più incisiva che si iscriveva su quella intrapresa dalla Banca d'Italia di una più equa distribuzione delle immobilizzazioni e di conversione dei crediti in immobili. Quanto poi la questione delle immobilizzazioni dipendesse da una migliore sistemazione contabile lo si evince dalle differenze tra il prospetto fornito dalla Banca d'Italia e quello dell'Ispezione Finali del 20 febbraio 1894 sulla distribuzione delle voci relative alle partite immobilizzate.

I trapassi furono la conseguenza delle convenzioni che nel frattempo la Banca d'Italia andava concordando con i suoi maggiori debitori, al fine, dunque, di abbassare la quota delle attività di dubbia e lenta realizzazione che corrispondeva a 272,3 milioni, pari al 60% di tutte le immobilizzazioni.

Immobilizzi riscontrati dall'Ispezione Finali del 20/2/1894	
Portafoglio	234.993.753
Anticipazioni	24.244.417
Impieghi diretti	32.344.703
Crediti	4.771.152
Sofferenze	54.700.023
C/C credito fondiario	25.503.880
Partite varie	72.863.509
Totale	449.421.439

Tabella 15: AP, CD, Leg. XX, I sess., 1897-1898, doc. XV

I 138 milioni di differenza (vedi tab.2 e 3) in conto portafoglio erano rappresentativi del passaggio di 51.525.951 lire agli impieghi diretti in seguito alle convenzioni con la Banca Generale e la Società Generale di Credito Mobiliare avvenute dopo il 20 febbraio 1894, per ammortamento graduale a lungo termine del loro rispettivo debito. Ad essi si aggiungevano 71.058.561 lire di crediti ipotecari, in considerazione del fatto che le attività dell'Istituto verso la Banca Tiberina, la Compagnia Fondiaria Italiana e l'Impresa dell'Esquilino avevano solo l'apparenza di carattere cambiario ma in sostanza erano veri e propri crediti ipotecari. In ultimo si completavano con 9.603.173 lire passate alle sofferenze e 7.481.600 lire alle partite varie³⁶.

³⁵ Ad essi si aggiungevano i 30 milioni vincolati al fondo di dotazione del Credito fondiario. AP, CD, Leg. XX, I sess., 1897-1898, doc. XV

³⁶ Ivi.

Ripartizione utilizzata dalla Banca d'Italia		
Portafoglio	96.970.411	
Anticipazioni	6.654.074	
Impieghi diretti	110.530.729	
Titoli	31.964.943	
Crediti	94.352.128	
Sofferenze	41.941.943	
Immobili non ad uso uffici	7.760.011	
Partite varie	C/C Credito fondiario	25.503.880
	Altre partite	33.744.127
Totale	449.421.439	

Tabella 16: AP, CD, Leg. XX, I sess., 1897-1898, doc. XV

Anche le anticipazioni diminuivano di 17.790.000 per effetto di passaggi di categoria a quella degli impieghi diretti rappresentati da crediti verso Società Generale Immobiliare, Banca Generale, Credito Mobiliare, Risanamento di Napoli.

8.2 I concordati con la Banca d'Italia

8.2.1 Le operazioni di recupero crediti della Banca d'Italia

Quella che dunque si profilò per la neonata Banca d'Italia, subito dopo gli accertamenti governativi sulla sua condizione finanziaria, fu una vasta e difficile operazione di recupero crediti che durò diversi anni coinvolgendo gran parte delle sue forze.

La particolare situazione di bilancio riscontrata dalla indagine Alvisi-Biagini e dalla successiva ispezione condotta da Gaspare Finali nel 1894, aveva evidenziato 449 milioni in sofferenze o immobilizzazioni di difficile realizzo perché relative a crediti concessi a società ormai non più in grado di far fronte ai propri impegni. Esse furono la conseguenza del coinvolgimento dell'Istituto di emissione nel disordinato tentativo di evitare un crollo delle imprese edilizie che avrebbe condotto al fallimento dei maggiori istituti bancari italiani. Nella duplice veste di creditore – alla Banca Nazionale fu infatti affidata la presidenza del consorzio dei creditori dell'Impresa dell'Esquilino – e di prestatore di ultima istanza³⁷, l'Istituto si trovò al centro di un complesso meccanismo di crediti concessi attraverso lo sconto e il risconto di cambiali, l'aumento della circolazione e prestiti diretti. In tal modo la vecchia Banca Nazionale aveva contribuito ad esasperare le condizioni della crisi edilizia, rendendo sempre più sclerotico l'accesso al credito necessario come via d'uscita per gli istituti coinvolti.

Dopo la costituzione della Banca d'Italia si trattava di rientrare di quei crediti concessi attraverso le più eterogenee soluzioni. Un compito che imponeva anche un'azione di risanamento aziendale imprescindibile da una buona condotta delle liquidazioni. La decennale azione di

³⁷ Anche se in questo caso, visto l'utilizzo dell'emissione per il reperimento dei capitali necessari ai salvataggi, il prestatore di ultima istanza fu la collettività che possedeva i biglietti, mentre la Banca Nazionale, poi Banca d'Italia, altro non furono che il mezzo attraverso il quale operare i salvataggi. Cfr. M. Pantaleoni, *op. cit.*; P. Di Martino, *op. cit.*

recupero crediti che terminò solo nel 1908, si configurò come un brillante congegno societario attuato al fine di ordinare il bilancio aziendale. Tale risultato fu raggiunto col sacrificio degli azionisti, chiamati a continui accantonamenti e a pesanti svalutazioni di capitale, ma servì comunque ad ottenere due importanti risultati operativi: 1 – un risanamento aziendale, fondamentale per una sana gestione di un Istituto di emissione; 2- evitare una pesante perdita del valore delle azioni. Inoltre si poté raggiungere un terzo obiettivo di carattere più macroeconomico, ossia la possibilità, una volta libera dalle immobilizzazioni, di indirizzare le proprie azioni sempre più verso funzioni di Banca Centrale.

La vastità delle sofferenze, delle immobilizzazioni e delle perdite accertate dall'ispezione bancaria non fu solo il frutto del ruolo coperto dalla Banca Nazionale, in particolar modo alla fine degli anni '80, ma ancora di più causa della sua azione durante il periodo precedente. Attraverso la sua funzione di «prima tra le banche», essa gestiva, per mezzo principalmente dello sconto, le liquidità e le necessità immediate dei molti istituti di credito e delle società immobiliari ad essi legati. La Banca Nazionale si era collocata al vertice di un sistema cambiario a base piramidale il quale comprendeva nel suo livello più basso, operativo, una gran quantità di imprese edilizie le quali scontavano le proprie cambiali presso le società immobiliari che a loro volta si rivolgevano presso gli istituti di credito che in ultimo guardavano alla Banca Nazionale per ottenere liquidità. In questo modo più o meno tutti gli operatori finanziari coinvolti direttamente e indirettamente nel settore immobiliare, finirono per essere debitori della Banca d'Italia.

Per avere quindi un quadro della perdita di valore subita dalle società per azioni può essere utile seguire l'andamento azionario nel periodo tra il 1887 e il 1893, anno in cui la Società Generale di Credito Mobiliare chiese la moratoria sui pagamenti.

Corso dei titoli di alcune società 1887-1893								
	Valore Nominale	Titoli Emessi	Prezzi nel 1887	1890	1893	Valore capitale nel 1887	Valore capitale nel 1893	Perdita di capitale
Banca Generale	300	100.000	687	433	128	68.700.000	12.800.000	55.900.000
Credito Mobiliare	500	100.000	1.020	548	156	102.000.000	15.600.000	86.400.000
Società Gen. Immobiliare	500	50.000	535	436	25	26.750.000	1.250.000	25.500.000
Banca Tiberina	200	100.000	600		8	60.000.000	800.000	58.200.000
Risanamento Napoli	250	120.000		160	60	30.000.000	7.200.000	22.800.000
Banca Nazionale	1.000	200.000	2.190	1.700	1.000	438.000.000	200.000.000	238.000.000
						725.450.000	244.850.000	480.600.000

Tabella 17: Dati da C. Supino, op. cit. ; M. Pantaleoni, op. cit. ; Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia (vari anni), Listino ufficiale della Borsa di commercio di Roma.

Una perdita di valore che nell'immediato, come descrive magistralmente Maffeo Pantaleoni³⁸, gettò il panico nelle piazze esasperando la condizione di quegli istituti come il Credito Mobiliare o la Banca Generale che avevano curato il collocamento azionario e obbligazionario di società immobiliari ora svalutate. Il crollo dei titoli della Società per il Risanamento di Napoli, dovuto alle sue difficoltà finanziarie dopo la chiusura del credito da parte della Società Generale Immobiliare e del Credito Mobiliare, provocarono un effetto *boomerang* su quegli istituti inasprendo ancora di più le condizioni dei loro bilanci e sostanzialmente inibendo maggiormente la possibilità di realizzare le loro attività. La base del recupero fu dunque individuata nel passaggio dei crediti da cambiari ad ipotecari con garanzie su beni immobili. Tale trapasso, che rientrava nella differenziazione tra immobilizzazioni e perdite, era in parte giustificato dal fatto che mentre le promesse di pagamento avevano subito una consistente perdita di valore, i beni immobili rappresentavano valori sicuri che, pur in relazione a operazioni di lento realizzo, una volta rivalutate il reddito potevano reintegrare le perdite subite. In un contesto simile a quello della condizione dell'edilizia in Italia, andavano tuttavia sistemate tutte quelle pendenze relative ai diritti di proprietà che durante gli anni della febbre edilizia erano cadute in uno stato di sostanziale anarchia:

«La Banca d'Italia, oltre ad aver approfittato delle molteplici esazioni di attività incagliate, si avvantaggia del poderoso lavoro di assetto giuridico rivolto all'immediato e precipuo scopo di tramutare in reali diritti di proprietà le ancora illiquide e talora controverse ragioni creditorie e di liberare da vincoli e gravami, rendendoli di più pronto realizzo, i cespiti di qualunque natura vincolati a garanzia dei crediti dalla stessa banca professati.»³⁹

8.2.2 Gli accordi con il Credito Mobiliare

Tralasciando tuttavia le condizioni che portarono alla dichiarazione di moratoria del Credito Mobiliare nel dicembre 1893, il principale problema era quello di fare fronte ai debiti della Società nei confronti della Banca d'Italia. Quest'ultima era creditrice per la somma di 49.811.923 lire, per la quale nel 1894 si concluse un accordo preliminare per la restituzione del debito con cessione di alcune garanzie⁴⁰.

Dal canto suo lo stesso Mobiliare vantava crediti di difficile realizzo verso diverse ditte. Lo strumento principale del sistema di recupero dei crediti impostato dal Mobiliare verteva, secondo le direttrici impostate dagli stessi liquidatori della società⁴¹, sulla costituzione di una

³⁸ M. Pantaleoni, *La caduta*, op. cit. pp. 13-26

³⁹ Relazione dei sindaci della Banca d'Italia sulle immobilizzazioni all'Adunanza Generale degli Azionisti del 28 marzo 1899. Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*.

⁴⁰ Asbi, BdI, *Liquidazioni*, Pratt, b.149, f.1, sf.2

⁴¹ Tra cui c'era lo stesso Pantaleoni che nel suo volume sulla Società di Credito Mobiliare aveva caldeggiato il trasferimento dei beni immobili provenienti dalla conversione dei crediti cambiari in ipotecari nel mercato mobiliare emettendo azioni o obbligazioni regolate dal reddito delle stesse proprietà immobiliari. Cfr. M. Pantaleoni, *op. cit.*, p. 142

società *ad hoc* per la mobilitazione delle proprietà immobiliari pervenute tramite conversione dei crediti. La Società Anonima per l'Acquisto e la Vendita dei Beni Immobili⁴² (d'ora in poi Beni Immobili) ebbe quindi questa funzione di cerniera tra i debitori del Mobiliare e il suo principale creditore: la Banca d'Italia. Quanto fossero eterogenei gli interessi del Mobiliare nelle singole aziende e nei vari settori era evidenziato dal ruolo che la banca aveva assunto sin dalla sua fondazione. Circa il 40% del suo portafoglio era di difficile realizzo⁴³, mentre la quota maggiore delle esposizioni del Mobiliare verso il settore immobiliare fu ceduta proprio alla Società Beni Immobili. In particolare il Mobiliare era creditore della Società Generale Immobiliare per una forte somma in virtù della quale l'unico modo di farsi rimborsare era la cessione di stabili che tuttavia avrebbero costituito per la banca una immobilizzazione che si sarebbe ben volentieri evitata. La Società Beni Immobili, direttamente costituita dal Mobiliare, con un capitale versato di 600.000 lire era proprio il contenitore nel quale inserire gli immobili ceduti a copertura del credito. Così mentre la Beni Immobili acquistava stabili e si faceva cedere crediti ipotecari dalla Immobiliare, il Mobiliare otteneva da essi un valore sopra il titolo Beni Immobili⁴⁴. Tutto ciò consentiva di facilitare lo smobilizzo attraverso il rilievo da parte di terzi di quote del pacchetto azionario della nuova società; di dividere la gestione bancaria da quella immobiliare; di risistemare il bilancio tramite la sostituzione di partecipazioni dirette con titoli di proprietà su beni immobili; di tutelare la massa dei crediti, i quali, tramite l'intervento di una società terza, si sarebbero potuti recuperare dopo il superamento della crisi⁴⁵

Al tempo stesso il Mobiliare concordava dunque con la Banca d'Italia nel luglio del 1894 una prima convenzione sulla base della cessione all'Istituto di emissione dei crediti verso la Beni Immobili, la quale accendeva a sua volta un'ipoteca sui suoi stabili di Roma⁴⁶. Era la premessa dell'atto del 1897 per il reintegro degli obblighi del Mobiliare tramite il quale esso si obbligava al versamento di 19 semestralità di 2.556.897 lire ciascuna, concedendo in garanzia ipoteche su stabili di Firenze, Venezia e Bari; il pegno su tutto il suo credito e sulle azioni della Società Beni

⁴² La Società si costituì nel maggio del 1892 con un capitale nominale di 2 milioni elevabile fino a 20 milioni con azioni da 500 lire. Le operazioni consentite dallo statuto facevano riferimento a qualsiasi atto relativo ai beni immobili e più specialmente acquistare a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma alienare, permutare, costituire ipoteche e assumerne amministrazione anche per conto terzi. Essa poteva acquistare o alienare qualsiasi effetto mobile, contrarre mutui ipotecari, ricevere in pagamento dei suoi debiti immobili, obbligazioni ed effetti cambiari, nonché disporre di quelli in ogni modo e forma. Poteva inoltre fondersi con altre società ed assumerne la liquidazione. Nello statuto era poi esplicitamente evidenziata la possibilità di assumere la liquidazione totale o parziale delle operazioni non contemplate dalla legge sul riordinamento degli Istituti di emissione del 10 agosto 1893 n° 1893 in base agli articoli 13 e 19. per l'attuazione dei suoi scopi poteva inoltre emettere obbligazioni semplici o ipotecarie. ASBI, BdI, *Liquid.*, Pratt., b. 134, f. 1

⁴³ A. Confalonieri, *op. cit.*, p. 138

⁴⁴ Asbi, BdI, *Liquid.* Pratt., b. 757, f. 1

⁴⁵ A. Confalonieri, *op. cit.*, p.139

⁴⁶ La Società Beni Immobili cedeva a garanzia dei debiti della Società verso la Banca d'Italia anche crediti sui mutui spettanti alla società e derivanti dalla Società Generale Immobiliare. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b. 149, f. 1, sf.1

Immobili e su un credito di 1,5 milioni sulla Società per il Risanamento di Napoli. Ciò mentre la Società Beni Immobili, debitrice anch'essa della Banca d'Italia in virtù della cessione di crediti effettuata a favore dell'Istituto di emissione dai liquidatori del Credito Mobiliare, concedeva un'ipoteca sulle sue proprietà di Roma e Milano e dava in pegno i suoi crediti ipotecari. La Beni Immobili rappresentò dunque la maggiore garanzia concessa alla Banca d'Italia, ciò in virtù di un patrimonio che complessivamente nel 1892 superava di poco i 38 milioni, costituito per la maggior parte da 8.424.735 di immobili situati in Roma⁴⁷ con un reddito di 421.000 corrispondente al 5% netto; da 8.444.000 sulla Galleria Umberto I di Napoli con un reddito del 4,5%; altre proprietà per circa un milione; proprietà per 150.000 lire presso Porta Romana a Milano; un credito di 13 milioni nei confronti della Società per il Risanamento di Napoli⁴⁸.

Al 31 dicembre 1896 il credito residuale della Banca d'Italia verso il Credito Mobiliare era sceso a 33.189.792 lire. In ulteriore diminuzione la Banca Italiana di Gestioni e Liquidazioni⁴⁹, alla quale fu affidata in quell'anno la liquidazione del Credito Mobiliare, concordò la cessione di 795 azioni dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario⁵⁰ per 353.775 lire, di 15.332 azioni della Società Risanamento per un valore di 383.300 lire, 15.000 azioni della Società Beni Immobili, di un credito di 1.713.550 verso il Risanamento e di una quota di 10.000.000 relativa ad un maggior credito di 29 milioni che il Mobiliare vantava verso la Beni Immobili. A copertura del residuo credito di 17.434.173 lire della Banca di emissione, il Mobiliare cedeva nell'aprile del 1898 tutte le restanti ragioni di credito verso la sua creatura, comprensive di tutte le azioni e i diritti relativi delegando alla Banca d'Italia tutti i redditi derivanti dalle proprietà della Beni Immobili⁵¹ come pagamento degli interessi. Pur se in questo

⁴⁷ Il Direttore della Beni Immobili Edoardo Talamo, facendo riferimento alla liquidazione della società, parlava di stabili di proprietà gravati da mutui ipotecari e altri posti in situazioni meno felici ma completamente liberi. Si trattava dunque di quegli stabili costruiti a fini speculativi in diverse parti della città di Roma, per cui la realizzazione si rendeva difficile a meno di non sostenere un cospicuo deprezzamento. Un tentativo di far fronte alle spese di debito verso la Banca d'Italia fu quello di aumentare il reddito degli immobili. Soluzione che trovò un blocco nello stato delle pigioni che a fine '800, periodo della liquidazione, avevano raggiunto i limiti sostenibili. Ancora una volta è la possibilità di ottenere liquidi tramite ipoteche il modo migliore per reperire i fondi. Relazione del liquidatore Edoardo Talamo all'Assemblea degli Azionisti della Società Beni Immobili 1898. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt, b.757, f.1

⁴⁸ Valutazione del patrimonio immobiliare della Società Beni Immobili, Asbi, BdI, *liquid.*, Pratt., b. 757, f.1

⁴⁹ Lettera dei liquidatori della Società Generale di Credito Mobiliare alla Banca d'Italia senza data ma collocabile nel 1897. Il Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni si costituì il 3 marzo del 1895 con un capitale di 2 milioni diviso in 20.000 azioni da lire 100 con lo scopo di gestire, amministrare e occuparsi della curatela fallimentare delle società in liquidazione operando funzioni di banca necessarie a tali scopi. Interessante fu la composizione dell'assetto azionario nell'atto della sua costituzione. Delle 20.000 azioni il 10% veniva sottoscritto da un gruppo tedesco composto dalla National Bank di Berlino e la Commercial Bank di Basilea, il 31% da Vittorio Manzi, banchiere romano in rapporti con il Credito Italiano e un altro 30% da Giacinto Frascara, amministratore della Società Mobiliare dopo la morte di Domenico Balduino. Non solo, ma la nuova società si inseriva in una linea di continuità con le gestioni immobiliari del periodo precedente, infatti il presidente era Eugenio Ravà, vecchio amministratore della Società dell'Esquilino. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b. 134, f. 1.

⁵⁰ Il nuovo Istituto Italiano di Credito Fondiario fu costituito in base alla legge 17 luglio 1890 n° 6955

⁵¹ Si trattava di un affido a garanzia del rimborso del debito del Mobiliare verso la Banca d'Italia, infatti venivano poste alcune condizioni: le attività sarebbero rimaste nelle mani della Banca d'Italia fino a quando non fossero stati

modo la Banca d'Italia diventava debitrice di se stessa, assumendo la maggioranza azionaria della Beni Immobili, riusciva nel tentativo di chiudere la partita col Mobiliare e al tempo stesso ottenere una importante garanzia immobiliare. Inoltre l'Istituto di emissione esigeva che il Mobiliare sistemasse tutte le pendenze con gli altri creditori al fine di tutelare il buon svolgimento dell'operazione di risarcimento, in aggiunta chiedeva la messa in liquidazione della Società Beni Immobili così da poter assegnare in piena libertà il patrimonio alla Banca d'Italia⁵².

I rapporti tra i tre istituti, visti gli interessi in atto, si coagularono nel Consiglio d'amministrazione della Beni Immobili, dove si insediarono alti esponenti della Banca d'Italia come Luigi Cavallini e del Mobiliare come Giacinto Frascara e poi il Direttore del Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni Giovanni Abbignente⁵³. Sin da principio poi, la Beni Immobili si era occupata di sistemare la gestione degli stabili che nel frattempo andava acquisendo assumendone l'amministrazione diretta⁵⁴. Convinta soprattutto che una delle cause della crisi edilizia fosse proprio la cattiva conduzione portata avanti per anni dai vecchi proprietari, maggiormente propensi a costruire per vendere piuttosto che amministrare. Al fine quindi di aumentare il valore degli immobili posseduti, l'amministrazione si impegnò in pochi anni nella trasformazione degli stabili e nel loro riadattamento alle esigenze reali della piazza romana, riuscendo a triplicare i redditi e sistemando in parte gli arretrati sui mutui attivi. Tra essi il maggiore era costituito da 8 milioni dovuti dalla Società dell'Esquilino garantito con prima ipoteca sulla Galleria Umberto I per un valore di 22 milioni.

Tuttavia accanto alla direttrice amministrativa, impostata su una gestione più produttiva degli stabili, si imponeva il ruolo esclusivamente transitorio della Società, considerata come il luogo verso cui indirizzare le esposizioni più di difficile realizzazione del Mobiliare. Sui 42 milioni relativi al valore delle sue proprietà gravavano mutui per una quota del 30%, inoltre risultava abbastanza pesante la sua esposizione nei confronti del Mobiliare con un debito di 17,6 milioni in effetti cambiari più un altro di 19 milioni in conto corrente sempre col Mobiliare. Quella situazione e la necessità di fare fronte ai pagamenti venne gestita, all'insegna di una certa continuità con il periodo precedente, reperendo i capitali necessari alle scadenze a breve o con

tacitati tutti i creditori; il Mobiliare teneva il diritto di alienare e permutare le attività purché fossero effettuate a prezzi non inferiori a quelli stabiliti nel contratto, i ricavi di quelle sarebbero stati reinvestiti per conto del Mobiliare in titoli di Stato, ferroviari, o di Stati esteri rimanendo di proprietà della Banca d'Italia al posto delle attività stesse.

⁵² Relazione dell'avv. Giovanni Villa sulla cessione dei diritti di proprietà da Credito Mobiliare a Banca d'Italia del 18 settembre 1905. Asbi, BdI, *Liquid. Pratt.*, b. 149, f.1, sf. 2

⁵³ Estratto verbale della seduta dell'Assemblea generale ordinaria del 28 aprile 1894 della Società Beni Immobili. Asbi, BdI, *Relazioni e Bilanci*, Pratt., b. 525

⁵⁴ Relazione del Consiglio d'amministrazione all'Assemblea degli azionisti della Società Beni Immobili del 1893. Ivi.

accensione di nuovi mutui con alcuni Istituti di credito fondiario⁵⁵, oppure come accadde in seguito agli accordi presi per la sistemazione del Mobiliare, tramite la conversione dei crediti in azioni alla quale era subordinata la decisione di un aumento di capitale da 8 a 20 milioni nel 1896⁵⁶. A fronte dell'aumento delle esposizioni della società c'era quindi un aumento del livello delle pigioni che tuttavia, viste le condizioni edilizie di Roma dopo la crisi, non consentiva un recupero pronto delle passività, soprattutto in considerazione delle numerose proprietà relative ad aree non edificate che non davano alcun reddito⁵⁷.

8.2.3 La sistemazione della Società Generale immobiliare

La condizione e la liquidazione delle passività del Credito Mobiliare non furono avulse da quelle della Società Generale Immobiliare, sua principale creatura e *longa manu* nel settore immobiliare. Il Mobiliare era divenuto infatti, attraverso la Società dei Beni Immobili ed in conseguenza della sistemazione dei rapporti con la Immobiliare, creditrice dell'Impresa dell'Esquilino per la somma di 7 milioni, il principale creditore della società dell'Esquilino. La maggior parte dei cespiti immobiliari della Beni Immobili proveniva infatti dalla cessione, tramite la Generale Immobiliare, degli stabili della Galleria Umberto I di Napoli e di costruzioni romane⁵⁸. Con il crollo del Mobiliare era intanto venuto meno alla Società Generale Immobiliare il suo principale sostegno finanziario, lasciando allo scoperto la pesante situazione debitoria della società che era nel frattempo incalzata dalle scadenze nei pagamenti delle obbligazioni. Limitata dunque la sua esposizione nei confronti del Mobiliare, rimanevano scoperti gli obblighi verso la Banca d'Italia e il consorzio tedesco che aveva assorbito la maggioranza delle obbligazioni dopo il deflusso dei capitali francesi.

In virtù di quegli stretti rapporti, instaurati soprattutto sulla base dei crediti che il Mobiliare vantava nei confronti della Immobiliare, la stessa Banca d'Italia impostava una politica di rientro dei suoi crediti incentrata sulla sistemazione della galassia societaria afferente al Mobiliare. Indicativa fu dunque la sottoscrizione di una delle condizioni sospensive imposte dalla Banca d'Italia nei protocolli di accordo con il Mobiliare. Essa esprimeva il presupposto che anche a mezzo di concordato fosse assicurata legalmente e definitivamente la cessazione dello

⁵⁵ In particolare nel 1893 risultavano mutui per 1,9 milioni con l'Istituto San Paolo di Torino, 4,5 milioni con l'Istituto Italiano di Credito Fondiario e 460.000 con il Credito Fondiario della Banca Nazionale. Ivi.

⁵⁶ Relazione del Consiglio d'amministrazione all'Assemblea degli azionisti del 1896. Ivi.

⁵⁷ Sui redditi degli stabili in particolare si operò in economia aumentando il reddito lordo derivante dalle pigioni e diminuendo le spese di gestione soprattutto in conseguenza dell'assunzione dell'amministrazione diretta da parte della Beni Immobili. Tuttavia la stessa cifra di 1,2 milioni annui messa a bilancio per gli anni successivi derivante dai redditi si mostrava nel 1894 troppo ottimistica, viste le condizioni di allora che consentivano un introito di 780.000 lire. Vedi relazione sulla situazione della società in Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b. 121, f.11.

⁵⁸ Immobilizzi e perdite rimbalzavano in questo modo da un soggetto all'altro, nella speranza di riuscire ad evitare un tracollo eccessivo e a garanzia dei crediti. A. Confalonieri, *op. cit.*, p. 149

stato di fallimento della Società Generale Immobiliare, in modo tale da sistemare tutti i rapporti di credito professati dalla Banca d'Italia verso la ditta in fallimento⁵⁹.

I problemi della Immobiliare come si è visto (cap.7) iniziarono a farsi pressanti a partire dal 1887 conseguentemente al mancato assorbimento sul territorio nazionale, ma in particolar modo estero, delle sue obbligazioni, emesse in quantità esorbitante rispetto alle reali sostanze dell'azienda. La svalutazione delle azioni della Società per il Risanamento di Napoli, di cui la Immobiliare era il maggiore azionista, rendevano ancora più fragile la sua condizione agli inizi degli anni '90⁶⁰. Su questo piano comunque le prospettive di risoluzione della vertenza contro la Società Veneta di Vincenzo Stefano Breda, impegnata nella edificazione delle aree napoletane, favorevoli alla Immobiliare portarono un certo ottimismo verso la situazione azionaria. Dopo che in soli due mesi le azioni del Risanamento erano scese di 50 lire il Consiglio d'amministrazione si mostrava ottimista sul loro recupero, considerato di fondamentale importanza a garanzia della situazione obbligazionaria della Immobiliare rappresentante il rischio maggiore della società⁶¹. Nel frattempo la Società Immobiliare doveva fare fronte ai fallimenti che interessavano la piazza romana⁶² che crearono una condizione di corto circuito tra incassi e pagamenti, rendendo necessario il reperimento su piazza dei liquidi necessari agli obblighi di pagamento. Perciò il Mobiliare richiedeva che per il suo credito scoperto si girassero cambiali garantite sopra crediti ipotecari dell'Immobiliare anche al fine di trovare migliori tassi di sconto⁶³, inoltre veniva

⁵⁹ Protocollo del maggio 1897 sulla sistemazione del debito della Società Generale di Credito Mobiliare verso la Banca d'Italia. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b. 149, f. 1, sf. 1

⁶⁰ Nel febbraio del 1891 si poneva per la Immobiliare il problema della liquidazione della Società veneta di Costruzioni per le operazioni di Napoli sulla Piazza del Municipio e sul Rione Principe Amedeo. Il restringimento della circolazione cambiaria aveva provocato una chiusura del credito non solo ai piccoli costruttori ma in questo caso anche a società più importanti come la Veneta. Quest'ultima chiedeva infatti la liquidazione dei conti per le costruzioni, le opere stradali e gli espropri. Sciolti gli impegni con la Società Veneta si sarebbe rivelata più facile la vendita dei terreni al Rione Amedeo. Acs, Sogene, *Verbali*, 21 febbraio 1891.

⁶¹ Nonostante la perdita sulle azioni Risanamento, durante la seduta del Consiglio in cui essa venne dibattuta, si discusse di ridurre l'acconto sulle azioni per il 1891 a 7,5 lire, il Consiglio tuttavia approvò un acconto di 10 lire. Acs, Sogene, *Verbali*, 26 giugno 1891

⁶² Nell'agosto del 1891 si discuteva il fallimento del Principe Borghese che aveva investito su costruzioni presso Villa Ludovisi indebitandosi con l'Immobiliare per la rilevante cifra di 2,5 milioni. Come per i casi precedenti si riteneva che la cosa migliore fosse diventare proprietari degli stabili presso la Villa fino a concorrenza del debito. Una tale situazione richiedeva tuttavia che si trovassero i fondi per fare fronte agli impegni gravanti sugli stabili del principe Borghese. Nel 1892 la Immobiliare chiese la cessione delle 12 case appartenenti al principe, oltre a 2 case non ultimate e due aree edificabili presso Villa Ludovisi. Sul tema dell'acquisizione degli stabili Giacomelli ricordava come fosse necessario proseguire nel programma di acquisire alle aste gli stabili sui quali insistevano amministrazioni giudiziarie al fine di ritirare le obbligazioni emesse in corrispettivo dei mutui sugli stabili. Fino ad allora si sospesero gli acquisti alle aste, in attesa della promessa del governo di presentare una legge sull'esonero parziale della tassa di trapasso. Venuta meno tale promessa Giacomelli insisteva nel portare avanti il programma societario anche pagando l'intero diritto di trapasso. Acs, Sogene, *Verbali*, 11 agosto 1891 e 21 maggio 1892

⁶³ Nella prospettiva della costituzione della Società Beni Immobili, il Mobiliare chiedeva successivamente la cessione del mutuo di 7 milioni verso l'Esquilino garantito sulla Galleria Umberto I, insieme ad altri crediti per un corrispettivo di 3,5 milioni. L'operazione inizialmente prevedeva il pagamento in obbligazioni al 5% valutate 450 lire e al 4% di 200 lire. Ma l'Immobiliare riteneva che con la cessione di 40.000 obbligazioni al 4% di 180 lire che si sarebbero ricavate dal tramutamento di altrettanti crediti garantiti da mutui ammortizzabili si diminuisse di 7 milioni

impostata una richiesta di sconto per 1,3 milioni alla Banca Nazionale Toscana sempre contro garanzia ipotecaria a carico della Immobiliare. Sempre allo stesso scopo il direttore Giuseppe Giacomelli studiava un'operazione ipotecaria di 2,5 milioni a favore della Banca Nazionale sopra vari crediti per garantire il buon esito sempre di cambiali scontate sempre dalla Banca Nazionale per la somma di 5,1 milioni⁶⁴.

Intanto si progettava la sistemazione della Società Risanamento alla base del quale stava l'emissione di 30 milioni di nuove obbligazioni ipotecarie, condizionate tuttavia alla distruzione di vecchie obbligazioni di pari somma che si trovavano presso gli Istituti di emissione in pegno su un'anticipazione di 18,5 milioni. Per il rimborso gli Istituti di emissione si dicevano d'accordo per riceverlo direttamente dalla Società Risanamento attraverso una rateizzazione di tre anni a condizione che gli Istituti fondatori della società napoletana offerissero adeguate garanzie. Il Mobiliare e la Generale si dichiaravano d'accordo in prospettiva di un'operazione con un gruppo tedesco pronto ad intervenire in loro soccorso con un prestito di 8 milioni di marchi⁶⁵. A causa delle difficili condizioni delle due società di credito mobiliare la Società per il Risanamento non riuscì ad uscire dalla situazione di insolvenza producendo ulteriori perdite nel valore azionario della Immobiliare stessa. Con l'ulteriore ribasso delle azioni Risanamento il bilancio del 1892 si chiudeva con un utile netto di 157.500 lire che non consentì il pagamento degli interessi sulle azioni⁶⁶. Venne intanto programmata una vendita di immobili alla neo costituita Società dei Beni Immobili per 4,5 milioni che sarebbe andata a diminuzione del debito verso il Mobiliare. Si trattava di 17 stabili valutati sulla base dell'accertamento dei fitti esistenti, calcolando i locali sfitti come se fossero affittati, deducendo il 40 % di tasse, spese e manutenzione e capitalizzando tale reddito netto al 5%⁶⁷. In questo periodo aumentarono le contrattazioni con la Società Beni Immobili per la cessione di crediti e proprietà dell'Immobiliare. Con ciò, in considerazione dei criteri di valutazione degli stabili, oltre che dei legami che intercorrevano tra le società contraenti, si riscontrava un aumento del valore degli stabili stessi che andavano a coprire il grosso debito cambiario della Immobiliare verso il Mobiliare.

Tuttavia nel 1894 col collasso del Mobiliare si aggravò anche la situazione dell'Immobiliare che oltre al debito verso la Banca d'Italia, salito intanto a 11,7 milioni a causa delle continue ipoteche a garanzia dei pagamenti verso la stessa banca di emissione, e alle

il debito cambiario dell'Immobiliare. Nell'aprile successivo quei crediti furono poi ceduti al Mobiliare che li avrebbe poi girati alla Beni Immobili. Acs, Sogene, *Verbali*, 30 dicembre 1891 e 29 aprile 1892

⁶⁴ Nella stessa seduta fu comunicata la costituzione di una nuova ipoteca e di un pegno tra la Immobiliare e il Mobiliare per la somma di 6 milioni da accendersi sopra beni immobili dati in pegno. Acs, Sogene, *Verbali*, 31 settembre 1891.

⁶⁵ Acs, Sogene, *Verbali*, 26 settembre 1892

⁶⁶ Acs, Sogene, *Verbali*, 24 gennaio 1893

⁶⁷ *ivi*.

obbligazioni, aveva altri debiti con il Mobiliare per circa 4 milioni, con la Banca Romana per 2,6 milioni e con la Berliner Gesellschaft per il prestito di 1,3 milioni accordato sempre con garanzie ipotecarie⁶⁸. Pur se il 1893 si concluse quindi con un sostanziale pareggio di bilancio, si ebbero 800.000 lire di arretrati più 200.000 lire di crediti non incassati che provocarono uno sbilanciamento di 1 milione⁶⁹. Ciò mentre si pensava al salvataggio dell'azienda in considerazione delle sue funzioni immobiliari che avrebbero potuto, nel clima del 1894, consentirle di tramutarsi in una società di smobilizzo utile alla liquidazione delle partite incagliate della Banca d'Italia. Ma nel marzo, le svalutazioni apportate al bilancio per una somma di circa 8 milioni portavano la perdita della Immobiliare a 7,8 milioni per far fronte alla quale si richiedeva una svalutazione di capitale⁷⁰ alla quale tuttavia i forti creditori tedeschi si opposero sempre tenacemente.

Al perdurare della situazione di crisi venne chiesto al consigliere Arturo De Johannis di studiare un modo per la sistemazione della società, vista la necessità di ritirare dal mercato una grossa parte di obbligazioni per annullarle. Il Credito Mobiliare intanto proponeva, a riduzione del debito nei suoi confronti, la cessione di 14.432 azioni Risanamento da dare in pegno con estinzione della somma rimanente attraverso una rateizzazione in 8 annualità allo stesso interesse che la Banca d'Italia concedeva al Mobiliare⁷¹. La sistemazione della società avrebbe comportato comunque un sacrificio per i portatori di obbligazioni, mentre intanto col Mobiliare, in virtù degli accordi che contemporaneamente andava stabilendo con la Banca d'Italia, si prendeva in considerazione la restituzione in 19 semestralità calcolate in ragione dell'interesse del 3%, oltre al pegno delle azioni Risanamento volute dai liquidatori del Mobiliare che comunque lasciavano all'Immobiliare la possibilità di valersi di quelle per farsi rappresentare nelle assemblee dell'impresa napoletana⁷².

Nel luglio del 1894 venne definito il progetto di sistemazione della società sulla base della trasformazione delle obbligazioni in buoni ipotecari⁷³. Mentre la via di un aumento di capitale si considerava impraticabile in un momento come quello in cui sarebbe andata deserta ogni chiamata di fondi, la strada della conversione delle obbligazioni in buoni ipotecari fruttiferi al 5% e in cartelle di rimborso infruttifere, si mostrava più abbordabile anche se in ragione di

⁶⁸ Acs, Sogene, *Verbali*, 20 febbraio 1894

⁶⁹ In occasione della seduta del Consiglio si avvisava che qualora tale condizione fosse durata a lungo avrebbe provocato la rovina della società, mentre già i portatori di obbligazioni erano costretti a cederle al 50% del loro valore. Ivi.

⁷⁰ Acs, Sogene, *Verbali*, 12 aprile 1894

⁷¹ La vendita di azioni che avrebbe comportato un'ulteriore perdita, anche di controllo sul Risanamento, per l'Immobiliare era ritenuta inopportuna dal Consiglio che proponeva invece di coprire gli obblighi con altre garanzie ipotecarie oltre alla estinzione del residuo debito in un adeguato numero di anni. Ivi.

⁷² Acs, Sogene, *Verbali*, 20 giugno 1894

⁷³ Acs, Sogene, *Verbali*, 27 luglio 1894

sacrifici da sostenere per i portatori di tali titoli. Le obbligazioni si sarebbero cambiate in buoni da lire 300 ciascuno fino al raggiungimento della cifra di 25 milioni e l'interesse sarebbe stato legato all'andamento del titolo Immobiliare⁷⁴. La differenza di 200 lire tra il valore delle obbligazioni e dei buoni si sarebbe pagato in cartelle di rimborso infruttifere di pari somma rimborsabili a partire dal sesto anno successivo alla loro emissione⁷⁵. A garanzia dei buoni c'erano gli stabili di proprietà dell'Immobiliare tali da eccedere il valore dei buoni emessi per il 20%.

Scopo principale di tutta l'operazione sarebbe stata la riduzione nel minor tempo possibile della circolazione obbligazionaria che rendeva impossibile alla società di far fronte ai pagamenti, ma ancora più importante era la dilazione nei pagamenti che avrebbe dato ossigeno alla società. Inoltre la conversione avrebbe reso possibile l'espropriazione degli stabili romani dove era concentrata la maggior quota dei mutui arretrati, i cui ritardi continuavano a provocare ulteriori perdite alla società⁷⁶.

Si trattava tuttavia di promuovere un'adesione al progetto per almeno l'80%⁷⁷ dei possessori di obbligazioni, sia in Italia, sia all'estero dove era collocata la maggior parte dei titoli. Proprio i gruppi tedeschi guidati dalla Deutsche Bank crearono i maggiori problemi al progetto di conversione e alla riduzione di capitale proposta dalla Società Immobiliare⁷⁸. Le trattative con le case bancarie tedesche e svizzere si protrassero a lungo e furono foriere di gravi conseguenze per la società. Mentre la Banca d'Italia si mostrava più benevola consentendo l'ammortamento in 18 semestralità al tasso del 3,5% del suo credito di 11,7 milioni e

⁷⁴ Precisamente si proponeva di elevare l'interesse dei buoni gradualmente da 1/5 a 3/5, quando il dividendo degli azionisti avrebbe superato di altrettanto il 5% del valore nominale delle azioni. Ivi.

⁷⁵ Il meccanismo di cambio prevedeva a dispetto di quanto pensasse il Consiglio d'amministrazione un cospicuo sacrificio dei creditori dell'Immobiliare, per le obbligazioni al 5% si trattava di una svalutazione del 40% con il cambio di una obbligazione da lire 500 con un buono da lire 300. Mentre al 48% si presentava la conversione delle obbligazioni al 4% da lire 250 dato che con cinque di esse si sarebbero ottenuti due buoni da lire 300.

⁷⁶ Le espropriazioni richiedevano un esborso da parte della Società Immobiliare sia per quanto riguardava l'acquisto alle aste, sia per il pagamento dei debiti esistenti sugli stabili acquistati. Perciò diverse proteste si levarono da parte dei creditori, contro il programma sociale, che intravedevano in questo meccanismo un aumento delle esposizioni societarie. Inoltre molti problemi si manifestarono anche a seguito degli oneri derivanti dalla tassa di trapasso che rallentava il programma di acquisizione e amministrazione diretta degli immobili. Tuttavia il Consiglio, esponendo le condizioni di bilancio sottolineava le necessità, non solo di diminuire i pesi annuali, ma anche di trovare il modo di sanare la perdita tra la cifra dei mutui sugli stabili senza rendita e il valore di essi attraverso una gestione diretta in economia. Acs, Sogene, *Relazioni*, 30 maggio 1895

⁷⁷ Acs, Sogene, *Verbali*, 19 maggio 1895

⁷⁸ Il capitale versato fu portato da 25 a 15 milioni in modo da liberare fondi investiti in titoli dello Stato che, per statuto, dovevano corrispondere alla metà della somma del versato. Con questa operazione si resero dunque disponibili 5 milioni che la società utilizzò per l'acquisto di obbligazioni sul mercato. Acs, Sogene, *Relazioni*, 30 maggio 1895.

autorizzando la sostituzione di 27.778 obbligazioni al 4% da essa possedute con garanzie ipotecarie⁷⁹.

Alla base di questi accordi vi era comunque la consistenza del patrimonio immobiliare posseduto dalla società che al 31 dicembre 1894 era di complessivi 8,3 milioni in case e 2,1 milioni in terreni, nettamente al di sotto della garanzia richiesta per la conversione delle obbligazioni, in considerazione anche della non totalmente libera proprietà sulla quale ancora pesavano vertenze legali e debiti diversi⁸⁰. E proprio su questo tema verterono le trattative con i gruppi tedeschi che avevano curato l'emissione delle obbligazioni all'estero. Nel febbraio del 1895 il consigliere De Johannis si recò a Berlino per trattare una riduzione degli interessi, la desistenza dalle cause promosse dalla Deutsche Bank contro l'Immobiliare e l'apertura di un credito che consentisse alla società di vivere per alcuni anni senza preoccupazioni di cassa⁸¹. Accordi che tuttavia non ebbero seguito a causa della richiesta delle banche svizzere creditrici di essere pagate in oro. Ma a seguito di ulteriori accordi si raggiunse nel marzo del 1895 un'adesione al progetto di riordinamento riguardante circa il 69% delle obbligazioni⁸², adesione che raggiunse l'85% nel mese successivo, soprattutto grazie allo sbloccarsi dei rapporti con i tedeschi, dando il via alla convenzione di sistemazione⁸³.

Al contempo in Italia un'opposizione veniva dal Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni il quale dichiarava di opporsi alla convenzione stipulata con i proprietari di obbligazioni⁸⁴. A chiusura del debito verso il Mobiliare la società aveva concesso la vendita delle azioni Risanamento a lire 38, prezzo considerato dai liquidatori del Mobiliare troppo elevato. Gli interessi della Banca d'Italia si fecero allora sentire inibendo le possibilità di azione del Banco di Abbinente. L'Istituto di emissione aveva infatti tutti gli interessi alla sistemazione dell'Immobiliare in considerazione delle importanti garanzie fornite dalle sue proprietà immobiliari, valori che in seguito ad una dichiarazione di fallimento avrebbero trovato una

⁷⁹La Banca d'Italia deteneva in totale 40.938 obbligazioni che la rendevano di fatto il maggior creditore istituzionale italiano. A seguito degli accordi preliminari tra Banca d'Italia e Società Immobiliare si trovò l'accordo per il cambio nello stesso modo delle altre 13.160 obbligazioni

⁸⁰ Situazione Generale al 31 dicembre 1894, Acs, Sogene, *Relazioni*, 30 maggio 1895

⁸¹ Le lunghe trattative condussero alla stipulazione di una convenzione con la Deutsche Bank per la riduzione degli interessi al 3% per un periodo non superiore ai dieci anni e purchè in quel periodo non fosse distribuito nessun dividendo agli azionisti, per la concessione di maggiori garanzie ipotecarie e per la desistenza della Deutsche Bank dalle cause promosse contro la Immobiliare. Al tempo stesso l'Istituto tedesco si sarebbe impegnato, dopo aver visionato la situazione della società, al reperimento del milione necessario al pagamento dell'ultima tranche di obbligazioni. Acs, Sogene, *Verbali*, 25 febbraio 1895

⁸² Si trattava di 17 milioni di obbligazioni in Italia e 27 milioni collocate all'estero. Acs, Sogene, *Verbali*, 19 maggio 1895

⁸³ In un mese si era passati dai 27 milioni collocati all'estero a 35 milioni. Acs, Sogene, *Verbali*, 17 maggio 1895

⁸⁴ Ivi.

liquidazione a prezzi che avrebbero impedito un recupero dei crediti da parte della Banca d'Italia⁸⁵.

Pertanto al fine di tutelare il credito della Banca d'Italia verso l'Immobiliare si stabilì nell'agosto del 1895 la cessione di crediti e di proprietà all'istituto di emissione. La Banca d'Italia, tanto in proprio quanto come liquidatrice della Banca Romana, era creditrice della Società Generale immobiliare della somma di 18,2 milioni per cambiali scontate, anticipazioni e interessi. Tale cifra era stata concessa di fronte a notevoli garanzie cedute dall'Immobiliare, di cui le maggiori intervennero a partire dai primi anni '90. Allo scopo di liquidare tutto il suo credito e di renderne più pronto il pagamento l'Istituto di emissione si accordò con l'Immobiliare la cessione di tutte quelle attività date in garanzia⁸⁶. L'Immobiliare chiudeva in questo modo la sua posizione nei confronti della Banca d'Italia e al tempo stesso si manteneva amministratrice degli stabili ceduti, versando nelle casse dell'Istituto i redditi derivanti da quegli stabili.

Tuttavia restava ancora aperto il discorso sulla convenzione di marzo con i portatori di obbligazioni, i quali, in particolar modo i tedeschi, si erano sempre mostrati restii alla conversione in buoni ipotecari. Ma messe con le spalle al muro nel settembre del 1895, le banche estere accordarono il loro appoggio alla convenzione sulla base di alcune condizioni sulle modalità di pagamento degli interessi e sull'adesione di non meno del 90% dei portatori di obbligazioni, dando per questo scopo il termine perentorio del 31 dicembre 1895⁸⁷. Rimanevano alcuni punti di divergenza tra la società e i rappresentanti tedeschi consistenti principalmente nelle garanzie da darsi ai buoni mediante ipoteca, sulle quali insisteva una differenza tra le valutazioni di bilancio italiane e quelle tedesche⁸⁸. Su 61 milioni di circolazione totale venivano date garanzie per 43 milioni costituite da mutui ipotecari cosiddetti sani per la cifra di 35,2 milioni e titoli dello Stato per 7,5 milioni, oltre ai 14 milioni in proprietà immobiliari, consentendo un sostanziale pareggio tra garanzie e obblighi.

Ma giocando su due tavoli diversi l'Immobiliare si era obbligata alla cessione di valori alla Banca d'Italia per la cifra di 20 milioni tale per cui le case bancarie tedesche chiesero, nel

⁸⁵ Riguardo ad una richiesta di vendita fatta alla Immobiliare su un lotto di terreni presso Villa Ludovisi fu la Banca d'Italia ad intervenire consigliando una vendita per terreni che in bilancio erano valutati 100 lire al mq nel 1892, svalutati della metà nel 1893 ed ora offerti a lire 54 al mq. Il pagamento di tali terreni sarebbe infatti andato a coprire il pagamento delle prossime semestralità per la sistemazione dei debiti verso il Mobiliare e la Banca d'Italia. In quell'occasione il Direttore generale della Banca d'Italia caldeggiò tale vendita al Consiglio dell'Immobiliare che seguì le indicazioni dell'Istituto. Ivi.

⁸⁶ Si trattava di 34 stabili e 19 ragioni di credito verso terzi e verso Banca Tiberina e Compagnia Fondiaria per un valore totale di 20,2 milioni. Cessione che si sarebbe fatta solo a seguito della verifica degli effettivi valori delle proprietà date in garanzia e con conguaglio delle differenze. Acs, Sogene, *Verbali*, 30 agosto 1895.

⁸⁷ Interessante è l'azione che la neonata Banca Commerciale Italiana svolge in questo periodo ricavandosi un ruolo di mediazione tra la società italiana e la Deutsche Bank. Vedi Acs, Sogene, *Verbali*, 25 settembre 1895

⁸⁸ L'Immobiliare chiedeva che la valutazione delle case fosse portata da 11 a 14 milioni e che dal reddito lordo non fosse detratto oltre il 40%. Acs, Sogene, *Verbali*, 26 febbraio 1896

maggio 1896, l'esatto accertamento della consistenza delle attività che fossero rimaste alla società dopo la convenzione con gli obbligazionisti e con la Banca d'Italia. L'Istituto di emissione postosi come mediatore tra i tedeschi e la società trovò notevoli difficoltà nelle modalità di accertamento patrimoniale, soprattutto in funzione della mancanza di fondi per far fronte all'esborso necessario alla convenzione e alle lentezze con cui procedeva la sistemazione del debito verso il Credito Mobiliare, che il Banco di Gestioni e Liquidazioni sembrava allora impugnare⁸⁹. Il protrarsi dei ritardi nella stipulazione delle convenzioni, dovuti all'azione sociale nei confronti delle sempre maggiori richieste provenienti sia dall'estero che dall'interno, e le esigenze di cassa immediate verso il pagamento delle spese di gestione e manutenzione delle proprietà immobiliari, oltre alla chiusura di tutti gli accessi al credito per farvi fronte, imposero la richiesta al tribunale dello stato di fallimento della società nel maggio del 1896⁹⁰. Tale istanza fu mossa da un gruppo di possessori di obbligazioni evidentemente intenzionati a cambiare il vecchio assetto amministrativo in base al quale si proponeva di portare avanti il concordato con i creditori, gli avvenimenti successivi facevano invece intendere che non fossero estranee pressioni da parte del Banco Italiano di Liquidazioni al fine di avere un controllo più diretto sugli affari dell'Immobiliare.

Infatti la delegazione fallimentare che si compose l'anno successivo sotto la presidenza del curatore fallimentare Romolo Tittoni, ex amministratore della Banca Tiberina, vide la presenza dei maggiori creditori della Immobiliare quali la Deutsche Bank, il Credit Suisse, il Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni e la stessa Banca d'Italia, la quale aveva tutto l'interesse affinché fosse riconosciuto il compromesso dell'agosto del 1895. Date quindi le pressioni dell'Istituto di emissione per il salvataggio di un'azienda che avrebbe potuto rivelarsi utile al fine degli obblighi di smobilizzo, si ammorbidirono anche le resistenze dei creditori verso un concordato con la società⁹¹.

Il fallimento della società si chiuse pertanto il 17 gennaio 1899 con una vasta adesione dei creditori che convertirono le loro ragioni di credito nel nuovo capitale sociale che fu quindi portato a 18.626.500 lire⁹². Intanto la Banca d'Italia, con concordato del 20 dicembre 1897,

⁸⁹ Acs, Sogene, Verbali CdA, 17 maggio 1896

⁹⁰ Acs, Sogene, Verbali CdA, 31 maggio 1896

⁹¹ Nell'assemblea straordinaria degli azionisti del 26 giugno 1898, la prima dopo l'istanza di fallimento, fu approvata la riduzione di capitale da 15 a 1.250.000 lire finalizzata al proseguimento degli accordi per il concordato con i creditori che prevedeva o la liquidazione del 33% dei crediti, oppure il 25% in nuove azioni della società da 250 lire e un altro 25% in nuove obbligazioni al 4% pagabili in oro, oltre ad un altro 2% in contanti da riscuotersi dopo la conversione dei titoli. Acs, Sogene, *Relazioni*, 26 giugno 1898

⁹² Al 31 luglio 1899 risultavano liquidati creditori per 23 milioni, 12,2 milioni erano in corso di liquidazione e un altro milione circa doveva ancora iniziare le pratiche. La cifra era dunque più o meno corrispondente alla circolazione delle obbligazioni della società prima della dichiarazione di fallimento. Acs, Sogene, *Relazioni*, 28 settembre 1899

aveva chiuso ogni ragione di credito nei confronti della immobiliare ratificando il compromesso per la cessione di immobili, crediti e annualità dell'agosto 1895⁹³.

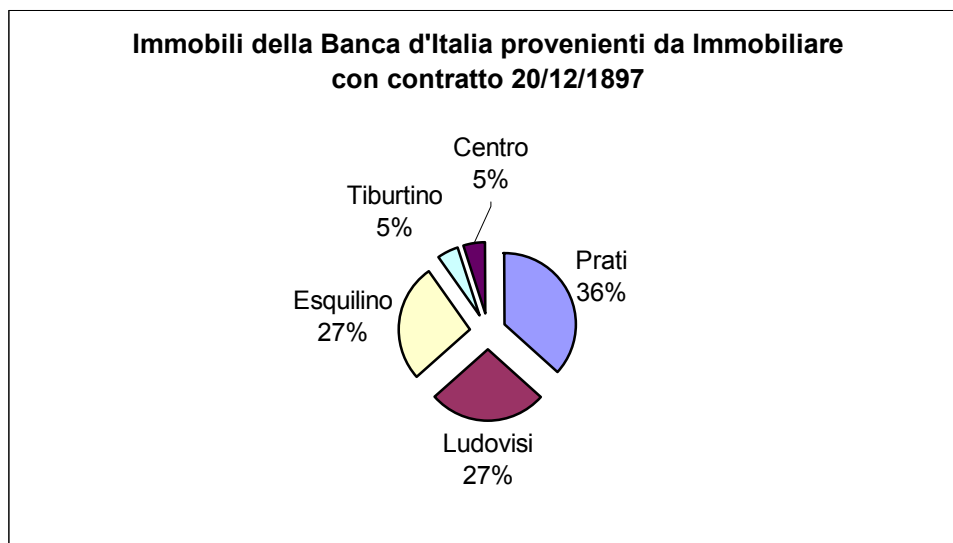


Grafico 9: Ripartizione territoriale degli immobili ceduti dalla Società Generale Immobiliare alla Banca d'Italia nel 1897. Asbi, BdI, *Liquidazioni*, Pratt., b.22, f.1

Dopo le cessioni alla Banca d'Italia, il nuovo corso societario si avvaleva di beni immobili per la somma di 8 milioni, di cui 7,6 erano rappresentati da proprietà immobiliari in Roma, 6,7 milioni in stabili e 900.000 lire circa in terreni. Una voce che in bilancio aumentò costantemente nel periodo di ripresa delle attività, soprattutto per l'avanzamento del programma sociale che consisteva in un notevole impegno nelle espropriazione delle proprietà dei vecchi mutuatari morosi, continuando nell'eliminazione dei mutui gravanti le case di Roma sotto amministrazione giudiziaria. Infatti, tra il 1899 e il 1900 vi furono espropri per un valore di bilancio corrispondente alla somma di 4,2 milioni di lire circa, ad un prezzo d'asta di 3,9 milioni e sui quali pesavano crediti della società per 11,5 milioni circa⁹⁴. Nel volgere di un biennio le proprietà sociali raggiunsero la cifra di 15,1 milioni, dei quali 13,5 su proprietà urbane di Roma e che davano una rendita di circa 1 milione. Al fine di migliorare l'amministrazione della massa degli stabili si procedette alla riorganizzazione amministrativa della Immobiliare. Fu nominato un nuovo Direttore generale nella persona di Raoul Pantaloni, già vice direttore generale e capo dell'Ufficio tecnico dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario⁹⁵. Egli da subito promosse un'incisiva azione tesa al miglioramento delle condizioni delle proprietà che si andavano espropriando, contribuendo, tramite la costruzione su terreni rimasti liberi e la trasformazione di stabili deteriorati dai tempi della crisi edilizia, di aumentare il reddito e il valore degli immobili. Visto poi il rapido incremento nel numero delle proprietà, si stabilì la costituzione di un ufficio

⁹³ Asbi, BdI, *Liquidazione dell'Impresa Esquilino*, Pratt., b.118, f.3

⁹⁴ Acs, Sogene, *Verbali* 1900, p. 105

⁹⁵ Acs, Sogene, *Relazioni*, 13 marzo 1900

affitti e di un ufficio legale interno per lo studio di tutti i progetti di convenzione, contratti, stipulazioni che interessavano la Immobiliare⁹⁶.

La sistemazione della Immobiliare si mostrò poi particolarmente utile anche per lo smobilizzo di alcune proprietà immobiliari pervenute alla Banca d'Italia dalla liquidazione della Banca Tiberina. Proprietà che presentavano notevoli difficoltà perché collocate, come vedremo nel prossimo capitolo, in zone eccentriche della città di Roma, rappresentate da terreni edificativi che davano un reddito pressoché nullo all'Istituto di emissione. L'Immobiliare, tramite quell'affare, insieme alle altre società che si stavano formando agli inizi del '900⁹⁷ con lo scopo di approfittare del termine stabilito per le liquidazioni della Banca d'Italia, si collocò da subito, visti anche i reciproci interessi degli amministratori, come uno dei principali interlocutori per la vendita e la gestione di stabili della Banca d'Italia. Procedendo nel 1903 all'acquisto di terreni per 1,6 milioni presso il quartiere Nomentano l'Immobiliare tornò protagonista dell'espansione urbana di Roma attraverso i nuovi interessi in una zona rimasta ineditata a causa della crisi edilizia, e nella quale concentrò gran parte delle sue energie di concerto con il Comune e con la Banca d'Italia per la sistemazione edilizia e stradale di quell'area negli anni successivi⁹⁸.

⁹⁶ Il nuovo presidente, Marco Besso, consigliere della Banca d'Italia, si era mostrato nell'occasione della creazione dell'Ufficio legale particolarmente d'accordo in considerazione delle esperienze negative con gli avvocati esterni durante le procedure di fallimento. L'ufficio legale risultò dunque particolarmente utile al recupero dei crediti della società che consistevano nella cifra di circa 12 milioni e messi in bilancio con la cifra simbolica di 1 lira. Tali crediti si sarebbero divisi in due gruppi, uno i cui sarebbero confluiti i crediti con maggiori probabilità di recupero, un altro che si sarebbe occupato dei crediti più difficili. Acs, Sogene, *Verballi*, 1900, pp. 159-162

⁹⁷ Tra quelle nuove società particolarmente importanti per le liquidazioni della Banca d'Italia fu la Società Italiana per le Imprese Fondiarie di Pietro Ceci, ex consigliere dell'Impresa dell'Esquilino, e di Eugenio Ravà, anch'egli amministratore dell'Esquilino e del Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni, che nel 1903 acquistò dalla Banca d'Italia immobili per la cifra di 3,5 milioni presso il quartiere Porta Pia – Salaria. Asbi, Bdl, *Relazioni e bilanci*, Pratt., b.525

⁹⁸ Acs, Sogene, Serie A/1, *Ufficio affari fondiari e immobiliari*, b.80

Capitolo 9

Acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare della Banca d'Italia

9.1 La costituzione del complesso patrimoniale

9.1.1 Le sistemazioni di Esquilino, Tiberina e Immobiliare a confronto

La sistemazione della Società Generale Immobiliare impone la riflessione sui motivi che condussero al suo salvataggio rispetto alla Banca Tiberina e all'Impresa dell'Esquilino. Inoltre per capire come la Banca d'Italia assunse un ruolo così importante nello sviluppo edilizio della capitale tra XIX e XX, non si può prescindere dall'osservare le condizioni di quel patrimonio che acquisì in virtù del processo di reintegro dei crediti e dei relativi accordi che stabilì con quelle società.

Se la Immobiliare, dopo la dichiarazione di fallimento del 1896, rilanciò le sue attività su basi societarie più solide solo due anni più tardi, Banca Tiberina e Impresa dell'Esquilino trascinarono le proprie liquidazioni per lungo tempo, ma non tornarono mai più ad operare attivamente nel settore immobiliare. Dallo studio sulle proprietà delle tre società il primo elemento a risaltare è la diversa condizione gestionale. Infatti mentre la Società Generale Immobiliare fu una società di carattere soprattutto finanziario che, tramite i forti legami all'estero e la circolazione obbligazionaria, la rendeva più similmente una banca ipotecaria, la Tiberina e l'Esquilino si rivelarono due aziende di aspetto più marcatamente operativo e più simili a vere e proprie imprese immobiliari. Il patrimonio della Immobiliare fu sempre molto limitato rispetto alla circolazione dell'impresa, evidenziando quindi il suo ruolo di intermediario tra le richieste di finanziamento delle imprese costruttrici vere e proprie e il mercato dei capitali. Fu solo in seguito all'esplosione delle difficoltà dell'Esquilino, fortemente sovvenzionato nel corso degli anni '80, che il patrimonio dell'Immobiliare acquisì un maggior volume. Acquisizioni necessarie a garantire i propri crediti verso l'Esquilino e i costruttori compromessi, e attraverso la gestione diretta utilizzarle come scambio per i suoi debiti verso Banca d'Italia e Credito Mobiliare.

Dal canto suo la condizione dell'Esquilino si avviò verso il disastro per l'eccessivo credito concesso a imprese come quella dei fratelli Moroni. Tramutandosi in banca edilizia pur non avendo le necessarie coperture e caratteristiche bancarie, l'impresa genovese fu la prima a fallire e verosimilmente condizionare in tal senso il suo futuro. Mentre la Tiberina, pur essendo

un istituto finanziario legato ad altre importanti società come il Banco di Sconto e Sete, fu forse vittima della sua politica aggressiva sulle aree che in breve tempo le aveva consentito di ottenere elevati profitti, ma che in sostanza la portò ad investire in zone suburbane come Porta Pia, Porta Salaria e Nomentano, o difficili come Prati, che rappresentarono le maggiori immobilizzazioni materiali e l'epicentro della crisi edilizia. I forti investimenti in aree lontane dal centro e il finanziamento oltre i limiti a quei costruttori dell'ultima ora che offrivano sempre minori garanzie, delinearono una situazione molto diversa rispetto alla Immobiliare.

Osservando l'aumento dell'attivo di bilancio dovuto sostanzialmente a prestiti connessi all'edilizia si può avere un quadro del veloce incremento dell'esposizione della Tiberina e dell'Esquilino di fronte ai costruttori romani. Valori che rappresentarono la base su cui le due aziende aumentarono la loro circolazione cambiaria e il debito verso gli Istituti di emissione.

Attivo di bilancio (in milioni di lire)		
	Banca Tiberina	Impresa dell'Esquilino
1876-1880	11,1	-
1881	16,4	-
1882	15,7	27,6
1883	18	27,4
1884	29,9	25,6
1885	49,8	26,4
1886	87	28,8
1887	114,7	67,7
1888	-	76,2
1889	111,6	-
1890	108,1	86,6
1891	93,3	-
1892	-	87

Tabella 18: Fonte, A. Confalonieri, op. cit. , p. 33

Ma mentre il debito dell'Esquilino fu distribuito e assunto in maggior parte dalla Società Beni Immobili, che aveva a sua volta rilevato dalla Immobiliare i crediti di quest'ultima verso l'impresa genovese a tacitazione del maggior debito verso il Mobiliare, la liquidazione della Banca Tiberina procedette per vie in un certo senso meno tortuose. Ciò per il vasto patrimonio acquisito dalla banca torinese e per la maggiore omogeneità dei creditori rappresentata in maggior parte dai due più importanti Istituti di emissione, Banca d'Italia e Banco di Napoli. E' dunque sulla consistenza patrimoniale che si decisero i destini di quelle società immobiliari. Mentre il patrimonio dell'Esquilino era costituito per la maggior parte da ipoteche di secondo grado sugli immobili, coinvolgendo una cospicua massa di creditori, quello della Tiberina fu costituito da ipoteche di primo grado che rendevano meno problematiche le questioni circa i diritti di proprietà degli immobili stessi.

9.1.2 Il patrimonio della Banca Tiberina

Nell'assemblea degli azionisti della Tiberina del 30 marzo 1895 fu deliberata, con l'accordo dei creditori, la messa in liquidazione della società¹. Una liquidazione che, date le circostanze del mercato edilizio, non avrebbe potuto effettuarsi mediante la vendita o la cessione delle proprietà, ma piuttosto con un assestamento dei rapporti con i creditori e gli azionisti che consentisse in un periodo sufficientemente breve la sistemazione di tutti gli interessi². Su tali basi si era mosso il Consiglio d'amministrazione prima dell'intervento dei liquidatori, iniziando con gli istituti creditori pratiche per devolvere ad essi parte del patrimonio immobiliare tramite la cessione di attività col carico di passività.

A fronte di debiti ipotecari per 52.599.377 lire la Banca Tiberina possedeva nel 1889 oltre 25 milioni di beni immobili distribuiti in diverse parti della città di Roma e divisi per 13,7 milioni in aree fabbricabili, che a causa delle mancate vendite subivano pesanti svalutazioni, 8,8 milioni in case finite e in reddito, 2,6 milioni in costruzioni non finite³. Circa l'81% dei beni di proprietà dell'Istituto torinese erano poi collocati nelle aree più estreme della città, dove l'assoluta mancanza di opere urbane contribuiva all'abbassamento del loro valore.

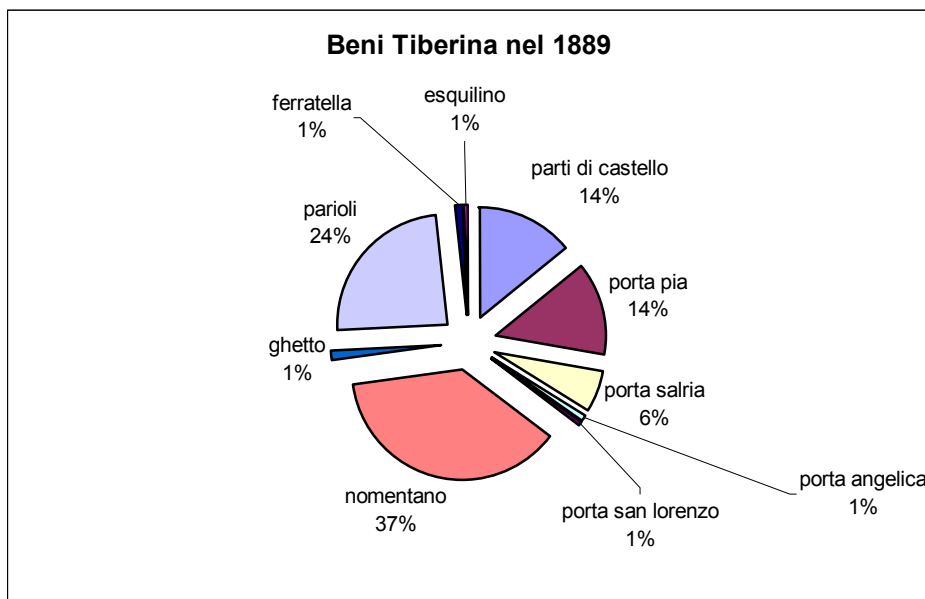


Grafico 10: Distribuzione delle proprietà della Banca Tiberina nel 1889. Asbi, BdI, Liquidazione della Banca Tiberina, Pratt., b.180, f.1

Sul finire del decennio si evidenziò un deprezzamento di quelle proprietà mentre si assottigliava il numero dei clienti in grado di pagare gli interessi dovuti. Si riteneva che l'abbassamento del valore reale degli immobili, unito all'elevamento del credito ipotecario per

¹ Banca Tiberina – Assemblea generale degli azionisti del 30 marzo 1895, Asbi, BdI, *Liq. Tib.*, Pratt., b.180, f.1

² Ivi.

³ Valutazione del patrimonio immobiliare della Banca Tiberina nel 1889. ASBI, BdI, *Liq. Tib.*, Pratt., b.180, f.2

cumulo di interessi, avrebbe comportato pesanti perdite. Pertanto al fine di tutelare i propri interessi la Tiberina, come nel frattempo andava facendo anche la Immobiliare, si rendeva acquirente degli immobili alle aste giudiziarie, con lo scopo di aumentarne il valore e poterle cedere a tempo debito a copertura degli obblighi societari⁴.

In questo modo furono portate a compimento veloci ultimazioni di alcuni stabili che tuttavia, dato l'elevato numero di acquisizioni, rendevano inverosimile l'ulteriore proseguimento della società. Nonostante si fosse riusciti ad aumentare il reddito degli stabili, di per sé basso rispetto al patrimonio, da 38.772 lire del 1889 a 43.767 lire del 1890, la grande quantità di case ancora da ultimare⁵ e di suoli semplici o con costruzioni appena iniziate non rendeva conveniente proseguire nelle operazioni di trasformazione, soprattutto in considerazione delle pesanti perdite che la banca subiva per mancati pagamenti e che, se nel 1889 furono iscritte in bilancio per la cifra di poco meno inferiore ai 4 milioni, venivano preventivate per il 1891 nella considerevole somma di 11 milioni.

Con la Convenzione stipulata con i creditori il 30 settembre del 1892 si tentò di dilazionare il pagamento degli oneri in modo da ottenere più tempo per la liquidazione del patrimonio, mentre nel frattempo ci si assumeva il compito di far fronte agli interessi sul debito utilizzando la totalità degli utili derivanti dai redditi degli immobili e dagli interessi dei crediti⁶. Ma con la scadenza della mora concessa dai creditori il 31 dicembre 1897, la soluzione che si palesò per la Tiberina fu la cessione completa delle sue proprietà immobiliari.

In particolare i maggiori creditori della Banca Tiberina erano la Banca d'Italia per la somma di 40 milioni di lire e il Banco di Napoli per 4,6 milioni. I due creditori riconosciuto che sarebbe risultato disastroso sia per il debitore che per i loro interessi procedere ad atti forzati contro la Tiberina stabilirono la cessione in pagamento di tutte le proprietà della Tiberina a completa chiusura dei loro diritti di credito. Pertanto chiarita sufficientemente la situazione della liquidazione con atto del 28 febbraio 1899 si stabilì di passare all'assegnazione della massima parte del patrimonio ai due Istituti di emissione e ai loro rispettivi crediti fondiari⁷.

⁴ Relazione all'assemblea generale ordinaria della Banca Tiberina del 1889. Ivi.

⁵ Le case finite e in reddito erano circa il 30% del patrimonio della Tiberina. Ivi.

⁶ Relazione all'assemblea generale ordinaria della Banca Tiberina del 1893. Ivi.

⁷ Cessione in pagamento effettuata dalla Banca Tiberina a favore di Banca d'Italia, Credito fondiario della cessata Banca Nazionale in liquidazione, Banco di Napoli, Credito fondiario del Banco di Napoli in liquidazione. Atto Umberto Serafini del 28 febbraio 1899. Asbi, Bdl, *Liq. Tib.*, Pratt., b.487

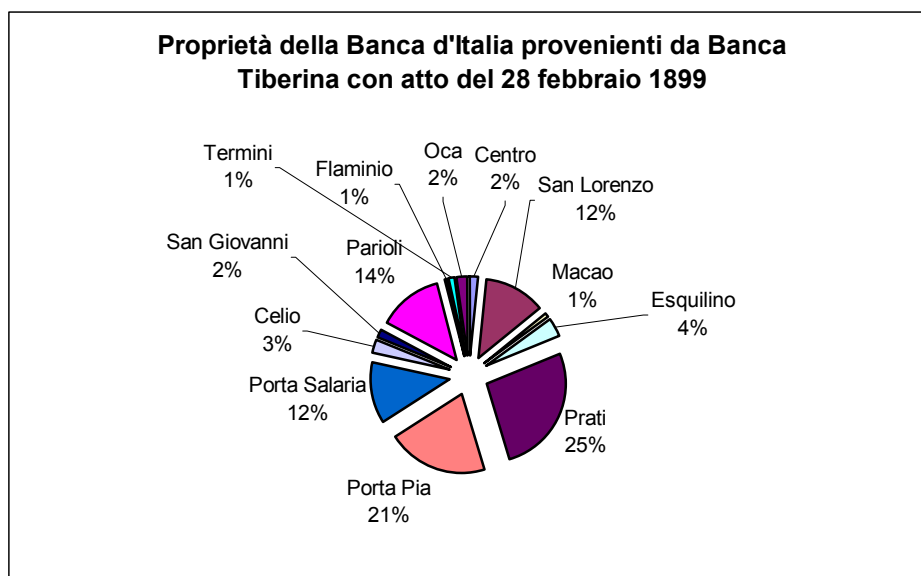


Grafico 11: Distribuzione delle proprietà della Banca d'Italia provenienti dalla Banca Tiberina con l'atto di cessione del 28 febbraio 1899. Asbi, BdI, *Liq. Tib.*, b.487

In questo modo la Banca d'Italia divenne proprietaria di oltre 200 immobili tra stabili e aree edificabili per un valore di 12,2 milioni di lire, rappresentati da fabbricati e terreni in massima parte collocati presso Prati, San Lorenzo, Porta Pia, Porta Salaria e Parioli.

Inoltre con quell'atto la Tiberina chiudeva definitivamente le proprie operazioni di liquidazione cedendo le restanti proprietà alla Società Finanziaria e Industriale Torinese di Roberto Cattaneo, presidente del consiglio d'amministrazione di quel Banco di Sconto e Sete che a distanza di vent'anni tornava in soccorso di una sua creatura rilevandone le passività⁸.

9.2 Condizione delle proprietà

9.2.1 Amministrazione degli immobili

Allo stesso modo di quanto stavano attuando le imprese che, sopravvivendo alla crisi, si resero aggiudicatarie di grossi complessi patrimoniali, come nel caso della Società Beni Immobili e della Società Generale Immobiliare, una delle principali difficoltà di gestione fu riscontrata nell'amministrazione di quegli stabili e terreni che la crisi aveva ridotto in condizioni insostenibili.

Tralasciando quindi, per il momento, la composizione delle proprietà pervenute alla Banca d'Italia dalle liquidazioni delle compagnie immobiliari che saranno composte, soprattutto

⁸ Come pagamento la Società Finanziaria Torinese acquistava al prezzo di 1,2 milioni la quota di patrimonio rimanente dopo la sistemazione dei debiti verso gli Istituti di emissione e i loro crediti fondiari. Per agevolare poi il saldo degli azionisti la Finanziaria si impegnava a cambiare 20 azioni liberate della Tiberina con una dell'impresa torinese. Asbi, BdI, *Liq. Tib.*, Pratt., b.180, f.2

per quelle provenienti dalla Tiberina, da aree fabbricabili ai margini della città di Roma, per mezzo delle convenzioni con gli istituti debitori⁹ il principale Istituto di emissione entrò in possesso di un cospicuo patrimonio immobiliare costituito da circa 650 amministrazioni solo nella capitale.

Se una così rilevante gestione immobiliare, affidata tra l'altro ad un istituto bancario, poteva inserirsi nel quadro del sistema di recupero dei crediti messo in atto dalla Banca d'Italia attraverso l'acquisizione di valori immobiliari per oltre 70 milioni di lire, tale sistema imponeva un'amministrazione particolare e separata dalla normale attività bancaria.

Al fine di tutelare quindi i propri interessi la Banca decise di adottare l'opzione della gestione in economia dei propri valori immobiliari, in modo da consentire l'aumento dei redditi di quegli stabili che andava acquisendo, sulla prospettiva di ricavarne una plusvalenza al momento della vendita che coincideva con la scadenza del termine previsto per le liquidazioni del 1908. Con questi scopi fu istituito nel 1895 l'Ispettorato Generale Tecnico, il quale, affidato alle cure dell'ingegnere Pietro Dell'Olio, ebbe il compito di seguire tutto il patrimonio immobiliare e di amministrare la gran parte, con l'obbligo di rispondere in merito all'andamento gestionale¹⁰ all'Ufficio Speciale Liquidazioni, diretto invece da un uomo che ebbe un ruolo altrettanto attivo nella sistemazione della Banca come Efsio Piana¹¹. La gestione delle liquidazioni impose alla Banca d'Italia un forte impegno a livello organizzativo, soprattutto finalizzato all'amministrazione diretta delle partite illiquide. Le professionalità dell'Ispettorato

⁹ Si tratta del contratto del 25 aprile 1898 con la Società Generale di Credito Mobiliare, di quello del 20 dicembre 1897 con la Società Generale Immobiliare e del 28 febbraio 1899 con la Banca Tiberina.

¹⁰ Nella gestione delle immobilizzazioni si susseguirono diverse amministrazioni fino alla più stabile definizione delle prerogative affidate all'Ispettorato Generale Tecnico. In origine la gestione delle proprietà immobiliari funzionali alla struttura bancaria della vecchia Banca Nazionale fu affidata alla Divisione I – Segretariato Generale, divisa nel 1867 in una sezione affitti e nella V sez. Economato per la gestione degli immobili di proprietà. Solo con l'acquisizione dell'enorme massa di beni immobili negli anni '90 si diede vita all'Ispettorato Generale Tecnico nel 1895 che dopo una prima fase in cui si occupò strettamente delle proprietà immobiliari da liquidare venne poi assumendo corpo di vera e propria amministrazione separata nel 1903, quando divenne Amministrazione Generale degli Immobili. Nel 1923 si fuse con l'Ufficio Tecnico della Banca d'Italia dando luogo all'Amministrazione Centrale degli Stabili della Banca d'Italia. In relazione al più ampio concetto di immobilizzazioni invece, tra il 1893 e il 1895 la gestione delle liquidazioni fu affidata dall'art. 13 dello statuto all'Ufficio liquidazioni delle attività immobilizzate. Successivamente l'Ufficio fu separato in quattro divisioni: Ufficio contabilità, Ufficio legale, Ufficio amministrativo, Ufficio liquidazioni diverse (Compagnia Fondiaria, Banca Tiberina, Ditta Geisser). Nel 1899 trasformandosi in Servizio Immobilizzazioni, mantenne le quattro divisioni funzionali alla gestione amministrativa degli immobilizzi. Sulle vicende di questo ufficio cfr. Asbi, *Guida all'archivio storico della Banca d'Italia*, in particolare la «Serie Stabili», curata da Angelo Battilocchi.

¹¹ La carriera di Efsio Piana all'interno della Banca d'Italia fu legata indissolubilmente alla gestione delle immobilizzazioni e all'ingresso nella Direzione Generale di Bonaldo Stringher. Piana fu nominato nel settembre 1895 capo dell'Ufficio Immobilizzazioni, dopo essersi fatto notare come contabile e ispettore. Non fu dunque un caso che il successo nell'azione di smobilizzo del 1907 lo condusse in quello stesso anno ad assumere la carica di vice direttore generale. Per maggiori dettagli vedi A. Gigliobianco, *Via Nazionale, Banca d'Italia e classe dirigente. Cento anni di storia*, Donzelli, Roma, 2006, pp. 126-128.

furono ricercate all'interno dell'Istituto di emissione stesso che creò il nuovo ufficio dal nucleo tecnico amministrativo del Credito fondiario della Banca Nazionale attivo sin dal 1885¹².

Tuttavia la vasta costellazione di immobili che rientrarono nell'orbita della Banca d'Italia non seguì univocamente le stesse vicende. Come si è visto una grossa parte proveniente dalla liquidazione dell'Esquilino per il tramite del Credito Mobiliare e della Immobiliare furono amministrati direttamente dalla Società dei Beni Immobili. Gli stabili di provenienza della Immobiliare furono amministrati dalla stessa società fino al momento della liquidazione, così come per le proprietà della Banca Tiberina, Compagnia Fondiaria e Ditta Geisser. Nei casi in cui le proprietà immobiliari furono soggette a vertenze legali esse furono amministrate in parte da sequestratari giudiziari, almeno fino al momento dell'aggiudicazione alla Banca d'Italia. Inoltre la gestione degli immobili seguì tre diversi rami contabili facenti riferimento alla provenienza degli stessi stabili: a- Ramo Banca, in cui confluirono gli immobili di diretta spettanza della Banca d'Italia; b- Ramo Credito, fondiario per gli immobili espropriati attraverso il Credito fondiario della Banca Nazionale¹³; c- Ramo Banca Romana, per le proprietà del fallito Istituto di emissione.

Non è semplice quindi nella giungla burocratica che si andò così definendo seguire le vicende legate all'amministrazione degli immobili. Tuttavia è possibile indicare alcuni elementi specifici che condizionarono l'attività dell'Ispettorato Generale Tecnico. Uno dei principali obiettivi che le società immobiliari in generale si proponevano di perseguire era quello di diminuire la forte incidenza delle spese e delle tasse sui redditi degli stabili. In sostanza la gestione di tutto il patrimonio imponeva, anche da parte della Banca d'Italia, un'opera di valorizzazione dei beni che tendesse all'aumento della redditività delle proprietà¹⁴. In prima istanza la gran parte degli stabili, costruiti soprattutto a scopo speculativo, necessitavano di importanti spese per la loro sistemazione. Le amministrazioni giudiziarie venivano spesso indicate come causa di gravi perdite dovute a insana gestione immobiliare, i sequestratari dovendosi infatti occupare delle questioni legali tralasciavano di seguire le operazioni di locazione per cui molti appartamenti risultavano spesso subaffittati. In questo senso la crisi aveva lasciato molti immobili in condizioni di abbandono tali per cui i locatari si rendevano in molti casi morosi. Su questo punto poi abbastanza grave si presentava il problema delle locazioni

¹² Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 26 febbraio 1896

¹³ Gli stabili che furono espropriati dal Credito fondiario passarono poi sotto la diretta responsabilità della Banca d'Italia dopo la Convenzione del 28 novembre 1896 e la conseguente chiusura del conto tra l'Istituto e il suo credito fondiario.

¹⁴ Relazione del Direttore generale Giuseppe Marchiori al Consiglio superiore sull'andamento dell'Ispettorato Generale Tecnico del 1896. Cit. da A. Marino, *Fare una capitale. Roma e la Banca d'Italia dai piani generali alle tipologie architettoniche (1880-1920)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, Anno X, n°3, 2002, p. 381

per cui molti stabili risultavano sfitti con livelli delle pigioni non adeguati alle reali qualità degli stabili.

In queste condizioni, con dei redditi troppo bassi rispetto alle reali possibilità degli immobili, e con spese sempre maggiori, in proporzione al volume delle acquisizioni immobiliari, l'amministrazione degli stabili si mostrava essere alquanto difficoltosa, mentre complicata era anche una reale valutazione del valore degli stabili, spesso subordinato alle condizioni della zona sulla quale erano edificati.

Dati quei requisiti, le stesse amministrazioni immobiliari, obbligate a versare i redditi degli immobili direttamente alla Banca d'Italia erano dunque impegnate a drenare il maggior numero di proventi eliminando la voce relativa alle spese di manutenzione, abbassando gli standard di qualità degli edifici. Al fine di procedere sollecitamente al saldo dei suoi crediti, la Banca d'Italia aprì dei conti correnti per la liquidazione delle posizioni delle varie società immobiliari coinvolte nella crisi edilizia. Conto nel quale confluirono i depositi fatti dagli inquilini degli stabili alle società amministratrici e i proventi dalle pigioni¹⁵. Un'amministrazione così condotta risultava poi molto dispendiosa in quanto doveva attraversare ben quattro passaggi burocratici. Gli amministratori degli stabili comunicavano i propri rendiconti all'Ispettorato Tecnico, il quale a sua volta comunicava i bilanci relativi agli stabili e le eventuali spese all'Ufficio speciale liquidazioni che in ultimo riferiva sull'andamento delle immobilizzazioni al Direttore generale.

E' possibile tuttavia esaminare lo stato di alcune proprietà della Banca Tiberina sottoposte ad amministrazione giudiziaria e poi passate sotto la diretta amministrazione della Banca d'Italia attraverso il Credito fondiario¹⁶. Da esse si può quindi desumere l'andamento economico per un arco di tempo di 23 mesi che andarono dal 1895 al 1897. Si tratta di pochi stabili, tuttavia abbastanza indicativi perché collocati nelle zone maggiormente interessate dalla speculazione. Un palazzo collocato nel centro di Roma a Corso Vittorio, un palazzo in Piazza Risorgimento presso Prati, tre case unite al Macao in via dei Mille e una casa fuori Porta San Lorenzo.

Complessivamente, nel periodo di quasi due anni si ebbe per quegli stabili un'entrata lorda di 266.968,91 lire e una spesa di 136.355,44 oltre 8.326,13 per spese di trapasso, con un reddito netto pari a circa il 45% dell'introito totale. Spese sulle quali incidevano pesantemente

¹⁵ Con Banca Tiberina, Compagnia Fondiaria, Ditta Geisser, Ditta Marotti – Frontini – Geisser, si giunse ad accordi sulla base dei quali la Banca d'Italia lasciava alle società l'amministrazione degli immobili, mentre quelle dovevano procedere alla liquidazione i cui incassi venivano versati alla Banca in virtù dei suoi crediti. Se poi il credito non fosse stato realizzato allora gli amministratori avrebbero dovuto versarlo per proprio conto. Asbi, BdI, *Liq.*, Pratt., b.487, f.1

¹⁶ Ispettorato Generale Tecnico, Brevi osservazioni sulla cessata amministrazione giudiziaria di stabili della Banca Tiberina mutuati al Credito fondiario della Banca Nazionale. Asbi, BdI, *Liq. Tib.*, Pratt., b.75

anche le tasse per l'imposta sui fabbricati, molto più alta a Roma in seguito all'eccessivo valore attribuito agli immobili durante gli anni della speculazione.

Per il palazzo di Corso Vittorio Emanuele, che si presentava forse nelle migliori condizioni rispetto agli altri, sia per la posizione e sia per il reddito, si riscontrò una spesa per imposte pari al 31,6% delle spese totali, tasse dovute al reddito presunto di 106.000 lire, mentre nelle sue attuali condizioni esso forniva un reddito inferiore di circa il 30%. L'amministrazione giudiziaria al fine di abbassare l'imposta ridusse i fitti di alcuni appartamenti e diminuì lo spazio di grandi locali al pian terreno per l'apertura di un secondo ingresso, con spese di manutenzione che raggiunsero il 41,58% del reddito. Relativamente al palazzo di Piazza Risorgimento si pagavano invece imposte pari al 35,78% della spesa, sempre perché considerate su un reddito superiore al reale¹⁷. Le continue spese di manutenzione dovute alle molte riparazioni necessarie per l'elevata densità di inquilini (120) e al fatto che molti di essi lo utilizzavano solo di passaggio per altre destinazioni, portavano il totale delle spese al 58,16% del reddito. Problemi pressoché simili vi furono per i tre fabbricati al Macao. Nonostante essi fossero inseriti in una zona ultimata da tempo, anche lì la spesa per le imposte raggiungeva il 35,46% di una spesa totale media del 57,16% sul reddito dovuta a problemi di sfritto costante di alcuni appartamenti mal disposti e insalubri che causavano mancati proventi. Peggiori erano però le condizioni dello stabile posto fuori Porta San Lorenzo, una zona che, destinata ad abitazioni operaie era rimasta desolatamente abbandonata sia dai privati che dal Comune stesso. Lì le spese raggiungevano il 68,28% del reddito, un elemento dovuto a quelli che venivano definiti come due fatti eccezionali, ma in realtà abbastanza naturali in una zona come San Lorenzo, quali l'abbattimento di un rudere all'interno del cortile del fabbricato e l'alto carico di procedure giudiziarie nei confronti degli inquilini morosi dovuti all'eccentricità dell'ubicazione e alla «speciale categoria degli affittuari»¹⁸. Anche se durante il periodo di amministrazione giudiziaria si riuscì a migliorare leggermente la situazione complessiva dei debiti degli inquilini, che passò da un ammanco di 5.796,50 lire a 1.951 lire, tali stabili rimanevano nel complesso in condizioni insostenibili per poter dare un profitto adeguato¹⁹. Lo stato di abbandono, ormai sedimentato da diversi anni, rendeva poi molto complicato e dispendioso addivenire ad una loro sistemazione. A tutte queste considerazioni si aggiungeva l'elevato numero di stabili in ossatura o incompiuti, i quali, pur senza reddito, erano soggetti a spese di manutenzione e imposte sui fabbricati.

¹⁷ Su questo stabile veniva ipotizzata comunque una riduzione delle imposte per mancato reddito derivante dallo sfritto costante di una colonna di appartamenti dovuta alla loro infelice posizione e alla cattiva distribuzione degli ambienti. Ivi.

¹⁸ Ivi.

¹⁹ Nel 1899 le quote di affitti non riscossi sul patrimonio della Banca scesero fino al 15 %, mentre la spesa per imposte, aggravata dagli arretrati, si manteneva al 50% della spesa totale. Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 29 marzo 1900

9.2.2 La composizione delle proprietà e la loro sistemazione

Oltre alla speculazione sulle aree, alle fonti di finanziamento delle società immobiliari, ai mancati pagamenti dei debiti ipotecari da parte dei piccoli costruttori e allo stato di abbandono in cui quelli lasciarono una gran parte degli stabili che avevano edificato, uno dei maggiori problemi per il patrimonio immobiliare di Roma fu la mancata sistemazione delle opere viarie e fognarie necessarie a rendere la gran parte degli stabili abitabili.

Non tutte le immobilizzazioni materiali erano uguali, pertanto anche il loro valore variava a seconda della collocazione in una zona centrale o periferica, o in funzione delle reali condizioni degli stabili²⁰. Anche se la gran parte degli stabili che la Banca d'Italia arrivò ad amministrare furono per la stragrande maggioranza edifici in reddito, dalle liquidazioni della Banca Tiberina e della Compagnia Fondiaria pervenne una discreta quota di proprietà di terreni in quelle aree che furono l'epicentro della crisi edilizia. La speculazione sulle zone fuori della cinta daziaria come Porta Pia, Nomentano, Porta Salaria e Parioli rappresentarono il colpo di coda della febbre edilizia che, dopo aver occupato i suoli all'interno delle mura, si spingeva oltre i limiti urbani in cerca di terreni a buon mercato, utilizzando le stesse tattiche adottate per lo sviluppo di Prati: accaparramento e pressioni per l'inserimento nei piani di sviluppo. Quelle zone furono le più grandi fonti di immobilizzo per la Banca Tiberina, così come lo furono le proprietà Sciarra al Gianicolo e San Cosimato che interessarono invece una cordata tra lo stesso principe Maffeo Sciarra e la Banca Subalpina con la Compagnia Fondiaria Italiana di Geisser.

Questa varietà di beni immobili comprendeva comunque una notevole quantità di abitazioni poste nelle diverse località della città di Roma. Elemento che favorì in seguito la diversificazione abitativa attuata dall'Istituto Romano di Beni Stabili, al quale furono cedute le più cospicue proprietà immobiliari a reddito della Banca d'Italia. In questo senso gli alloggi e gli stabili avevano una notevole potenzialità di reddito, potendo spaziare dagli edifici costruiti per la classe agiata con abitazioni costituite da una sala, un corridoio, una cucina e tre stanze, a quelle per la classe media, fino alle abitazioni per gli operai che invece erano costituite spesso dalle stanze essenziali, cucina e servizi²¹. Tuttavia i redditi che si ottenevano per la maggioranza delle abitazioni e botteghe che costituivano gli stabili risultavano abbastanza indicativi delle problematiche che anche negli anni successivi avrebbero condizionato la situazione abitativa della città. Alla grande quantità di abitazioni collocate nei nuovi quartieri di Roma e che

²⁰ La località, pur essendo determinante, non era l'unica discriminante nella definizione del valore degli immobili. Influiscono anche le condizioni dello stabile, la situazione delle strade e delle fogne, la vicinanza con gli uffici ministeriali. Tutte quelle variabili influivano su una valutazione oggettiva per la differenza notevole che così si assegnava alle rendite nelle diverse località. Vedi perizia di valutazione di alcuni stabili della Banca d'Italia provenienti dalla Banca Tiberina, in Asbi, Bdl, *Liq. Tib.*, Pratt., b.75

²¹ Ivi.

facevano riferimento ad un fitto medio mensile di 30/40 lire, corrispondevano le abitazioni, concentrate al centro, che potevano invece raggiungere le 300 lire mensili per un'abitazione posta al primo piano²². A fronte di quelle vi era l'esiguo numero di case destinate alla maggioranza della popolazione che, addensate soprattutto nel quartiere San Lorenzo, variavano dalle 10 alle 17 lire per alloggio²³. Da ciò era evidente come sia la collocazione, sia la grandezza e la qualità delle abitazioni non corrispondessero alle esigenze della piazza romana che invece richiedeva abitazioni a prezzi bassi, bisogni ai quali essa faceva fronte attraverso la consuetudine del subaffitto. Nonostante il livello delle pigioni fosse calato dalla fine degli anni '80, esso continuava a mantenersi elevato, soprattutto se messo in confronto con le condizioni della gran parte della popolazione. Inoltre i fabbricati costruiti dalla Tiberina nelle zone del Nomentano e del Salario si rivelavano in condizioni tali per cui anche il prezzo medio di 35 lire per abitazione risultava basso per stabili che necessitavano di opere di miglioramento.

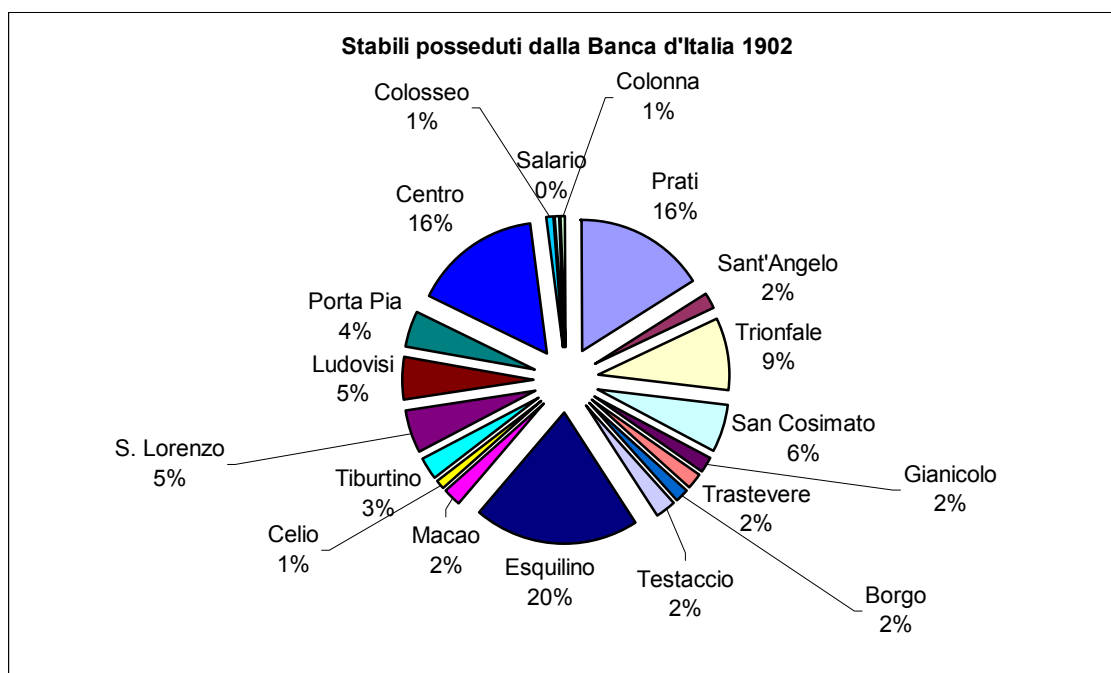


Grafico 12: Quote degli immobili sul totale di 467 posseduti dalla Banca d'Italia nel 1902. Banca d'Italia, Ufficio vendite, *Inventario e valutazione del patrimonio immobiliare urbano della Banca d'Italia*, Anno 1902 – Parte I – Roma/Napoli – Stabili – Registri 10/206

La Banca d'Italia, consapevole delle problematiche relative a quelle aree rimaste abbandonate dai tempi della crisi, ebbe come primo obiettivo per la costituzione della futura società di smobilizzo la loro vendita, in modo da non gravare il nuovo Istituto di terreni e stabili che in quel momento rappresentavano solo una grossa fonte di spesa.

²² Perizia di valutazione di uno stabile in Corso Vittorio Emanuele. Ivi.

²³ Perizia di valutazione di uno stabile in Via dei Marsi a San Lorenzo. Ivi.

Fu quindi in questo contesto che intervenne l'importante Convenzione del dicembre 1898²⁴ con il Comune di Roma che impegnava la Banca d'Italia nelle opere di sistemazione di quelle zone, al fine di aumentarne il valore e di inserirle nei piani di sviluppo della città. Attraverso lo strumento delle convenzioni la Banca d'Italia assumendosi i compiti più gravosi relativi allo sviluppo urbano di Roma e facendo da tramite, in virtù dell'enorme patrimonio immobiliare posseduto, tra interessi pubblici e privati, poté contribuire attivamente al rilancio dell'edilizia nella capitale. Un ruolo strategico che le consentì di garantire il valore dei suoi *assets* immobiliari attraverso un intervento attivo nel processo di espansione della città di Roma durante il primo decennio del '900.

Quell'accordo, stipulato dall'Istituto di emissione in rappresentanza anche della Banca Tiberina, della Compagnia Fondiaria e del Banco di Napoli, diede modo di provvedere alla razionale sistemazione dei quartieri a sinistra e a destra di Via Nomentana, del quartiere dell'Oca tra Ponte Margherita e Piazza del Popolo, del quartiere Gianicolense a San Cosimato e Villa Sciarra e del quartiere sulle aree del Ghetto. In particolare la Banca si assumeva l'importante impegno della realizzazione delle opere viarie e delle altre infrastrutture urbanistiche, spesso disattesa nelle precedenti convenzioni con i privati.

Nel 1904 furono quindi portati a completamento alcune di quelle opere rimaste in sospeso come i lavori per la sistemazione dell'Esedra di Termini e l'ordinamento stradale di via Nomentana. Parallelamente il Comune si occupò della realizzazione di via Pinciana, via Salaria e del vicolo di S. Agnese, mentre sempre il Comune portò a compimento viale della Regina, a termine della precedente convenzione del novembre 1888 con la Banca Tiberina. Presso il quartiere dell'Oca furono invece demoliti i fabbricati compresi nel perimetro e portate a compimento le opere stradali e fognarie. Nel quartiere Gianicolense la Banca provvide alla sistemazione di tutte le strade, nella zona di villa Ludovisi si pianificò l'apertura delle principali vie di comunicazioni come via Veneto e via Emilia e furono portati a compimento i marciapiedi in Prati.

Fu definito anche il riordino delle due grandi aree sulla destra²⁵ e sulla sinistra di via Nomentana che per l'inadempienza della Banca Tiberina erano rimaste abbandonate e in

²⁴ Angela Marino, *op. cit.*, pp. 365-403

²⁵ In relazione agli interessi bancari che investirono la zona a destra di Via Nomentana, sviluppatasi per la decisione di costruire lì il nuovo Policlinico, è interessante osservare che in seguito alla lite iniziata dalla Banca Generale in liquidazione, in proprio e nell'interesse della Banca della Svizzera Italiana di Lugano, della Banca Subalpina in liquidazione e della Banca Lomellina in liquidazione, fu stipulata nell'ottobre del 1900 una transazione con la Società Fondiaria Milanese sostituitasi alle precedenti banche per la liquidazione di varie vertenze e l'esecuzione dei lavori che avrebbe dovuto compiere il Comune per la completa sistemazione del quartiere. Cfr. *Relazione sull'andamento delle opere edilizie della capitale presentata dal Ministro dei Lavori Pubblici G. Tedesco nella tornata del 26 maggio 1904*, in AP, Leg. XXI, II sess., 1902-1904, CD, Doc. XXXVIII

condizioni fatiscenti²⁶. Allo stesso modo furono completate le opere viarie della zona di Testaccio, anch'essa rimasta abbandonata dopo la sospensione dei lavori da parte della ditta appaltatrice Marotti-Frontini e Geisser. Inoltre con la successiva Convenzione del 24 ottobre 1901 si definì lo sviluppo di due importanti aree per la crescita urbana di Roma. Così mentre al Tiburtino si sarebbero dovuti portare avanti i lavori per la sistemazione di alcune vie limitrofe a San Lorenzo²⁷, al Trionfale²⁸ il Comune dovette provvedere alla realizzazione di via Candia e delle vie limitrofe in cambio della dotazione di un mercato nel quartiere a spese della Banca d'Italia²⁹.

9.2.3 Finalmente le liquidazioni

Dopo il 1898, anno in cui furono definiti i trapassi immobiliari dalle società in liquidazione alla Banca d'Italia dando reale consistenza al suo patrimonio immobiliare, si attuò dunque un piano di trasformazione teso alla valorizzazione di gran parte delle proprietà immobiliari della Banca, le quali, una volta sistemate, si sarebbero potute vendere con maggior profitto soprattutto in virtù dell'inserimento di quelle stesse aree nel nuovo Piano Regolatore Generale di Edmondo Teulada di Sanjust del 1909. A tal fine si rivelarono di strategica alcune importanti operazioni societarie indirettamente promosse dalla stessa Banca d'Italia quali la ricostituzione della Società Generale Immobiliare e la costituzione di nuove società come la Società Gianicolo e la Società Italiana per le Imprese Fondiarie. Tutte imprese sorte dopo il 1900 e costituite con l'esplicito scopo di agevolare la liquidazione delle proprietà fondiarie dell'Istituto e per dare impulso al movimento dei beni stabili³⁰.

²⁶ Angela Marino, *op. cit.*, p. 372

²⁷ Il 20 maggio 1901 fu approvato un compromesso con il Comune circa la sistemazione di San Lorenzo per cui la Banca con il concorso dei proprietari delle altre aree di quel rione, con un investimento di 44.000 lire avrebbe provveduto alla regolamentazione delle sagome e delle livelle stradali oltre che della massicciata di via San Lorenzo. I materiali sarebbero stati forniti dal Comune che avrebbe rinunciato ad ogni rivalsa per la spesa di fognature sostenuta in quel quartiere dal 1888. Asbi, BdI, *Verballi del Consiglio superiore*, Registri, n°44, 1900-1906.

²⁸ Il 17 giugno fu approvata la convenzione per la sistemazione del quartiere fuori Porta Trionfale sulla base dei seguenti obblighi: a) realizzazione di un mercato di rivendita da parte della Banca d'Italia tramite l'utilizzo di un fabbricato incompleto con una spesa di 300.000 lire; b) esercizio del fabbricato stesso da parte del Comune che verserà alla Banca un canone annuo di 4.000 lire; c) presa di consegna da parte del Comune delle principali strade del quartiere. Ivi.

²⁹ Nel mese di maggio del 1901 il sindaco di Roma Emanuele Ruspoli sollecitò la Banca d'Italia per addivenire ad un accordo per la sistemazione viaria e dei fabbricati popolari sorti nella aree del Trionfale e del Tiburtino. Venivano descritti come "aggruppamenti di grossi casamenti, in parte incompiuti, in parte abbandonati, infelicemente abitati e in pessime condizioni statiche e igieniche, serviti da strade primordiali aperte circa 15 anni prima e poi, al sopraggiungere della crisi, abbandonate dagli Istituti che di proprie iniziativa e senza il consenso del Comune avevano fatto sorgere quei quartieri". Cit. da A. Marino, *op. cit.*, p.375

³⁰ Relazione all'adunanza degli azionisti della Banca d'Italia del 29 marzo 1909, Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*.

Nel dicembre del 1905 fu definita l'alienazione delle vaste aree edificabili possedute al Gianicolo all'omonima società³¹, amministrata da Luigi Medici del Vascello, con lo scopo di edificare villini signorili in quella zona³². Dello stesso tenore furono poi le transazioni con la Società Generale Immobiliare, i cui legami con la Banca d'Italia sono stati ampiamente spiegati, per la cessione nel 1903 di aree presso Porta Salaria. Le trattative, iniziate nel 1902, prevedevano la cessione di aree e stabili nei nuovi quartieri sorti sulla sinistra di via Nomentana fino a viale Parioli per un valore di circa 7 milioni. Cifra rappresentata per circa 3 milioni da stabili in reddito interamente sistemati in prossimità di Porta Pia e Porta Salaria, e per i restanti 4 milioni da aree e fabbricati incompiuti, oltre ad un gruppo di fabbricati a reddito ma bisognosi di opere di miglioramento e di trasformazione definite «importanti»³³. Quest'ultima in particolare rappresentava quella porzione di immobili priva di reddito e in continuo deperimento per la quale con maggior cura si era cercata l'alienazione alle migliori condizioni. Pertanto al fine di ripartire meglio quelle proprietà per poterle vendere con maggior profitto si era stabilita la divisione in due gruppi distinti: un primo gruppo rappresentato da aree sulla sinistra di via Nomentana per circa 115.000 mq; un secondo gruppo più composito che invece era costituito da aree e fabbricati del quartiere Salario compresi tra via Salaria e viale della Regina, un gruppo di fabbricati provenienti dalla liquidazione Moroni su viale della Regina, un'area adibita a linea di congiungimento tra Porta Pinciana e il quartiere Salario, un cospicuo gruppo di aree edificabili presso viale Parioli. Nell'agosto del 1903 fu ratificata la vendita del primo gruppo di proprietà – 8 fabbricati e 115.000 mq nel quartiere di Porta Pia a destra di viale della Regina – alla Società Generale Immobiliare per la somma di 1.612.000 lire³⁴. Alla Banca d'Italia andava così un beneficio sul valore di bilancio di 580.000 lire, oltre allo scarico sull'acquirente degli obblighi verso il Comune, e alla Società Immobiliare, desiderosa di entrare nell'affare per riallacciare i rapporti con la Banca d'Italia³⁵, andavano delle proprietà che dopo l'approvazione del nuovo Piano Regolatore avrebbero assunto certamente un valore molto più alto.

³¹ Sulle vicende relative all'edificazione del nuovo quartiere del Gianicolo e sui rapporti tra Banca d'Italia, Istituto Romano di Beni Stabili e la Società di Medici del Vascello vedi G. Doti, *Un nuovo episodio urbano tra otto e novecento. Il quartiere di Villa Sciarra al Gianicolo*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *op.cit.*, Anno X, n°3, 2002

³² Contratto del 30 dicembre 1905 a firma Delfini tra Banca Tiberina, Compagnia Fondiaria, Sciarra, Banca Subalpina e Banca d'Italia con Società Gianicolo. ASBI, BdI, *Liq. Tib.*, pratt, b.181, f.7

³³ Relazione del Direttore generale Stringher al Consiglio superiore del 20 luglio 1902. ASBI, BdI, Verb. Con. Sup., Regg., 405

³⁴ *Ivi.*

³⁵ Nelle discussioni relative all'affare con la Banca d'Italia si manifestarono all'interno del consiglio d'amministrazione della Società Generale Immobiliare alcune perplessità dovute alle condizioni della zona. In particolare si evidenziava come il movente principale che aveva indotto a studiare quest'affare fosse di creare una continuità di rapporti con la Banca d'Italia, che avrebbero portato affari più grossi. Si chiedeva quindi se forse l'affare, avendo carattere troppo limitato, avrebbe messo l'Immobiliare nelle condizioni di qualsiasi altro costruttore non creando quel vincolo di rapporti che era nelle intenzioni. Il presidente Romolo Tittoni domandava se si era

Al momento di concludere le operazioni con la Società Immobiliare erano iniziate trattative per la cessione del secondo gruppo all'ingegnere Pietro Ceci, ex consigliere d'amministrazione dell'Impresa dell'Esquilino. Questo gruppo di immobili per un valore di 3.562.500 lire andò a costituire il nucleo patrimoniale più importante della Società Italiana per Imprese Fondiarie. La nuova società si costituì nel 1904 con un capitale di 7 milioni di lire sotto la presidenza dello stesso Ceci³⁶ e la vice presidenza di Eugenio Ravà, già presidente del Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni, e di Ettore Levi Della Vida a sottolineare il forte legame con la Banca d'Italia³⁷. Essi si fecero acquirenti, come si è visto, della quasi totalità delle aree possedute dall'Istituto di emissione a viale Parioli e di altre che successivamente furono cedute sempre dalla Banca d'Italia presso la villa Alberoni³⁸.

Con queste operazioni la Banca riuscì dunque ad alienare una parte del proprio patrimonio immobiliare, per un valore a bilancio di circa 10,8 milioni, che senza un reddito, pur raffigurando proprietà che avrebbero presto assunto un certo valore, rappresentavano più di altre un peso amministrativo. Inoltre grazie alla costituzione delle nuove società fondiarie fu possibile alienare quegli ampi lotti di beni immobili, invertendo la tendenza delle cessioni che fino ad allora erano invece andate avanti per singole proprietà.

tenuto conto della infelice condizione del quartiere, specialmente riguardo ai difettosi mezzi di comunicazione e se non fosse per la società più conveniente concentrare l'attività sull'Esquilino, indicato come in via sicura di miglioramento. Dello stesso parere sono gli altri consiglieri, considerando il quartiere lontano e i margini di utile troppo ristretti a rischio di nuove forti immobilizzazioni. Ma vinsero le convinzioni del direttore generale Raul Pantaleoni, convinto che in quel quartiere si sarebbe riversato quel ceto di inquilini che abitava nelle case del quartiere Ludovisi, destinato a un rilevante aumento delle pigioni. In vista della continua ricerca di alloggi in Roma e della buona e salubre posizione del quartiere Salaria, poco esteso e circondato da ville, si rendeva evidente la convenienza di ultimare e porre in reddito i fabbricati incompiuti e chiusi. Acs, Sogene, *Ufficio gestione affari fondiari e immobiliari*, Serie A/1, b.80

³⁶ Vedi Assemblea generale degli azionisti della Società Italiana per Imprese Fondiarie 1905, in Asbi, Bdl, *Relazioni e bilanci*, Pratt., b.525

³⁷ Ettore Levi Della Vida fu vice direttore generale della Banca d'Italia durante la gestione di Grillo e poi quella di Marchiori, dal 28 dicembre 1893 al 19 giugno 1899. Cfr. A. Gigliobianco, *op cit.*, pp. 48-58

³⁸ Con la ripresa del mercato edilizio nella capitale dopo il 1904 la società di Pietro Ceci fu tra le principali protagoniste dell'espansione urbana nel quadrante nord-est della città. Nel 1907 a seguito di un aumento di capitale elevato a 21 milioni di lire e un versato equivalente alla somma di 16,7 milioni, fece nuovi acquisti per una somma di 2.850.000 lire nelle zone sempre di Villa Albani, ai Parioli, in prospettiva del loro ingresso nel PRG, e in via del Tritone portando il proprio patrimonio in stabili a 12.063.076 lire. E esso era rappresentato da circa 10 milioni di fabbricati in reddito, 1,5 milioni di case in costruzione, mentre possedeva terreni per la cifra di circa 4 milioni. Assemblea generale ordinaria della Soc. Ita. Imp. Fond. del 1907. Ivi.

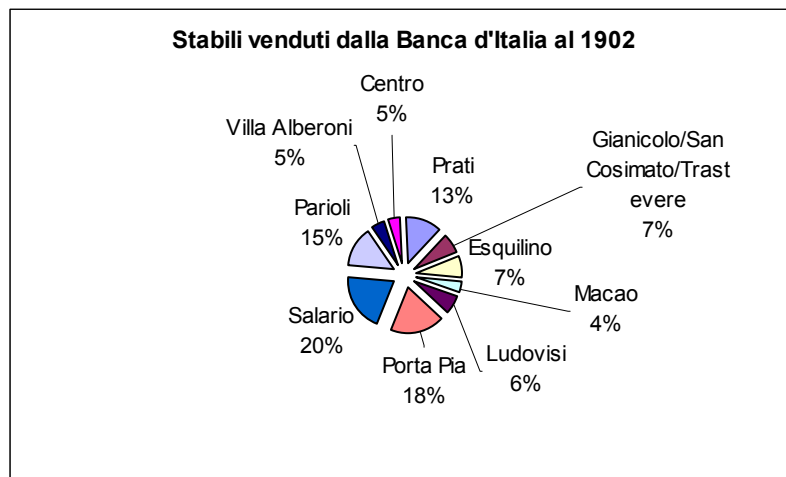


Grafico 13: Quota delle proprietà, sul totale di 179, vendute dalla Banca d'Italia a tutto il 1902. Asbi, BdI, Inventario, op. cit.

Come risulta evidente dall'analisi sulle zone di appartenenza degli immobili venduti e di quelli rimasti di proprietà della Banca d'Italia dopo il 1903, il procedere dell'Istituto nelle operazioni di liquidazione fu successivo all'alleggerimento di quelle proprietà di più difficile amministrazione.

Rispetto al grafico 1, relativo agli immobili ancora di proprietà nel 1902, si può notare la differenza che sussiste con le cessioni rappresentate nel grafico 2. Le quote maggiori, circa il 52% del totale, trattenute dalla Banca furono relative a quelle zone edificate durante la prima ora della febbre edilizia come Prati, Esquilino e Centro, sostanzialmente ultimate e con un buon reddito per metro quadrato. A fronte di ciò la Banca d'Italia si fece cessionaria delle zone dove maggiormente si concentrò l'ultima e più devastante fase della febbre edificatrice: Porta Pia, Salarario e Parioli, equivalenti al 53% degli stabili ceduti e con un bassissimo reddito al metro quadrato indice di una marcata presenza di quelle aree non ancora edificate la cui assenza di reddito e le difficoltà di vendita durante i momenti di crisi, oltre alla nuova tassa su di esse, le rendevano immobilizzazioni pesanti anche per il futuro istituto di smobilizzo.

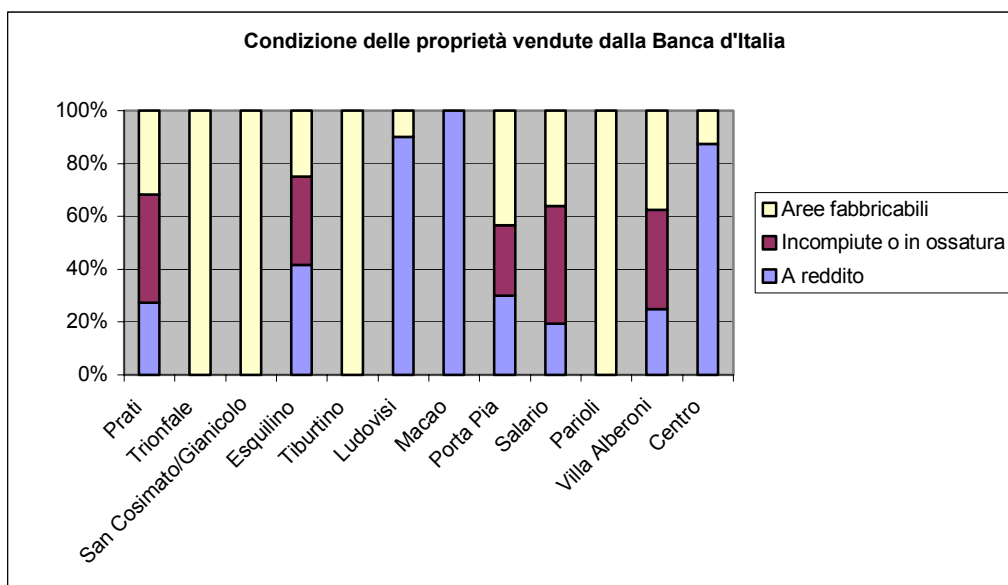


Grafico 14: Quote di fabbricati in reddito, incompiuti o in ossatura e di aree fabbricabili divisi per singole zone di interesse della Banca d'Italia. Asbi, BdI, Inventario, op. cit.

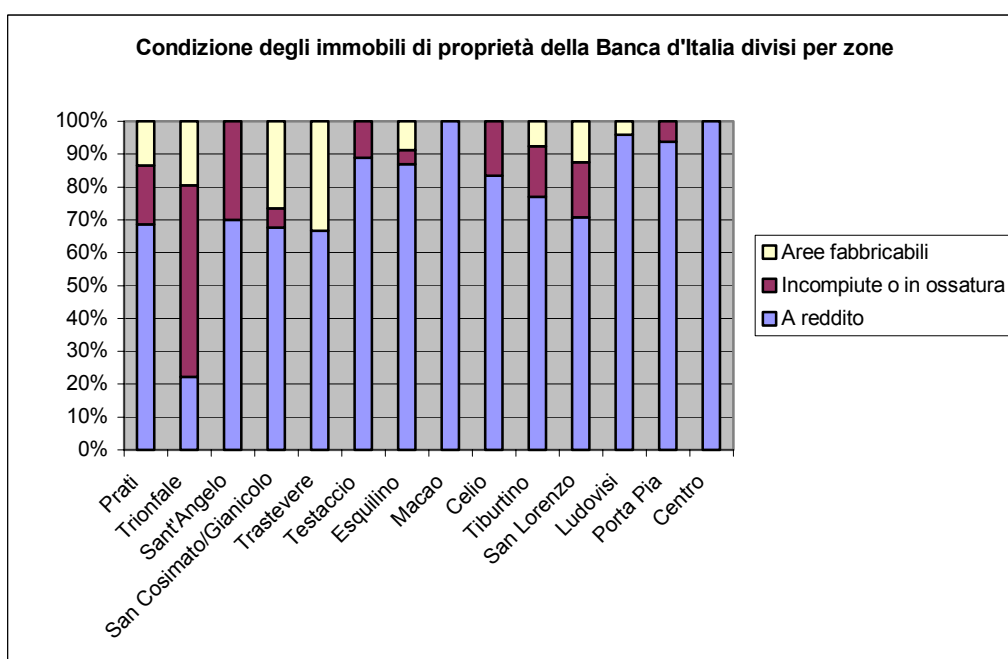


Grafico 15: Quote delle proprietà immobiliari rimaste di appartenenza della Banca d'Italia divise per singole zone. Asbi, BdI, Inventario, op. cit.

Elementi che sono confermati dall'analisi sulle condizioni degli immobili, in cui si evidenzia come le proprietà con i redditi migliori restarono sempre in mano all'Istituto di emissione. Come risulta poi dalle percentuali relative al complesso di quante aree fabbricabili, edifici in ossatura o incompiuti senza reddito e fabbricati in reddito furono alienati, si evidenzia come la parte più cospicua di vendite fu proprio finalizzata alla liquidazione delle vaste aree da edificare possedute dalla Banca.

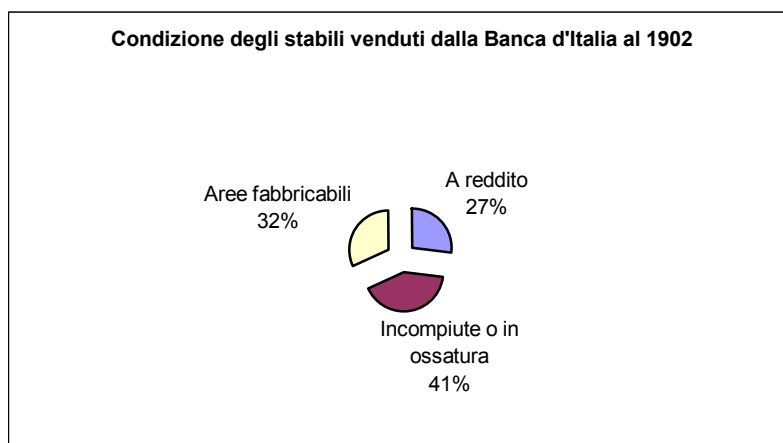


Grafico 16: Condizione delle proprietà alienate sul totale. Asbi, Bdl, Inventario, op. cit.

Rispetto a quelle che invece furono trattenute e poi cedute al costituendo Istituto Romano di Beni Stabili dopo il 1904 per la definitiva sistemazione delle proprietà immobiliari, che invece erano costituite da buoni stabili in reddito e solo da una minima quota di case da trasformare e aree edificabili.

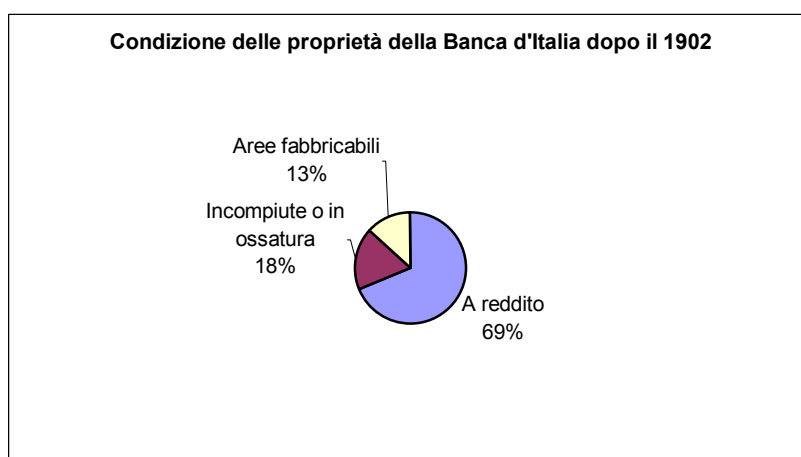


Grafico 17: Condizione degli immobili rimasti di proprietà della Banca d'Italia. Inventario, op. cit.

Mentre un'altra indicazione importante è data dalle variazioni nei valori al metro quadro delle aree relative alle vendite più cospicue. In questo senso Porta Pia e Parioli erano le zone dove il valore delle aree risultava calato maggiormente dal 1889 al 1902, mentre Porta Salaria e San Lorenzo, ormai destinata ad abitazioni di carattere popolare, rappresentavano i quartieri con minor valore per metro quadrato.

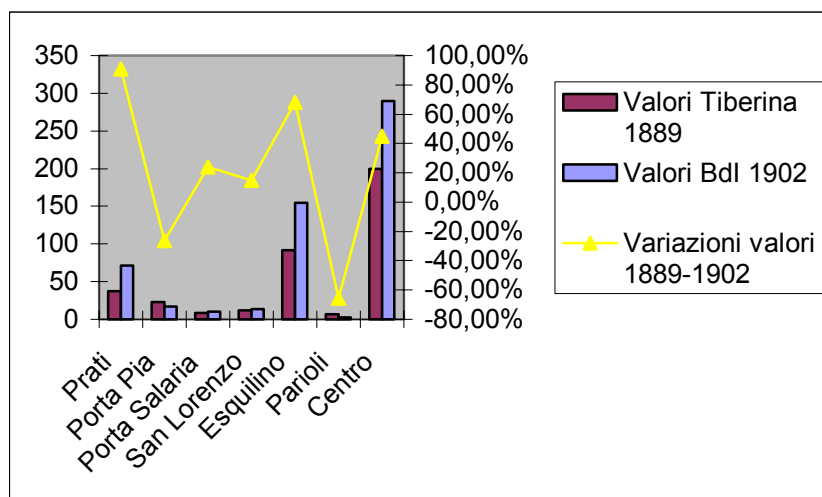


Grafico 18: Variazioni dei valori medi per metro quadrato, mia elaborazione su dati provenienti da bilancio Banca Tiberina 1889 e Inventario Bdl 1902.

9.3 Il processo di costituzione della società di smobilizzo

9.3.1 Una liquidazione difficile

Sulla base del meccanismo di recupero dei crediti impostato dall'amministrazione della Banca d'Italia in virtù delle prerogative assegnate dalle successive modificazioni alla legge del 10 agosto 1893, e in conseguenza degli accordi che furono stipulati con le società immobiliari principali debentrici dell'Istituto di emissione, è evidente come i primi dieci anni di vita della Banca furono condizionati dall'assorbimento di un vasto patrimonio immobiliare proveniente soprattutto da quelle realtà che più erano entrate nell'orbita della crisi edilizia.

Date le difficoltà generali dell'economia di tutto l'ultimo decennio del XIX sec, che vedeva l'Italia uscire con fatica dai problemi sollevati durante l'ultima crisi, le liquidazioni procedettero lentamente. Nel 1899 si evidenziava pertanto un ulteriore rallentamento nelle operazioni di smobilizzo dovuto a difficoltà nel reperimento dei capitali necessari allo sviluppo degli affari immobiliari. In secondo luogo l'applicazione della stessa legge del 1898 sul risanamento degli istituti di emissione, diede luogo a contestazioni circa l'accertamento sulla consistenza della somma liquidata³⁹. Tuttavia si registravano miglioramenti dei valori immobiliari per l'impulso dato dalla Banca di emissione al miglioramento delle opere edilizie per Roma⁴⁰.

Per il peso delle cambiali immobiliari sul monte delle immobilizzazioni della Banca d'Italia, era naturale che finché non fossero risultate sistemate le questioni sospese relative alle

³⁹ Per ottenere i vantaggi concessi per legge (vedi cap. 8) la Banca d'Italia era obbligata a liquidare la cifra di 190 milioni entro il 1899. Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 29 marzo 1900

⁴⁰ Ivi.

posizioni delle maggiori società immobiliari, lo stesso andamento delle liquidazioni ne potesse risultare influenzato.

Tra il 1894 e il 1899 le operazioni di smobilizzo furono infatti portate avanti tramite operazioni di bilancio, svalutazioni di capitale, utili in fondo di accantonamento e realizzazioni di crediti attraverso le azioni di concordato con i creditori⁴¹. Fu dunque solo a partire dal 1902 che, presa coscienza delle reali perdite derivanti da quelle immobilizzazioni, le liquidazioni subirono un salto di qualità anche in funzione del miglioramento delle condizioni generali. In quell'anno le operazioni non consentite dalla legge del 1893 passarono da 234,7 milioni a 162,5, con una riduzione di oltre 72 milioni in cui venivano iscritti i 60 milioni del fondo di accantonamento destinato alle perdite e che, una volta accertate, non potevano più essere considerate come un'attività della Banca⁴². A fronte di quelle diminuzioni era però aumentata la voce relativa ai beni immobili di proprietà e non destinati ad uso ufficio. Da beni immobili valutati 7,7 milioni nel 1894⁴³, si arrivò a circa 57 milioni nel 1898 e a 74,6 l'anno successivo, per poi raggiungere la cifra massima di 110 milioni⁴⁴ del 1901. Risultava evidente da tali cifre come per quel meccanismo si riuscì a diminuire alcune partite relative alle immobilizzazioni immateriali, aumentando di conseguenza quelle materiali, procedendo parallelamente agli accordi con le società immobiliari.

Andamento delle partite immobilizzate della Banca d'Italia								
Anno	Importo ad inizio anno	Incremento per aumento C/c sez. cred. fond.	Diminuzioni				Totale	Importo a fine anno
			Svalutazioni capitale sociale	Utilizzo del fondo di accantonamento	Riscossioni per vendite nell'esercizio	Riscossioni per vendite negli esercizi precedenti		
1894-1895	449,4	21,7	30		83,3		113,3	357,8
1896	357,8	1,5			16,5		16,5	342,8
1897	342,8		30		15,3		45,3	297,5
1898	297,5				46,7		46,7	250,8
1899	250,8				5,5		5,5	245,3
1900	245,3	6,1			6,2		6,2	245,2
1901	245,2				10,4		10,4	234,8
1902	234,8			60,4		11,8	72,2	162,6
1903	162,6			8,4	7,2	2,6	18,2	144,4
1904	144,4			8,8	9,3	9	27,1	117,3
1905	117,3			9,2	18,3	5,5	33	84,3
1906	84,3			9,5	7,9	0,8	18,2	66,1

Tabella 19: A. Confalonieri, *op. cit.*, vol. II, p.115

Pertanto, per la lentezza con cui era proceduta l'aggiudicazione degli immobili le alienazioni immobiliari tra il 1894 e il 1900 videro una realizzazione di soli 22.750.000 di lire.

⁴¹ A tutto il 1898 furono liquidati oltre 250 milioni, circa 50 milioni ogni anno, alla quale tuttavia contribuirono le prime e più semplici operazioni del 1894 e del 1895. Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 28 marzo 1899

⁴² Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 28 marzo 1903

⁴³ Vedi cap. 8

⁴⁴ Valutati al netto dei mutui sul valore reale di 140 milioni, Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 28 marzo 1909

Ben diverso fu invece il procedere delle vendite nel corso del periodo 1901-1908, anni in cui furono ceduti immobili per una cifra complessiva di circa 120 milioni.

Vendite di immobili 1901-1907		
Anno	N° vendite	Valore realizzato
1901	230	11.900.000
1902	263	9.269.203
1903	320	12.972.498
1904	379	14.672.350
1905	392	30.714.977
1906	402	30.608.245
1907	284	12.870.898
Totale	2.270	123.008.171

Tabella 20: Asbi, Raccolte a stampa, Relazioni annuali della Banca d'Italia, 28 marzo 1908

Del complesso delle vendite nel biennio 1900-1902 ben 10 milioni erano relative a stabili in Roma, dove era concentrato il maggiore complesso patrimoniale. In sostanza nel 1908, grazie soprattutto alle cessioni all'Istituto Romano di Beni Stabili, gli obblighi della legge del 1893 potevano dirsi assolti. In quindici anni furono liquidate partite per 500 milioni, con una perdita di circa 140 milioni corrispondente ad 80 milioni di perdite reali e 60 milioni per svalutazioni sul capitale⁴⁵.

9.3.2 Verso la società di smobilizzo

Per molte delle considerazioni svolte finora, la liquidazione delle partite immobilizzate fu, a partire dalla fine degli anni '90, un discorso che quindi interessò la gestione di quel patrimonio immobiliare assunto durante il corso del decennio. Una soluzione che se da un lato permise il recupero di crediti di difficilissima esazione, da un altro necessitava di una tempistica maggiore che garantisse lo smobilizzo patrimoniale e che al tempo stesso evitasse ulteriori perdite dovute a vendite affrettate. Infatti la mancanza di capitali e imprenditori robusti, in grado di formare una domanda consona all'offerta della Banca d'Italia avrebbe sicuramente creato una spinta speculativa che avrebbe danneggiato gli interessi azionari dell'Istituto di emissione. Tuttavia un patrimonio di una tale consistenza inevitabilmente comportava problemi di gestione per un istituto che poneva alla base delle sue attività la liquidabilità dei propri investimenti.

⁴⁵ Ivi.

Come si è visto già l'art. 19 della legge del 1893 prevedeva la possibilità di assegnare le liquidazione delle partite incagliate ad una società *ad hoc* con un capitale non inferiore ai 40 milioni alla quale il Governo avrebbe concesso agevolazioni fiscali sui trapassi proprietari e il diritto di emettere obbligazioni fino ad un ammontare del doppio del capitale versato⁴⁶. Una ipotesi che fu osteggiata dagli stessi Istituti di emissione che così tendevano a tutelare i propri diritti di credito di fronte agli interessi specifici di chi avrebbe potuto approfittare della loro condizione⁴⁷.

Solo a partire dal 1898, dopo l'approvazione della legge⁴⁸ che concedeva alla Banca la facoltà di istituire una sezione autonoma per la gestione delle partite immobilizzate, si riprese a considerare l'ipotesi di affidare la gestione patrimoniale ad un organismo esterno, controllato dalla Banca d'Italia, che avrebbe garantito la separazione netta e fondamentale per un istituto di emissione tra attività bancaria e attività immobiliare. Una eventualità sostenuta sin da subito dallo stesso Istituto d'emissione che aveva sempre osteggiato la cessione a società terze.

Nel processo di approvazione della legge del 1898 si trattava comunque di individuare la forma giuridica che avrebbe garantito il più rapido smobilizzo col minor costo alla Banca d'Italia. Il principale obiettivo fu dunque sin da subito quello di distaccare le attività classificate sotto la voce immobilizzazioni verso una sezione autonoma allo scopo di amministrare e mobilitare quelle attività. Ciò che si propose come prima ipotesi fu quella di assegnare a tale sezione a titolo di capitale proprio parte della riserva ordinaria, di quella libera e del fondo di dotazione del Credito fondiario liberato dopo la convenzione del novembre 1896⁴⁹.

Secondo Piana, visti gli obblighi imposti sin dal 1893, era necessaria proprio una legge speciale tesa a separare giuridicamente il nuovo ente dalla Banca d'Italia, mentre il capitale doveva essere proporzionato alle attività. La convenzione del 1896 concedeva, al fine di ammortizzare il costo di una sezione speciale, il prelevamento sugli utili, estinguendo le passività mediante la loro realizzazione oltre che con l'emissione di buoni fruttiferi⁵⁰ e di cartelle che la Sezione avrebbe versato alla Banca a titolo di pagamento. Il capitale, calcolato in 8 milioni, si

⁴⁶ Come rileva Confalonieri la costituzione di un istituto del genere, caldeggiata proprio da chi allora si inseriva nella lucrosa gestione dei fallimenti come Giovanni Abignente col Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni, avrebbe comportato guadagni cospicui per gli amministratori che dell'Ente speciale avrebbero potuto ottenere il controllo, inserendo negli spazi lasciati vuoti dalle società fallite quei gruppi emergenti che proprio allora si andavano costituendo. A. Confalonieri, *op. cit.*, vol. II, p. 106

⁴⁷ *Ivi.*

⁴⁸ La legge 3 marzo 1898 n° 69 per l'applicazione definitiva dei provvedimenti sugli Istituti di emissione aboliva l'articolo 19 della legge del 1893 sulla costituzione di una società di smobilizzo e autorizzava la Banca d'Italia a costituire una sezione autonoma per la gestione delle partite immobilizzate, prorogando per 10 anni i benefici fiscali concessi dalla legge del '93 in materia di gestione degli immobilizzi.

⁴⁹ Proposta di Olinto Barsanti, senatore del Regno, ad Efisio Piana in una lettera del settembre 1897, Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratiche, b.698, f. 1

⁵⁰ *Ivi.*

sarebbe allora reperito dalla dotazione liberata del Credito fondiario, mentre la riserva di 12 milioni rimaneva destinata al pareggio di altrettanta somma di partite illiquide. In considerazione delle idee di Piana la gestione delle immobilizzazioni avrebbe avuto un bilancio indipendente rispetto a quello della Banca, alla quale la Sezione avrebbe corrisposto un interesse sul conto corrente delle liquidazioni ad un saggio che le garantisse di far fronte ai propri utili, alla tassa di circolazione e alle spese di varia natura, dotandosi di una riserva in grado di sopperire autonomamente alle eventuali perdite che si sarebbero potute verificare nonostante un'equa svalutazione delle attività datele in liquidazione⁵¹. Per Piana risultava quindi improbabile che la Camera si opponesse ai fatti compiuti e posti in essere dalle convenzioni Sonnino e Luzzatti che favorirono la nascita della Sezione. In effetti la legge fu approvata proprio rispettando le aspettative di Piana, ma evidenziando un modo di procedere legislativamente subordinato agli interessi dell'Istituto di emissione.

Per risolvere comunque in modo pratico e definitivo la questione delle immobilizzazioni la Banca d'Italia, dopo il conferimento alla Sezione resa giuridicamente autonoma del valore reale delle attività incagliate, avrebbe dovuto ammortizzare con una svalutazione di capitale la differenza che diversamente le sarebbe convenuto pareggiare con gli accantonamenti annuali valutati nella cifra di 60 milioni. Quando ciò fosse stato possibile, la Banca avrebbe assestato il suo bilancio mediante il risparmio dell'accantonamento di 6 milioni all'anno. A ciò si sarebbero aggiunte le riduzioni che le sarebbero state concesse sulla tassa di circolazione e l'interesse che la sezione autonoma le avrebbe versato in conto del proprio debito. Le immobilizzazioni, dai 450 milioni del 1894, sarebbero passate, dopo una mobilitazione presunta di 190 milioni perché imposta per legge, a 260 milioni. La svalutazione di 60 milioni avrebbe portato la somma a 200 milioni da cui si sarebbero detratti 26 milioni del fondo di ammortamento relativo al valore effettivo delle attività conferibili alla nuova Sezione, portando quindi gli immobilizzi alla cifra di 174 milioni. La riduzione del capitale della Banca d'Italia da 180 a 120 milioni non avrebbe poi obbligato l'Istituto a ridurre conseguentemente la circolazione in quanto essa si sarebbe basata sulla riserva piena e non più sul capitale versato⁵². Il progetto di Sezione che, lasciata in questo modo a se stessa, avrebbe potuto liquidare senza altro aggravio, ma con il vantaggio degli azionisti, le partite incagliate della Banca d'Italia rimase tuttavia in sospeso a causa della definizione delle situazioni ancora in sospeso con i suoi maggiori debitori come la Banca

⁵¹ Il patrimonio della Sezione sarebbe stato costituito dalle proprietà immobiliari, dai titoli e dai crediti classificati come operazioni non consentite dall'Ispezione del 20 febbraio 1894. Ed inoltre tutte le proprietà pervenute alla Banca d'Italia dopo tale data in pagamento volontario e coatto di cambiali, mutui e crediti dell'Istituto. Secondo gli schemi di Piana, una volta esaurito il debito della nuova sezione verso la Banca d'Italia, l'Ente sarebbe rimasto in possesso delle attività che avrebbe conservato dalla liquidazione. Schema di progetto per la costituzione della Sezione autonoma della Banca d'Italia. Ivi.

⁵² Ivi.

Tiberina e il Credito Mobiliare. Oltre che per il timore che l'emissione di titoli relativi alla nuova sezione avrebbe riportato al presente i problemi del passato⁵³

9.3.3 Dalla Beni Immobili alla Beni Stabili

Pertanto fu solo dopo aver risolto le principali ragioni di credito nei confronti di Mobiliare e Tiberina e in conseguenza dell'acquisizione del maggiore pacchetto azionario della Società Beni Immobili che la Banca d'Italia, sotto la nuova direzione di Bonaldo Stringher, riprese in considerazione l'ipotesi di creare una società per lo smobilizzo delle attività il liquide.

Infatti dopo che nel 1902 venne redatto su pressioni di Stringher un inventario del patrimonio immobiliare della Banca⁵⁴, nel 1903 iniziò un dibattito interno all'Istituto sull'eventualità di ricostituzione della Società Beni Immobili in liquidazione. In particolare, come risulta dalla corrispondenza tra Stringher e Cesare Mangili, presidente del Consiglio superiore della Banca d'Italia, veniva sottolineato il ruolo fondamentale che avrebbero dovuto ricoprire gli azionisti della banca nella costituzione di un nuovo istituto di mobilitazione⁵⁵. In sostanza si richiedeva di tutelare gli interessi degli azionisti evitando ulteriori perdite sul patrimonio e magari ottenere un nuovo titolo azionario dal valore costante. A tale scopo si tentò quindi ridare vita alla Società Beni Immobili, nel tentativo di utilizzarla come società di smobilizzo alla stregua di quanto fatto in precedenza dal Credito Mobiliare, ma con l'intenzione di darle una prospettiva societaria più stabile.

Nel giugno del 1903, oltre agli immobili posseduti direttamente dalla Banca d'Italia a seguito delle cessioni fatte dal Credito fondiario, dalla Banca Tiberina e da singoli privati che le erano debitori, la maggiore immobilità dell'Istituto dopo quella rappresentata dalla Società per il Risanamento di Napoli era proprio quella relativa alla Società Beni Immobili, costituita in maggior parte da beni immobili⁵⁶. Nella società, in liquidazione dal gennaio 1898, la Banca d'Italia teneva investito un capitale di 25,7 milioni rappresentativo dei 50 milioni di cui il Credito Mobiliare era debitore in origine e che fruttavano un interesse del 2%. Nonostante fossero passati diversi anni dalla delibera di liquidazione presa dagli amministratori della Beni

⁵³ In particolare il direttore generale si era fatto portavoce del rifiuto categorico da parte della Banca d'Italia di dare vita ad un Istituto di mobilitazione mediante emissioni di titoli. ASBI, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 29 marzo 1900; A. Confalonieri, *op.cit.*, vol. II, p.107

⁵⁴ ASBI, BdI, Ufficio Vendite, *Inventario e valutazione del patrimonio immobiliare della Banca d'Italia*, Parte I, Roma-Napoli, Stabili, Regg. 10/206

⁵⁵ Nella corrispondenza tra il Direttore generale e il Presidente del Consiglio superiore risalta l'influenza di Giuseppe Balduino, membro del Consiglio superiore, per cui gli azionisti sarebbero dovuti diventare direttamente possessori delle nuove azioni senza passare per istituti terzi. ASBI, *Carte Stringher*, Pratiche, b.6, f.1, sf.3

⁵⁶ Banca d'Italia, Relazione sulla ricostituzione della Società Anonima per l'Acquisto e la Rivendita di Beni Immobili, giugno 1903. La relazione è firmata dall'Ingegnere Pietro Dell'Olio capo dell'Ispettorato Generale Tecnico della Banca d'Italia. ASBI, BdI, *Liquidazioni*, Pratiche, b.775, f.1

Immobili per facilitare il regolamento dell'esposizione verso il Mobiliare⁵⁷, si ritenne utile prorogare la sua azione sociale in virtù dei tempi ristretti per liquidazione delle partite immobilizzate, il cui termine scadeva nel 1908. Ciò non soltanto per convertire in denaro, mediante la collocazione delle azioni possedute dalla Banca una parte notevole della esposizione verso la Banca stessa, ma anche e principalmente per avere, nell'ambito dell'Istituto d'emissione, un efficace strumento di mobilitazione⁵⁸.

Il credito della Beni Immobili verso la Società Risanamento, considerato già in forza di legge come un credito diretto della Banca d'Italia, spinse l'Istituto amministrato da Stringher a rilevare il 90% della somma di 15,7 milioni. Un credito che dopo l'approvazione della legge 7 luglio 1902 per Napoli⁵⁹ avrebbe fruttato il 3,5% rispetto al più basso 1,5% precedente. Tuttavia, nonostante tale acquisizione portasse la Beni Immobili ad essere debitrice della Banca d'Italia per soli 10 milioni, si riteneva che gli utili sul restante patrimonio non avrebbero permesso una mobilitazione totale. Ciò a causa principalmente delle tasse e delle maggiori spese di amministrazione dovute alla proposta continuazione della società. Pertanto Dell'Olio proponeva l'acquisto dell'immobile più importante posseduto dalla società, ossia la Galleria Umberto I a Napoli⁶⁰, per la cifra di 8 milioni che avrebbe ridotto il debito a 6,4 milioni comprensivi del valore delle azioni. Per realizzare quella somma si considerava quindi la vendita delle 16.000 azioni possedute dalla Banca a lire 400 l'una. Operazione che si poteva concludere in seguito a diversi interventi sul capitale della Beni Immobili. Per prima cosa la Banca d'Italia, come unica azionista della società, avrebbe dovuto revocare la deliberazione con la quale fu messa in liquidazione l'impresa e proseguire nell'esercizio dell'attività sociale intervenendo sul capitale in base ai seguenti tre passaggi: primo, mantenere inalterato il capitale di 8 milioni tenendo ferma la facoltà di aumentarlo fino a 20 milioni concessa dallo statuto; secondo, svalutare il capitale del

⁵⁷ Da cui tuttavia risulta che nessuna operazione di liquidazione ebbe mai luogo fino al 1903. Ivi.

⁵⁸ Ivi.

⁵⁹ La legge 7 luglio 1902 per Napoli provvede ai fondi necessari per il completamento delle opere pubbliche nella città. Inoltre prorogava oltre il 1908 (scadenza fissata per la liquidazione delle immobilizzazioni) il termine per la liquidazione delle posizioni degli Istituti di emissione verso la Società Risanamento. Proroga che alleggeriva gli obblighi della Banca d'Italia in quanto stabilì che la parte di credito degli Istituti in capitale e interessi, non incassata a tutto il 1908, dovesse considerarsi liquidata con tutti gli effetti. Così col sacrificio di 8 milioni versati a fondo perduto da Banca d'Italia e Banco di Napoli per le opere pubbliche a Napoli, i due Istituti furono in grado di sistemare un credito complessivo di oltre 50 milioni. Infatti i 39 milioni che la Società per il Risanamento di Napoli ancora doveva alla Banca a tutto il 1907 non figurarono più tra le partite immobilizzate ma furono invece iscritti tra le attività ordinarie dell'Istituto. Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, corda 17.

⁶⁰ La Galleria di Napoli costò alla Società dell'Esquilino la cifra di 27 milioni, ma a seguito della crisi edilizia di Roma che raggiunse anche Napoli il valore dell'immobile scese a 9 milioni. Nel 1892 la Società Beni Immobili appena costituita si rese cessionaria per la somma di 8 milioni relativa al credito di uguale cifra vantato dalla Società Generale Immobiliare verso l'Impresa dell'Esquilino. Acquisendo pertanto il diritto di entrare a far parte del Consorzio dei creditori dell'Esquilino, la Beni Immobili ottenne nel marzo del 1895 di liquidare ogni suo credito, salito intanto a 9,3 milioni, tramite la cessione da parte dell'Esquilino della Galleria e del Palazzo Capone di Napoli, di un'area presso via del Viminale del valore di 140.000 lire, di 22.000 mq di aree fuori Porta Salaria valutate circa 36.000 lire e di altri diritti di credito. Valutazione del patrimonio della Società Beni Immobili e del suo debito, in Asbi, Bdl, *Liq.*, Pratt., b.775, f.1

residuo credito di 6,4 milioni portandolo dunque a 1,7 milioni circa con azioni del valore di 107 lire; terzo, reintegrare il capitale versato mediante nuovo versamento di 4,6 milioni corrispondenti a 293 lire ad azione rappresentanti la differenza tra le 400 lire nominali e le 107 lire conseguenti la svalutazione⁶¹. Per ottenere poi una più incisiva azione sociale dell'azienda così ricostituita si proponeva di aggiungere alle operazioni consentite dallo statuto la possibilità di assumere la costruzione di opere pubbliche e di nominare un nuovo consiglio d'amministrazione in sostituzione del liquidatore. A seguito di tali iniziative le azioni si sarebbero offerte agli azionisti in ragione di una nuova azione Beni Immobili per ogni 20 azioni della Banca d'Italia, procedendo in tal modo sia al risanamento della circolazione, sia dando valore al titolo Banca d'Italia impegnando remunerativamente i propri capitali in un titolo che sarebbe diventato lucroso.

Due erano tuttavia le perplessità relative al progetto di ricostituzione della Beni Immobili: se fosse o no opportuno prorogare la vita di una società in liquidazione, e se fosse tecnicamente possibile la conversione delle azioni.

Riguardo il primo punto, secondo il parere del legale della Banca Carlo Spalazzi⁶², si riteneva che la liquidazione, pur definendo la fine di una società, non ne dichiarasse la morte effettiva. Ciò perché l'attuale giurisprudenza interpretava il codice in maniera più benevola rispetto al passato, intendendo la liquidazione come una semplice limitazione delle funzioni di quella vita societaria che cessava solo con lo scioglimento effettivo. Ma se legalmente si trattava dunque di una strada percorribile, più complessa si presentava la situazione legata alla fiscalità sulla tassa di registro e di trapasso che imponevano un'intesa col Ministero delle Finanze. Inoltre si mostrava particolarmente complesso anche il secondo punto per cui esaminando il ruolo degli azionisti della Banca d'Italia non risultava possibile l'offerta di una azione Beni Immobili contro 20 della Banca d'Italia, perché in quel modo non si sarebbero collocate che 10.000 azioni Beni

⁶¹ Con un patrimonio netto di 9,7 milioni la Beni Immobili avrebbe avuto un capitale versato di 6,4 milioni. Pertanto il patrimonio, costituito soprattutto da beni stabili, aveva una potenzialità di reddito limitata tale per cui, considerando le spese, le tasse e il debito ipotecario, l'utile netto disponibile per gli azionisti non sarebbe stato adeguato al rapporto col valore di stima del patrimonio stesso. Ciò avrebbe imposto agli azionisti della Banca, all'atto della sottoscrizione, oltre al versamento delle 400 lire un ulteriore versamento di 100 lire ad azione per portare il capitale a 8 milioni interamente versati e riequilibrare l'investimento nella Beni Immobili. Pur non essendo particolarmente eccellente per gli azionisti, l'operazione aveva il suo vantaggio sia nell'assicurato reddito che ne sarebbe derivato, sia per la garanzia sul capitale offerta dalla plusvalenza del patrimonio sociale e soprattutto perché con la riattivazione della società si sarebbe ottenuto un vistoso incasso da parte della Banca di una grossa immobilità. Esaminando poi le ragioni di credito che la Banca d'Italia vantava verso la Società Generale di Credito Mobiliare, che furono accertate nel 1894 per 50 milioni, l'operazione non avrebbe aumentato le previsioni di perdita già considerate. Esse avrebbero di poco superato il 6%, dopo aver calcolato all'80% i crediti verso il Risanamento già ceduti alla Banca, il 5% di reddito netto proveniente dalla Galleria e il credito della Beni Immobili verso l'Esquilino. Considerazioni sulla ricostituzione della Società Beni Immobili. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.775, f.1

⁶² Tali valutazioni offrono una spunto importante sui rapporti tra giustizia e impresa. Un esempio portato è quello relativo alla decisione presa dalla Cassazione il 18 gennaio 1902 nella sentenza tra la Società Ligure Cooperativa contro il Ministero delle Finanze di intendere le società commerciali come vere e proprie persone giuridiche. Considerazioni dell'Avv. Carlo Spalazzi sulla ricostituzione della Società Beni Immobili. Ivi.

Immobili, visto che su 10.112 azionisti dell'Istituto di emissione solo 3.180 avrebbero potuto partecipare, possedendo tutti gli altri meno di 20 azioni ciascuno⁶³.

Pertanto non rimaneva che aprire una sottoscrizione *tout court* tra gli azionisti della Banca di una nuova società, mentre Stringher si faceva ispiratore per la sua costituzione con la più ampia partecipazione degli azionisti, proponendo a Giuseppe Balduino di partecipare ad un'adunanza preparatoria sulla operazione di smobilizzo⁶⁴.

Nel dicembre del 1903 si riunì il Comitato promotore della nuova società anonima che con un capitale di 12 milioni avrebbe assunto il nome di Istituto Romano di Beni Stabili. I promotori provenivano dalle diverse sedi locali della Banca d'Italia⁶⁵ sancendo il legame tra la nuova realtà e l'Istituto di emissione. La Banca d'Italia nell'intento di dare un impulso più energico alla liquidazione delle sue operazioni immobiliari disegnò di alienare in blocco una parte considerevole del suo patrimonio immobiliare fruttifero. Una realtà immobiliare capace di dare un reddito netto di 750.000 lire per un valore complessivo di 11,5 milioni. Alla nuova società la Banca avrebbe dato la preferenza per i successivi sei anni, a parità di condizioni, sia in ulteriori vendite, sia nella gestione di altre proprietà qualora la Banca avesse deciso di affidarne l'amministrazione a terzi. Dal canto suo la società si sarebbe invece impegnata a non alienare il patrimonio almeno fino al 1908⁶⁶.

⁶³ Neanche sarebbe servito, secondo Stringher, portare le azioni a 32.000 (passandole a 250 lire) e il cambio a 10 contro una, poiché anche in quel caso gli azionisti che avrebbero potuto partecipare all'operazione sarebbero stati 5.168 su 10.112 e solo 20.000 le azioni collocate. Lettera di Stringher a Mangili del 4 luglio 1903. *ivi*.

⁶⁴ Nella lettera indirizzata a Giuseppe Balduino, Stringher caldeggiava il suo intervento presso il Presidente del Comitato superiore e i consiglieri Ceriana e Rocca per agevolare le delibere del comitato promotore. Lettera del 19 novembre 1903. *ivi*.

⁶⁵ I promotori furono Giovanni Digerini Nuti, consigliere della sede di Firenze della Banca d'Italia; Lorenzo Quartana, della ditta Quartana e consigliere della sede di Genova; Vittorio De Rossi della sede di Livorno e Presidente del Consiglio superiore durante la direzione Marchiori; Costantino Colombo della ditta Colombo Feltrinelli, presidente della sede di Milano; Antonio Arlotta della ditta Minasi Arlotta, consigliere della sede di Napoli; Vito Feltrami della ditta Feltrami, vice segretario della sede di Palermo; Marco Saredo, consigliere di Roma; Vittorio Grasso della ditta Grasso e consigliere della sede di Torino; Giacomo Baldin, presidente della sede di Venezia.

⁶⁶ Programma del Comitato promotore di una società anonima con capitale di 12 milioni dal titolo Istituto Romano di Beni Stabili del 29 dicembre 1903. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.778, f.1

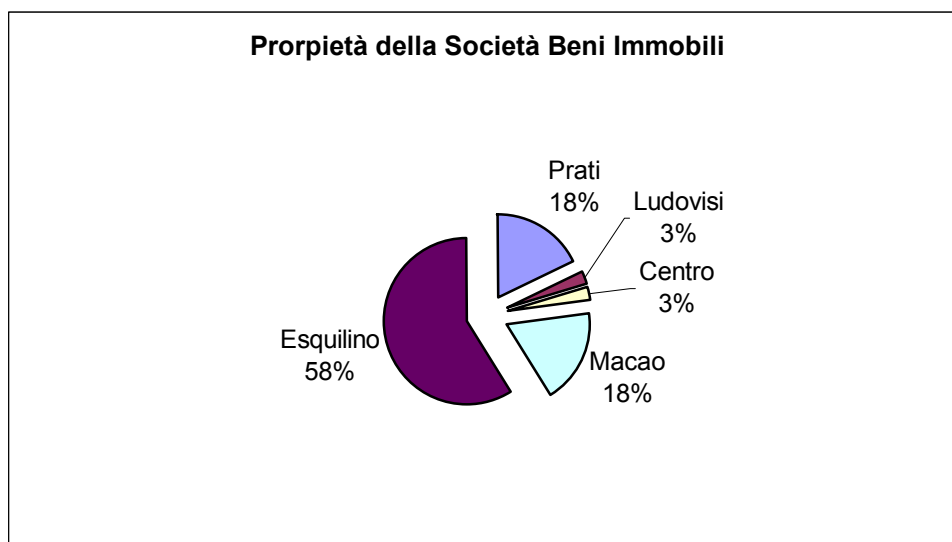


Grafico 19: Distribuzione delle proprietà amministrate dalla Società Beni Immobili per un valore di 11,5 milioni e poi cedute all'Istituto Romano di Beni Stabili nel 1904. Asbi, BdI, Liq., b.775, f.1

Su tali premesse la collocazione azionaria era subordinata all'impegno degli azionisti della Banca d'Italia che nei primi mesi dell'anno furono coinvolti a tutti i livelli dalla nuova operazione. Lo stesso Stringher, il quale precisava la sua estraneità alla nuova società⁶⁷, si adoperò per comunicare a tutte le sedi della Banca in Italia il programma della società che avrebbe rappresentato il veicolo principale delle iniziative di smobilizzo⁶⁸. L'impegno profuso dai direttori delle succursali raggiunse l'obiettivo di portare a termine la sottoscrizione di 235.810 azioni alla quale parteciparono 5.458 azionisti. Un'operazione nella quale si inserirono anche Banca Commerciale e Credito Italiano che composero il Consorzio di garanzia sul collocamento azionario dell'Istituto Romano di Beni Stabili⁶⁹. Tra i sottoscrittori figurarono oltre ai membri del Comitato promotore anche numerosi rappresentati dell'Amministrazione centrale della Banca d'Italia come Luigi Cavallini, Enrico Rossi, Riccardo Rocca, Francesco Ceriana tutti membri del Consiglio superiore della Banca.

⁶⁷ La Banca non poteva figurare come promotrice diretta dell'Istituto in quanto per legge e per statuto non poteva partecipare a costituzioni di società, né tanto meno farsene promotrice. Tuttavia la notizia di una eventuale costituzione dell'Istituto aveva accentuato il movimento al rialzo delle azioni Banca d'Italia e perciò si stabilì di autorizzare la sottoscrizione solo per i possessori di azioni al 30 novembre 1903, attuando tutte quelle norme previste dallo statuto che ponevano limiti precisi alla sottoscrizione e alla vendita di azioni, al fine di tutelare tutti gli azionisti della Banca d'Italia in proporzione delle azioni possedute. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.775, f.1

⁶⁸ Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b. 777, f.1

⁶⁹ In particolare, come si evince da uno scambio epistolare tra Stringher e Otto Joel, Amministratore delegato della Banca Commerciale Italiana, la Commerciale, a capo del Consorzio, garantiva la sottoscrizione delle azioni che sarebbero rimaste libere al momento dell'atto costitutivo. Insieme alle due Banche miste figurarono nel Consorzio la Banca Veneta e la Cassa Generale di Genova. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.775, f.1

Capitolo 10

L'Istituto Romano di Beni Stabili: tra investimenti privati e finanziamento pubblico nell'edilizia popolare

10.1 Da una costola della Banca d'Italia, la nascita del nuovo Istituto

10.1.1 I primi passi: costituzione del capitale e politica di acquisizioni

Il 27 marzo 1904 ebbe luogo la stipulazione dell'atto di costituzione dell'Istituto Romano di Beni Stabili (Irbs) con la nomina ad amministratori di Carlo Rasponi, presidente, Tito Molina, Lorenzo Quartara, Vittorio Grasso e Giovanni Digerini Nuti, vice presidente, mentre Edoardo Talamo, già direttore della Società dei Beni Immobili, veniva nominato Direttore generale del nuovo istituto. L'Irbs si propose di proseguire l'attività già impostata dalla Banca d'Italia con la Convenzione del 1898 col Comune di Roma per la sistemazione dei quartieri di cui aveva assunto gli interessi a seguito della crisi edilizia, ma ancora di più rappresentò un felice esempio di sana gestione immobiliare privata, durante un periodo caratterizzato dalla nascita degli Istituti per le case popolari in risposta alla questione della mancanza in Roma di abitazioni e del conseguente problema del caro-alloggi.

Esso nasceva dunque dalle ceneri della Società dei Beni Immobili, ma a differenza della vecchia società il suo scopo fu quello di proseguire, più che liquidare, le opere di miglioramento e ricostruzione delle proprietà immobiliari di diretta o indiretta provenienza della Banca d'Italia.

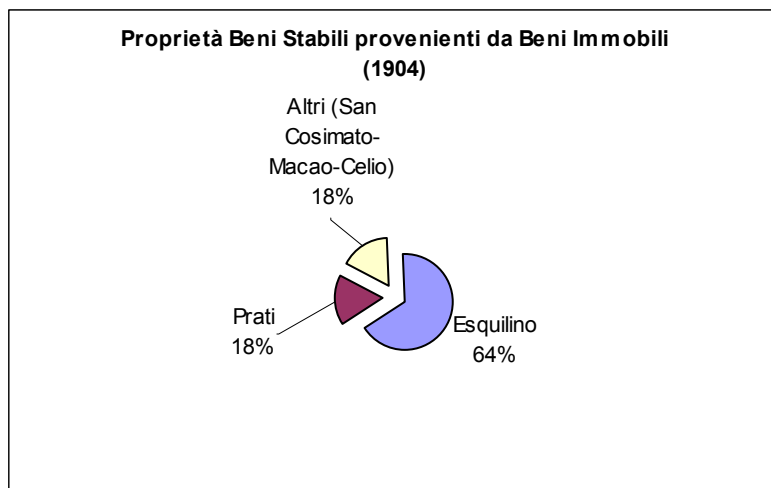


Grafico 20: Distribuzione della proprietà della Società Beni Immobili nel 1903. Asbi, BdI, Liq., Pratt., b.775

Pertanto entrarono a far parte del patrimonio immobiliare del nuovo Istituto tutti gli stabili spettanti alla liquidazione della Società Beni Immobili e 61 stabili in reddito amministrati direttamente dalla Banca d'Italia e situati in Roma nei quartieri Nomentano, Esquilino, Tiburtino

e Borgo. Si trattava quindi di un patrimonio abbastanza omogeneo costituito nella sua quasi totalità da oltre 100 casamenti da pigione sorti nel ventennio 1880-1900 nei nuovi quartieri della città ed elevati ordinariamente di cinque o sei piani¹. La superficie occupata dalle case era di 94.500 mq, di cui quella coperta di 75.000 mq e il resto occupato da cortili e giardini. Il reddito lordo degli stabili ammontava a 1,6 milioni, circa 21,30 lire al mq di superficie coperta. Reddito che veniva considerato come abbastanza limitato in vista delle medie superiori che si raggiungevano da altri privati in case situate in condizioni analoghe. Fatto che derivava principalmente dal mantenimento della Banca del livello delle pigioni nelle case della sua amministrazione, rimasto inalterato per circa 3 anni. Il reddito poteva dunque essere suscettibile di miglioramento che, in misura anche lieve, si poteva conseguire in virtù del movimento della popolazione di Roma verso i nuovi quartieri e le nuove case a danno della parte vecchia della città². Le spese di manutenzione, considerate stabile per stabile, coprivano il 43% delle spese totali, in modo tale che tra spese fisse, straordinarie e di amministrazione si raggiungeva un 43% sul reddito lordo. Le condizioni degradate degli stabili, spesso dovute ad una cattiva amministrazione se non a vero e proprio abbandono, rendevano necessaria una grossa quota di spesa destinata alla manutenzione degli stabili. Per cui trattandosi di un grosso complesso di edifici le spese future si sarebbero concentrate sull'aumento del reddito, attraverso operazioni impostate sulla diversificazione abitativa, in considerazione soprattutto del carattere popolare che nel frattempo avevano assunto alcune costruzioni.

Il valore capitale degli stabili che sarebbero andati a formare il patrimonio dell'Istituto era di 17,7 milioni calcolato al saggio del 5,7%, ritenuto ancora una volta basso e suscettibile di incremento a seguito di un abbassamento dei costi di gestione³. In questo modo si raggiungeva il valore di 236 lire al mq di area coperta e 186,7 lire al mq prendendo in considerazione la superficie totale. Questa valutazione tuttavia tendeva al ribasso sia perché dai tempi della crisi si era passati a valutare i fabbricati al prezzo di costo, sia perché nel frattempo il valore dei terreni era sceso di un 30%, anche se veniva sottolineata l'eventualità di un suo pronto rialzo, e sia perché la stima più ristretta avrebbe permesso una maggiore redditività dell'Irbs e una riduzione della pressione fiscale sugli immobili. Pertanto Dell'Olio tendeva a specificare nella sua

¹ Gli stabili comprendevano nella maggior parte dei casi botteghe al pian terreno e appartamenti di varia importanza ma ordinariamente piccoli nei piani superiori. Tali appartamenti risultavano quasi interamente affittati salvo qualche sfitto riscontrato in alcuni casi. Criteri di valutazione del patrimonio immobiliare della società, Relazione a firma dell'ing. Pietro Dell'Olio. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.775, f.1

² Ivi.

³ Il tasso di capitalizzazione era calcolato facendo la media tra i redditi più bassi che davano un 4,5% e i più alti che invece davano il 6,75%. Ivi. E' ipotizzabile tuttavia, in base alle accuse che furono poi mosse sia all'Istituto che alla Banca d'emissione da parte del Ministero delle Finanze, che il valore degli stabili fosse mantenuto appositamente più basso per limitare l'incidenza delle tasse nei trapassi proprietari tra Banca d'Italia e Istituto Beni Stabili.

relazione il valore reale vicino ai 25 milioni dovuto alle differenze che la diversa ubicazione degli stabili produceva⁴.

La dotazione iniziale dell'Istituto Romano di Beni Stabili risultava pertanto divisa in 20 fabbricati situati nei quartieri Esquilino e Nomentano, 37 fabbricati nel quartiere Tiburtino, 4 stabili nel rione Borgo. A questi si aggiungevano le 16.000 azioni della Beni Immobili per una somma di 5,6 milioni che davano la proprietà di 7 stabili presso Prati, di altrettante al Macao, 1 al Centro e 1 nella zona di Villa Ludovisi, altri 23 all'Esquilino⁵. Al fine poi di agevolare maggiormente il nuovo Istituto e per indennizzarlo della cessione gratuita al Comune di Roma di due stabili al Tiburtino, la Banca d'Italia concesse una dilazione nei pagamenti che fu poi applicata anche nei successivi contratti, con un tasso di favore del 3%⁶.

In considerazione di ciò, l'attenta e diligente preparazione del nuovo Istituto da parte dell'amministrazione della Banca d'Italia evitò le problematiche che condizionarono in seguito la vita dell'Istituto Italiano Fondi Rustici⁷, la cui costituzione, affidata all'esterno tramite un sindacato di garanzia composto oltre alla Banca d'Italia da Credito Italiano, Banca Commerciale e Banco di Roma, fu sempre influenzata dalla mancanza di capitale circolante relativo allo scarso reddito delle proprietà. Al contrario, per l'Irbs si decise una forma di autofinanziamento subordinata ad emissioni di capitale successive sottoscritte direttamente dagli azionisti della Banca e finalizzate all'acquisizione degli immobili della Banca d'Italia.

⁴ Ivi.

⁵ In tutto il valore degli immobili provenienti dalla Società Beni Immobili era stimato in 11,5 milioni. Ivi.

⁶ Adunanza del Consiglio Superiore della Banca d'Italia del 20 giugno 1904. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.776, f.1

⁷ Più complesse furono infatti le vicende legate ai Fondi Rustici che in teoria avrebbero dovuto essere l'alter ego dell'Istituto Romano per gli immobili non urbani. L'Istituto Fondi Rustici fu costituito nel 1907 su iniziativa della Banca d'Italia che offrì 45.000 azioni ai suoi azionisti, e della Società Agricola Industriale Italiana, società anonima costituita nel 1905 con sede in Roma e capitale versato di 10 milioni, che offrì le restanti 30.000 azioni ai propri azionisti, con lo scopo di suddividere le proprietà latifondistiche in piccoli poderi per poi rivenderli agli agricoltori in un contesto di terreni in costante aumento di valore. La Banca d'Italia otteneva anche uno sbocco per i suoi 250.000 mq di fondi rustici posseduti e che cedette al nuovo Istituto con l'intento di mobilitare quella parte di patrimonio ad un prezzo equo in rapporto al valore attribuito nelle aggiudicazioni, valore che in bilancio sarebbe poi aumentato a beneficio degli azionisti di entrambe le società costituenti. La Banca d'Italia cedette a tutto il 1907 tutte le terre di sua proprietà per il prezzo di 14 milioni, ma a seguito di tali acquisti si riscontrarono diverse difficoltà relative alla mancanza di capitale circolante per la gestione dei dividendi e delle spese. In particolare l'Istituto aveva acquistato per rivendere e le realizzazioni dei fondi erano a lunga scadenza e i grossi capitali immobilizzati ingessavano l'operatività dell'Istituto che possedeva nel 1909 un capitale di 25 milioni a fronte di proprietà immobiliari per 18 milioni e mutui ipotecari passivi per 2,2 milioni, mentre diminuivano i redditi delle proprietà a latifondo. Pertanto si decise di contrarre un mutuo per 5 milioni, l'emissione di obbligazioni e la sospensione dei dividendi per 4 anni finalizzata alla costituzione di un fondo di riserva. Inoltre si predisponne una nuova emissione di capitale sotto il coordinamento di un comitato di garanzia gestito dalla Banca d'Italia stessa, al quale parteciparono oltre al Credito Italiano, alla Banca Commerciale Italiana, anche la Società Bancaria Italiana e il Banco di Roma. Probabilmente la diversa via seguita nella costituzione di quest'Istituto fu la conseguenza delle diverse caratteristiche del patrimonio rustico rispetto a quello urbano, una proprietà più eterogenea e dalle minori possibilità di reddito per cui si scelse la cessione ad una società terza. Cfr. A. Confalonieri, *op. cit.*, pp. 126-130. Archivio storico Banca di Roma, *Banco di Roma*, 8/1/1, b. 20, unità archivistica 148; Asbi, *Carte Stringher*, Pratt., b.16, f.3, sf.2

Il versamento dell'intero capitale di 12 milioni servì ad avere il possesso delle attività che secondo il programma dovevano essere acquistate dagli azionisti. Esse oltre a comprendere i vari casamenti in Roma, riguardavano tutte le azioni formanti il capitale della Società dei Beni Immobili in liquidazione. La continuità con la Beni Immobili, evidenziata dalla presenza di Edoardo Talamo, servì prima di tutto a consolidare quel patrimonio che si stava acquisendo con la consapevolezza dei miglioramenti necessari ad ottenere un progressivo aumento del reddito⁸. Al tempo stesso l'amministrazione si impegnava a semplificare la gestione immobiliare in modo da diminuire gradualmente gli oneri gravanti sugli stabili. Perciò il 14 settembre 1904 fu chiusa, come prima operazione, la liquidazione della Beni Immobili che altrimenti avrebbe rappresentato un inutile ingranaggio che, rendendo impossibile un'unica amministrazione, avrebbe portato una dispersione gestionale con un carico di spese maggiore. Il patrimonio così costituito da 154 case in Roma e da una vasta tenuta nell'agro romano fu segnato in bilancio al prezzo di costo di 14,9 milioni, determinato in base all'art. 35⁹ dello statuto, aggiungendo le spese di acquisto ripartite tra i singoli cespiti e capitalizzando i relativi redditi netti a tassi variabili secondo le condizioni proprie di ciascun immobile¹⁰. Vincoli che mettevano in un certo senso al sicuro il patrimonio da speculazioni su valori immobiliari soprattutto in considerazione di un rialzo dei prezzi che, dagli anni della crisi edilizia segnava, nell'ottica dell'amministrazione, solo un ritorno alla normalità dopo un periodo di profondo svilimento dei prezzi. A fronte di queste attività vi erano poi i

⁸ Proseguire l'attività della Beni Immobili metteva in grado l'Irbs di usufruire di un organismo amministrativo già da tempo consolidato. Relazione all'Assemblea generale ordinaria Irbs del 28 marzo 1905. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b. 591.

⁹ L'art. 35 relativo al capitolo «Bilancio» dello Statuto prevedeva che gli immobili, sia provenienti da acquisti, sia da edificazioni eseguite dall'Istituto sarebbero stati valutati a prezzo di costo, aumentato delle spese di acquisto e di miglioramento qualora avessero rappresentato un sostanziale aumento di valore. A cominciare poi dall'esercizio 1906 gli immobili sarebbero stati annualmente valutati in base al reddito netto reperibile nell'ultimo triennio (cioè considerando il reddito netto effettivo aumentato del reddito presunto per gli sfiti) capitalizzato a tassi variabili secondo le specifiche condizioni di ogni immobile ma mai inferiore al 4%. Inoltre, per evitare eccessivi pesi di bilancio, finché la valutazione complessiva del patrimonio fatta con tali norme fosse risultata superiore al prezzo di costo, gli immobili in bilancio si sarebbero mantenuti nella cifra rappresentata da tale prezzo. Mentre qualora la valutazione fosse risultata inferiore il Cda avrebbe proceduto alla relativa svalutazione. Statuto dell'Istituto Romano di Beni Stabili 1904. Ivi.

¹⁰ Importanti e numerose erano le operazioni della Società espresse dall'art. 6 dello Statuto che aveva per oggetto operazioni di qualunque natura riguardanti beni immobili, soprattutto in relazione al suo ruolo sottinteso di società di smobilizzo. Esse erano l'acquisto di immobili rustici e urbani, alienarli, permutarli e consentire servitù, ipoteche, condomini; assumere ed eseguire nuove costruzioni di stabili e lavori edilizi anche per conto terzi o in compartecipazione; prendere in affitto, mettere in valore ed amministrare immobili e patrimoni immobiliari anche per conto di ditte o società, assumendo la legale rappresentanza di quelle; assumere la gestione e la liquidazione di ditte o società di natura immobiliare; assumere la curatela dei fallimenti e le funzioni di amministratore e sequestratario giudiziario; prestare ove occorra garanzia ipotecaria; acquistare e alienare titoli emessi o garantiti dallo Stato e cartelle fondiarie, ricevere in pagamento dei suoi crediti immobili, obbligazioni ed effetti cambiari disponendo del tutto in ogni modo e forma; costituire mutui e conti correnti ipotecari attivi e passivi, fare anticipazioni contro garanzie di ipoteche e crediti, affitti, titoli dello Stato, cartelle fondiarie; partecipare ad imprese che avendo scopi comuni e affini possano favorire il miglioramento del patrimonio sociale; operazioni di mediazione per contratti riguardanti l'alienazione, l'affitto ed altre operazioni sugli immobili. Statuto Irbs. Ivi.

mutui ipotecari gravanti sugli stabili e che rappresentavano la voce maggiore del passivo nella somma di 3,7 milioni, una cifra destinata ad aumentare a fronte delle successive acquisizioni.

Nell'aprile del 1905 fu dunque autorizzato un primo aumento di capitale da 12 a 24 milioni i cui titoli sarebbero stati offerti sempre ai portatori delle vecchie azioni in rapporto di uno a uno¹¹. A maggior beneficio degli azionisti l'emissione si produsse con un premio del 10% che avrebbe contribuito ad incrementare le posizioni dell'Istituto tramite il miglioramento degli utili nei bilanci futuri, dopo aver destinato l'ammontare netto del ricavato della nuova emissione per metà a riserva ordinaria e per metà a riserva per lavori straordinari sugli immobili¹².

Intanto si concordava con la Banca d'Italia un nuovo acquisto di altri due gruppi di 51 immobili ciascuno al prezzo complessivo di circa 14,7 milioni, prezzo depurato dei mutui gravanti sugli stabili e che sarebbero andati a carico dell'Irbs¹³. Queste acquisizioni si inquadravano anche nella prospettiva di limitare al massimo l'esecuzione di nuovi lavori edificativi, particolarmente gravosa, e di perseguire l'obiettivo primario che era quello di liberare la Banca d'Italia dall'amministrazione diretta degli stabili e aumentarne il reddito attraverso le opere di sistemazione. Ciò mentre Roma si trovava in un periodo di profondo disagio in fatto di abitazioni, dovuto alla scarsità di alloggi adeguati per la popolazione e al relativo caro-affitti. Problemi alla cui soluzione, secondo l'amministrazione dell'Irbs, si opponevano tre questioni gravi soprattutto per un'azienda concentrata nel miglioramento della propria redditività. Procedere alla costruzione di nuovi stabili avrebbe significato infatti affrontare alcune condizioni particolarmente sfavorevoli ad un simile investimento quali l'alto prezzo delle aree fabbricabili e la scarsa disponibilità di quelle in posizioni non troppo remote, mentre invece la popolazione di Roma, per molta parte composta da impiegati pubblici o da operai non specializzati, non era interessata ad allontanarsi troppo dal centro e soprattutto non aveva disponibilità di reddito da poter investire in pigioni percepite come elevate; inoltre la situazione finanziaria del Municipio che non permetteva ai suoi amministratori di compiere sollecitamente le opere indispensabili per

¹¹ La sicurezza sulla redditività del nuovo titolo era data secondo il Consiglio d'amministrazione dall'impiego del capitale in operazioni immobiliari di reddito sicuro. Inoltre la liquidazione delle partite immobilizzate dopo la crisi avrebbe presto richiesto nuove sistemazioni immobiliari, perciò di fronte ad una riduzione del tasso d'interesse dei titoli di stato, si riteneva che il piccolo risparmio avrebbe trovato nelle azioni Irbs un'equa remunerazione avendo in sé i caratteri di un'obbligazione fondiaria ma conservando i vantaggi tipici di un titolo azionario come ad esempio la pronta liquidabilità. Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs del 28 marzo 1905, Acs, BdI, *Relazioni e bilanci*, b.591

¹² Assemblea generale straordinaria Irbs del 18 aprile 1905. Ivi.

¹³ In particolare su un primo gruppo di immobili si trattava di mutui a favore del credito fondiario della vecchia Banca Nazionale e di un residuo mutuo a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario. Mentre quest'ultimo rimaneva a carico dell'acquirente, i primi dovevano essere estinti a cura della Banca d'Italia col ricavato della vendita. Inoltre l'Istituto acquirente assumeva temporaneamente l'amministrazione degli stabili corrispondendo alla Banca il reddito netto valutato nella cifra a forfait di 180.000 lire per il semestre dal 1 luglio al 31 dicembre 1905. Lettera della Direzione generale della Banca d'Italia all'Ufficio amministrativo della sezione immobilizzazioni del 12 giugno 1905. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.777, f.1

completamento dei nuovi quartieri sorti lontano dal centro; e in ultimo l'alto costo dei materiali e della manodopera¹⁴. L'intenzione principale della società rimaneva dunque salda nella trasformazione e nell'aumento del reddito degli stabili di proprietà perché, per gli effetti della crisi edilizia, numerose case erano rimaste incompiute e non poche furono invece affittate senza troppa cura in modo da non corrispondere al valore degli immobili un'adeguata collocazione degli inquilini. Spesso furono affittate ad operai case destinate alla classe agiata, contribuendo ad esasperare il fenomeno del subaffitto e del conseguente sovraffollamento dei vani che recava danni sia materiali che immateriali agli stabili¹⁵.

Tali considerazioni provenienti dall'amministrazione dell'Irbs si inserivano nel periodo di sviluppo del concetto di abitazione popolare, supportato dalla legge del 4 aprile 1908 n° 80 che, assecondando il suo ispiratore Luzzatti, sanciva la nascita di quegli Istituti per le Case Popolari considerati come lo strumento per superare il problema delle abitazioni per la classe operaia¹⁶. Non pochi furono tuttavia i problemi che simili Istituti dovettero affrontare, soprattutto se messi a confronto con la gestione privata di edifici popolari promossa dall'Irbs la cui conduzione, pur con i caratteri paternalistici tipici dell'epoca, si mostrò sicuramente più proficua in quel contesto. Fu quello infatti il momento di una iniziale diversificazione abitativa che avrebbe caratterizzato l'Istituto nei suoi primi dieci anni di vita. Così, mentre a San Lorenzo, dove si concentrava la popolazione operaia, furono formate abitazioni di una, due o tre camere con cucine e acqua indipendenti al prezzo di 15 lire inferiore rispetto a quanto praticato a Milano per lo stesso tipo di alloggi, nel quartiere di Porta Pia si adattavano gli stabili per famiglie più agiate con vani più numerosi e più spaziosi, ma anche con più pregiate rifiniture architettoniche.

Un'idea di quale strumento fu poi l'Istituto Romano di Beni Stabili per la Banca d'Italia nella liquidazione dei crediti immobilizzati si ebbe successivamente ad una seconda emissione azionaria prevista in due tranche per portare il capitale prima a 40 milioni e in un secondo tempo

¹⁴ Il costo della manodopera era aumentato dal 1903 al 1908 del 25%. Inoltre dalle relazioni annuali si ricava che per costruire una casa popolare di 5 piani a Roma occorreva una spesa di 260 lire al mq, mentre per le case definite "civili" il costo variava dalle 360 alle 400 lire al mq, senza comprendere il prezzo del suolo e gli interessi sul capitale durante il periodo di edificazione. Ciò mentre a Napoli la spesa risultava inferiore di un quinto e il reddito maggiore di un quarto, nonostante le condizioni economiche della popolazione non fossero differenti da quella romana. Relazione all'Assemblea generale ordinaria Irbs del 14 febbraio 1906. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b. 591

¹⁵ Nel sottolineare la necessità di offrire ai meno abbienti il modo di vivere più civilmente e provvedere alle classi più agiate abitazioni che al momento risultavano scarse, è interessante osservare che la spiegazione di tali problematiche era fatta risalire alla mancanza di una borghesia a Roma sia prima, sia durante la crisi edilizia. Ivi.

¹⁶ L'Istituto per le Case Popolari si costituì nel maggio del 1903 con l'approvazione dello statuto da parte del Consiglio Comunale e venne elevato ad Ente morale nel maggio dell'anno successivo. A dimostrazione del suo riferimento pubblico lo statuto imponeva nella sua dirigenza un rappresentante del Ministero Agricoltura Industria e Commercio, sei membri del Consiglio comunale, tre operai e un inquilino. Fondato con un capitale iniziale di 700.000 lire, quando nel 1906 iniziò l'attività possedeva 94 alloggi in reddito e 280 vani, 682.000 lire in beni stabili e 280.000 lire in terreni. Erano pertanto evidenti le differenze tra le possibilità dell'Irbs e quelle dell'Icp. Cfr. Cocchioni – De Grassi, *La casa popolare a Roma*, Kappa, Roma, 1984; Jacobelli P. – Sennato M., *Edilizia economica e popolare di Roma capitale: il quartiere Testaccio*, «Quaderno della cattedra di Architettura e composizione architettonica della Facoltà di Ingegneria di Roma», Roma, 1977

a 60. Il primo aumento di 16 milioni previsto per il 1906 serviva per offrire 15.500 nuove azioni ai creditori consorziati dell'Impresa dell'Esquilino a completo pagamento del loro credito di 42.680.000 di lire, iscritto in seconda ipoteca su un notevole patrimonio che l'Impresa possedeva ancora nel quartiere. In seconda battuta 4.500 azioni furono utilizzate per l'acquisto di nuovi immobili. Mentre i successivi 10 milioni sarebbero serviti al fine di rendersi pronti qualora nuove combinazioni immobiliari si fossero presentate con l'approssimarsi della scadenza del periodo legale delle immobilizzazioni¹⁷. Dopo aver quindi collocato 20.000 delle 80.000 azioni necessarie al raggiungimento dei 40 milioni, le 60.000 azioni rimanenti furono emesse con un premio di 35 lire comprendente l'interesse dovuto dai sottoscrittori¹⁸.

10.1.2 Assestamento patrimoniale e amministrazione societaria

Il nuovo capitale fu quindi utilizzato, oltre all'acquisto del patrimonio dell'Esquilino, all'estinzione degli obblighi gravanti sul patrimonio, ad un ulteriore acquisto di stabili dalla Banca d'Italia e da altri privati, in modo da accrescere il reddito e dare omogeneità al patrimonio sociale, e ad attuare gradualmente quel programma di trasformazione immobiliare sempre ricordato dall'amministrazione dell'Istituto. Ma per seguire tale proposito si rendeva necessaria la pronta reperibilità di altri 10 milioni a fronte dei quali si presentava il dilemma se procurarseli tramite operazioni con credito fondiario, oppure con l'emissione di altre 50.000 azioni. Con il capitale sociale così portato a 50 milioni - opzione preferita al mutuo con il credito fondiario

¹⁷ A seguito di tale operazione di scambio iniziarono lunghe trattative tra i Beni Stabili e la Direzione generale della Banca d'Italia in merito all'acquisto del credito cambiario del Consorzio tra istituti e banchieri creditori dell'Impresa dell'Esquilino. In una lettera del 12 luglio 1905 Talamo chiedeva a Stringher, come presidente del Comitato del Consorzio, quale forma di pagamento il Consorzio preferisse tra l'esborso di 4 milioni in contanti o la consegna di 15.500 nuove azioni dell'Irbs con godimento 1 gennaio 1906 da emettersi nel primo semestre del 1906. La preferenza per lo scambio azionario trovò tuttavia un ostacolo nelle opposizioni del Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni, liquidatore del Credito Mobiliare. Dei 19 creditori in consorzio infatti, solo il Banco, rappresentante un credito di 2.217.367 lire, si disse contrario all'operazione, soprattutto in funzione di pressioni che il Banco volle esercitare per la sistemazione di alcune pendenze tra esso e la Banca d'Italia. Un braccio di ferro che tuttavia fu ben giocato dal Banco vista la necessità per la Banca d'Italia di liquidare quel credito nel minore tempo possibile. Infatti col 4 gennaio 1906 scadevano i vincoli consorziali fissati nel 1896 sulla liquidazione dell'Esquilino, sciolti i quali ogni creditore avrebbe ripreso la sua libertà di azione. Fu proprio nell'imminenza di tale fatto che si studiò il modo di giungere ad una definitiva liquidazione mediante la cessione del credito stesso, disinteressando i creditori tramite pagamento di una quota proporzionata al valore del credito consorziato. Una obbligazione che risultava garantita su tutto il patrimonio dell'Esquilino con ipoteche di primo grado su una piccola quota e per il resto di secondo grado iscritte per 25.650.000 con pegno di crediti senza alcun valore e su un patrimonio che dalle ultime perizie era valutato circa 12 milioni. Un valore da cui, detratti gli aggravi che sarebbero rimasti a carico dell'acquirente, si riduceva tra i 3,6 e i 3,8 milioni. Pertanto l'offerta dei Beni Stabili avrebbe previsto la consegna durante il primo quadrimestre del 190 di 15.500 nuove azioni e che a seguito di una nuova emissione azionaria il Consorzio sarebbe stato considerato come Sindacato di Garanzia assumendo tutte quelle azioni che non fossero risultate sottoscritte. Nel settembre del 1905 poi si giunse ad un accordo tra la Banca d'Italia e il Banco Italiano sulle divergenze relative alla sistemazione dell'Esquilino. Pertanto il Mobiliare non avrebbe opposto altre resistenze alla proposta di cessione fatta dal Comitato del Consorzio e la Banca d'Italia si impegnava contemporaneamente a rimborsare la quota di partecipazione di 378.000 lire spettante al Mobiliare sul credito di 3 milioni verso la Società Risanamento, oltre a liberare le attività di proprietà del Mobiliare detenute in garanzia dalla Banca d'Italia. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., bb.149 e 777.

¹⁸ Assemblea Generale Straordinaria Irbs del 15 febbraio 1906, Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

perché si riteneva importante la riduzione del debito ipotecario - con le stesse prerogative precedenti¹⁹ si concluse la prima fase dell'impresa che provvide ad una massiccia acquisizione di immobili²⁰ per un patrimonio che nel 1908, alla scadenza del termine per le liquidazioni delle partite immobilizzate degli Istituti di emissione, raggiunse il valore in bilancio di 57,3 milioni fruttanti un reddito lordo di 5,5 milioni²¹. In breve tempo l'Istituto entrò in possesso di 436 case che complessivamente occupavano una superficie di 266.134 mq contenenti 5.000 vani per botteghe e magazzini e circa 9.000 abitazioni per gran parte occupate da lavoratori e piccola borghesia.

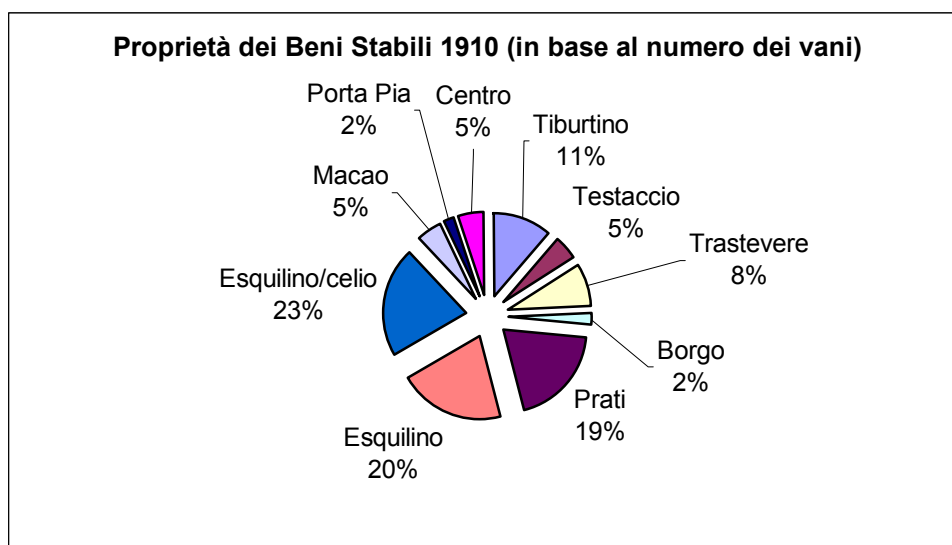


Grafico 21: Distribuzione della proprietà dell'Istituto Romano di Beni Stabili dopo il periodo di acquisizioni del patrimonio della Banca d'Italia. Relazione assemblea generale degli azionisti Irbs del 21 febbraio 1910, in Acs, Bdl, *Relazioni e Bilanci*, b. 591

¹⁹ Gli azionisti della prima ora presenti all'atto di costituzione della società il 27 marzo 1904, oltre a godere dei dividendi ebbero anche un vantaggio per effetto delle successive emissioni di capitale. Emissioni sempre riservate per cui ogni azione originariamente sottoscritta produsse il possesso di altre 3,5 azioni. Le 4,5 azioni così possedute, in base ai prezzi di emissione costarono complessivamente 972,99 lire con un costo medio per azione di 216,22 e una plusvalenza per gli azionisti di 72 lire ogni 4,5 azioni.

²⁰ Il 29 dicembre 1905 si concluse un contratto di vendita di stabili della Banca d'Italia con assunzione di mutui fondiari e dalla Banca Tiberina all'Irbs. Alla presenza di Bonaldo Stringher, Eduardo Talamo e Ildebrando Aschieri, liquidatore della Banca Tiberina, l'Irbs propose ai due istituti l'acquisto di 102 stabili in Roma e di un fabbricato della Tiberina e di un'area fabbricabile. Il prezzo fu stabilito in contanti alla Banca Tiberina e parte in contanti e parte con accollo dell'Irbs dei residui mutui fondiari a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario e del Credito fondiario della Banca Nazionale alla Banca d'Italia. Poiché nel conteggio di alcuni mutui doveva aggiungersi l'ammontare degli interessi, gli arretrati per semestralità, spese e accessori scaduti e rimasti insoluti dagli originari mutuatari, si convenne che tali partite fossero intanto affidate in gestione all'Irbs con l'obbligo di pagarle in un secondo momento da convenirsi. Il prezzo fu stabilito in 14,7 milioni dei quali 230.000 pagate alla Tiberina e versate alla Banca d'Italia in ragione del maggior credito di quest'ultima sulla prima, e 14,4 milioni pagati direttamente alla Banca d'Italia divisi in 10,6 milioni in contanti e 3 milioni di accollo dei mutui. Asbi, Bdl, *Liquid.*, Pratt., b.777

²¹ Nel 1908 si raggiunse un utile di 3 milioni dovuto specificatamente alla riduzione delle spese conseguente alla sistemazione amministrativa dell'Istituto che nella gestione di un così vasto patrimonio aveva costituito un casellario amministrativo e tecnico in cui confluì tutta la storia economica e tecnica dei 436 fabbricati posseduti. Relazione dei sindaci all'Assemblea generale ordinaria Irbs del 20 febbraio 1908. Acs, Bdl, *Relazioni e Bilanci*, b.591

Nei successivi anni, a seguito di trasformazioni e nuove acquisizioni, il patrimonio immobiliare si ampliò fino a raggiungere la cifra di 74,5 milioni di lire, rappresentate per la gran parte da stabili, mentre i valori per terreni e aree fabbricabili risultavano ridotti al minimo in quanto funzionali esclusivamente all'edificazione.

	Patrimonio immobiliare
1904	14.901.441
1905	30.016.288
1906	52.802.051
1907	57.313.117
1908	60.908.252
1909	62.728.100
1910	65.166.986
1911	68.709.178
1912	71.411.722
1913	74.567.316

Gli aumenti patrimoniali furono quindi surrogati dalla continua politica di aumento del capitale che nel 1910 raggiunse la cifra di 60 milioni²². Interessante a tale proposito si rivelava l'analisi dell'andamento del titolo azionario che, per la prerogativa di garantire il possesso di nuove azioni solo in proporzione alle vecchie, subì forti aumenti di valore nei momenti immediatamente precedenti le assemblee che stabilirono le nuove emissioni.

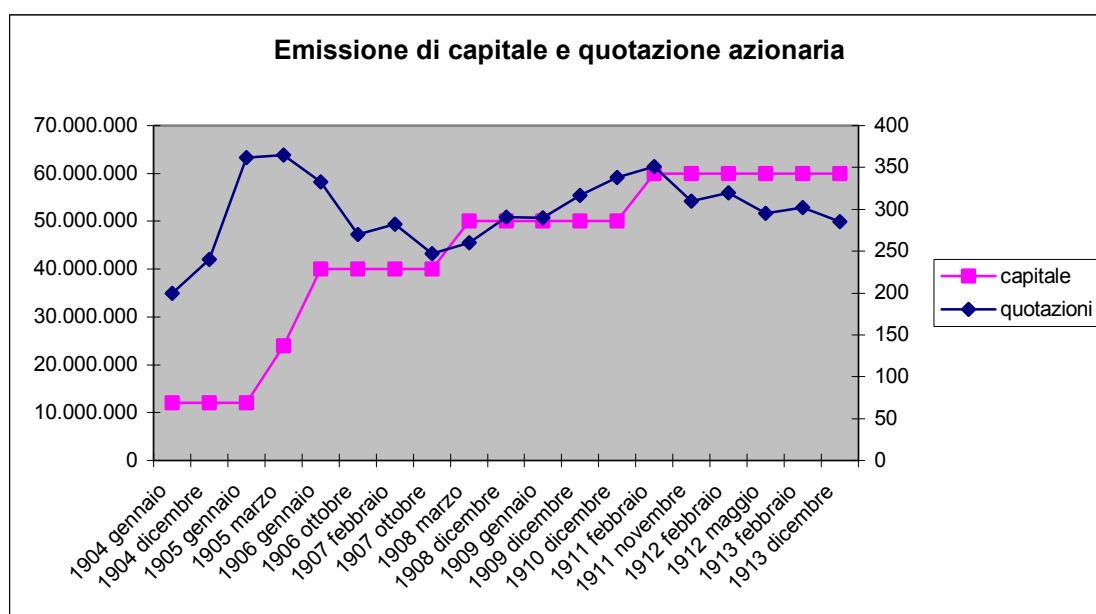


Grafico 22: Dati forniti nella relazione all'Assemblea generale degli azionisti del 26 marzo 1914 in occasione del decimo esercizio. Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591

²² Assemblea generale straordinaria Irbs del 22 febbraio 1910. Ivi.

Aumenti in virtù dei quali fu possibile alzare gradualmente ma costantemente la quota degli utili e dei dividendi distribuiti annualmente agli azionisti. Ciò senza recare danno all'azienda, garantita negli anni da una maggiore stabilità dovuta all'aumento delle riserve sulla quota del capitale.

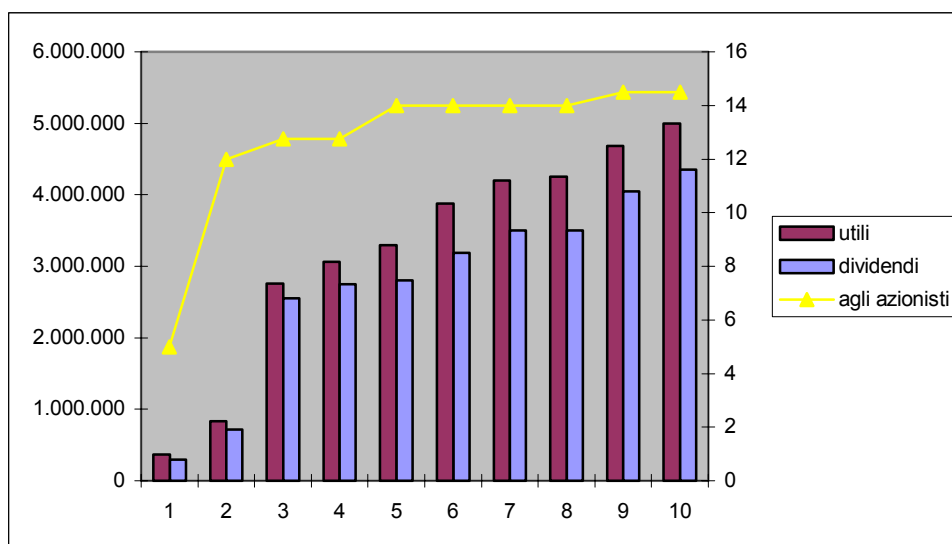


Grafico 23: Andamento degli utili e dei dividendi dell'Istituto dal 1903 al 1914. Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591

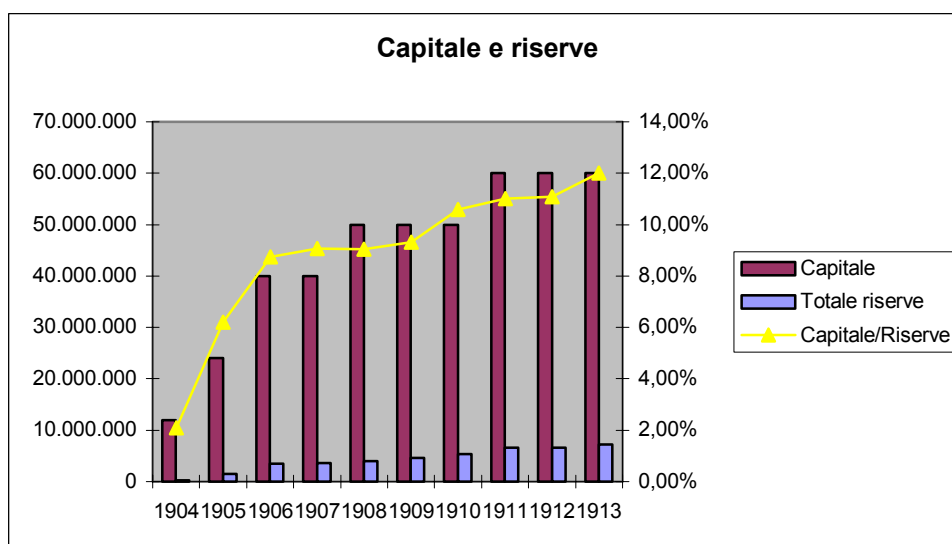


Grafico 24: Aumenti di capitale e riserva e del loro rapporto dal 1904 al 1913. Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591

Un andamento che come è possibile leggere dalle Relazioni del Consiglio d'amministrazione fu inoltre possibile grazie alla cura con cui furono trattate le spese, sia di amministrazione degli stabili, sia generali, a fronte del contenimento degli aumenti di tasse e

imposte gravanti sul grande complesso patrimoniale. Come si può osservare dal seguente grafico, il programma di aumento del reddito tramite trasformazioni, costruzioni e nuove acquisizioni fu consequenziale alla diminuzione della spesa sul reddito lordo, dovuta in gran parte ad economie sull'amministrazione degli stabili successive ad una maggiore razionalizzazione gestionale.

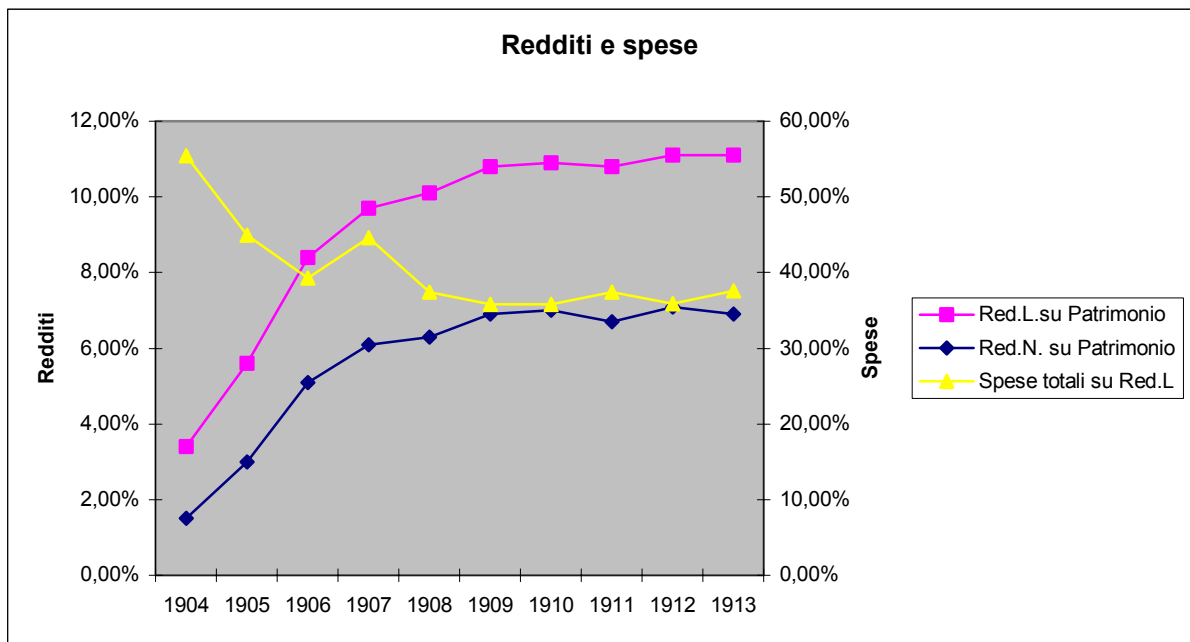


Grafico 25: Stabilizzazione dei redditi e diminuzione delle spese nel periodo 1904-1913. Acs, Bdl, Relazioni e Bilanci, b. 591

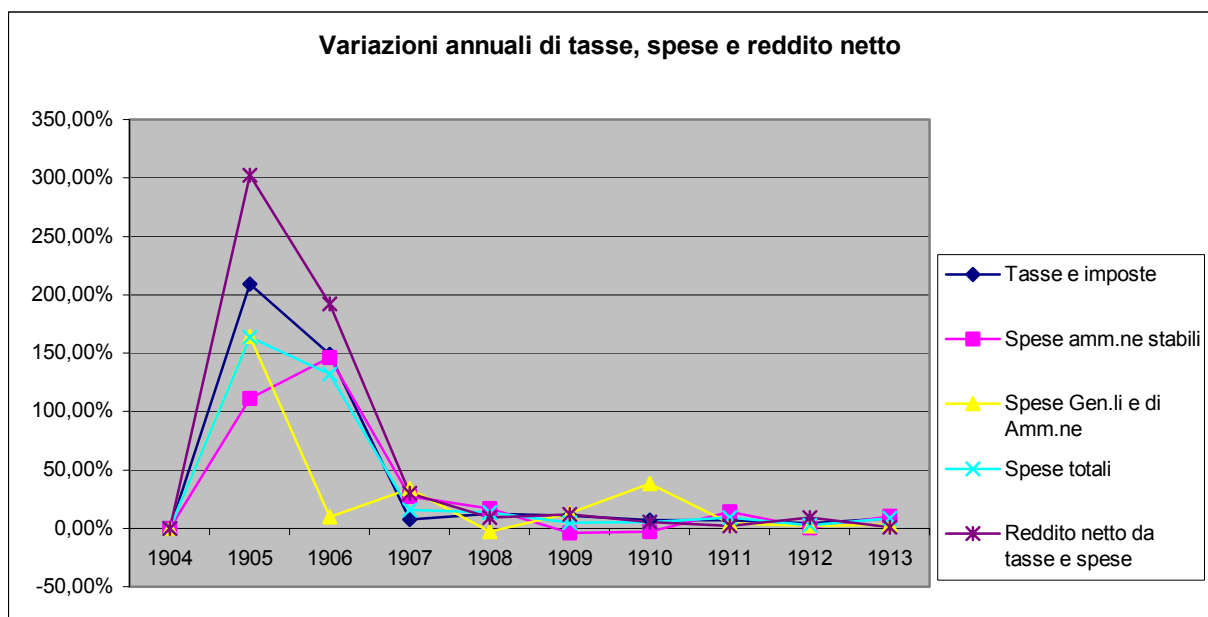


Grafico 26: Acs, Bdl, Relazioni e Bilanci, b.591

A partire da 1908, anno in cui si raggiunse il massimo incremento patrimoniale, si registrò dunque un assestamento gestionale che permise un aumento della redditività dell'Istituto e soprattutto lo indusse a concentrarsi nel suo programma di sistemazione ed edificazione di stabili, necessari per far fronte al problema del caro-alloggi in Roma. Ma anche di affrontare la maggiore voce del passivo rappresentata dai mutui ipotecari gravanti sugli stabili di proprietà dell'Irbs che sempre a partire dal 1908 iniziò la sua fase discendente.

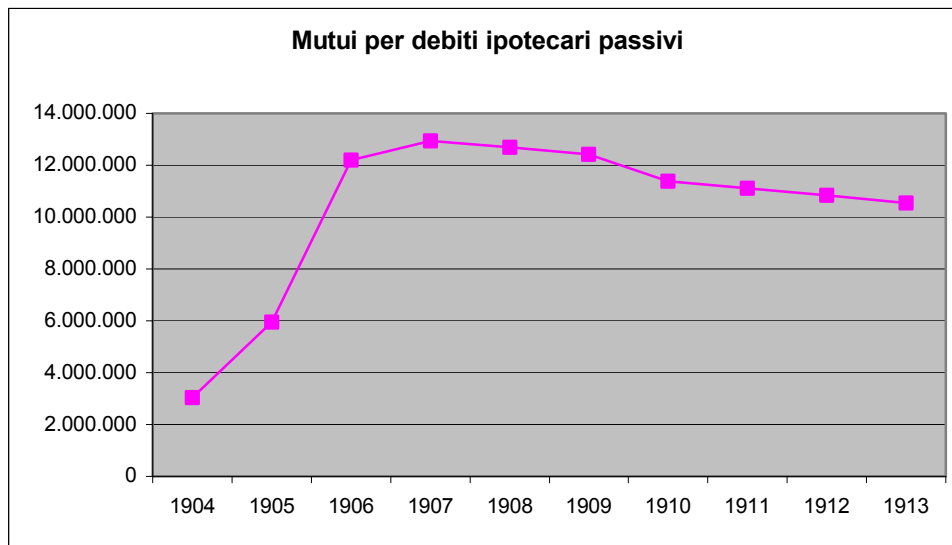


Grafico 27: Diminuzione del totale dei mutui passivi sulle proprietà dell'Istituto (1904-1913). Acs, Bdl, Relazioni e Bilanci, b.591

Elemento quindi di quella sistemazione societaria fu anche la ricerca di un equilibrio dal punto di vista della gestione del personale. Mentre si tentava una razionalizzazione dell'impiego importante dei portieri, considerati come i custodi degli stabili e quindi con un ruolo di primo piano nel programma societario, aumentava il numero di impiegati amministrativi in corrispondenza dell'innalzamento del volume di attività amministrativa da parte dell'Istituto. Al medesimo tempo, iscrivendo la propria azione in un contesto di maggiore considerazione sociale dell'epoca che aveva permesso l'istituzione delle casse di previdenza sociale, aumentava la quota destinata alle casse previdenziali del personale dell'Istituto.

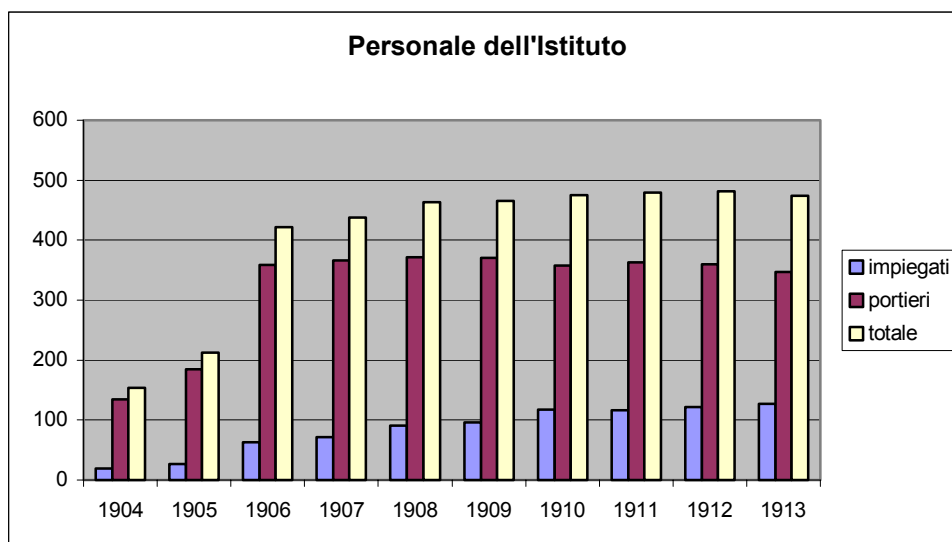


Grafico 28: Incrementi del personale tecnico e amministrativo dell'Istituto. Da notare l'aumento della quota degli impiegati sul totale a fronte di una stabilizzazione del numero dei portieri. Relazione assemblea generale ordinaria Irbs 26 marzo 1914, Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

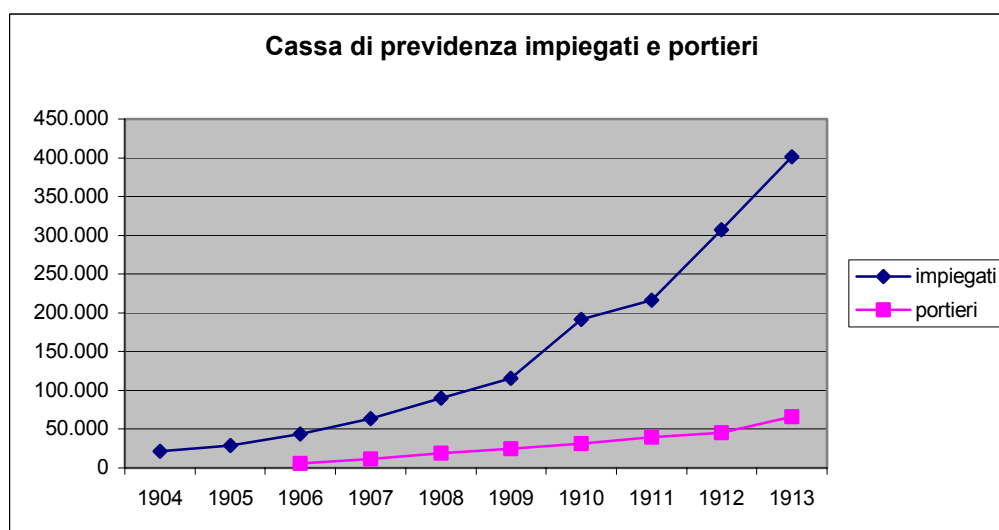


Grafico 29: Quote destinate in bilancio alla previdenza dei dipendenti. Relazione assemblea generale ordinaria Irbs 26 marzo 1914, Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

10.2 Politica sociale ed economica dell'Istituto Romano di Beni Stabili

10.2.1 L'opera dell'Irbs all'epoca dell'edilizia popolare

Ma in che modo fu possibile praticare un'azione sociale volta al risanamento delle condizioni edilizie ed economiche del patrimonio immobiliare proveniente dalla Banca d'Italia, mantenendo positivi i parametri di redditività del capitale impiegato nell'Istituto? Come si riuscì a bilanciare la necessità di maggiore attenzione verso l'edilizia popolare e un contenimento del

prezzo delle pigioni con una profittevole combinazione di manutenzione, trasformazione e edificazione di stabili anche per le classi più ricche?

Il primo decennio di attività dell'Istituto di Beni Stabili si iscriveva all'interno di un radicale cambiamento nelle politiche sociali intervenuto in Italia durante il ventennio giolittiano. Anche a Roma, dove gli anni tra il 1907 e il 1913 videro alla guida dell'Amministrazione municipale una giunta di ispirazione liberale, socialista e riformatrice, guidata da Ernesto Nathan con la partecipazione di uomini di discreto spessore economico e sociale come Giovanni Montemartini e Tullio Rossi-Doria, si verificò un sostanziale mutamento negli atteggiamenti verso la popolazione e lo sviluppo economico e sociale di Roma che avevano contraddistinto le precedenti giunte clerico-conservatrici. All'interno di questo contesto in cui prese forma la legislazione sull'edilizia popolare che, nella prospettiva del legislatore, sarebbe dovuta essere finanziata attraverso una tassazione delle proprietà accumulate durante il ventennio precedente²³, si trovarono ad agire sia il nuovo Istituto e sia la stessa Banca d'Italia che mantenne per tutto il primo quindicennio del secolo comunque un ruolo di responsabilità nei confronti della politica edilizia romana²⁴.

Una diversa sensibilità che pose l'attività societaria dei Beni Stabili nella particolare condizione di agire in un periodo caratterizzato dalla fine di quella crisi edilizia che aveva contrassegnato il ventennio precedente e l'inizio della crisi degli alloggi che invece dominò la vita sociale di Roma durante gli anni successivi. La Banca d'Italia e con essa l'Istituto Romano di Beni Stabili, per la grande massa di beni immobili passati di proprietà, dovettero spesso difendersi dalle accuse mosse contro di loro non solo da parte della stampa socialista, ma anche da parte governativa, intenzionata invece a scaricare sull'attività privata gli errori e la superficialità legislativa con cui il problema alloggiativo fu trattato negli anni a cavallo tra i due secoli²⁵.

²³ Le due leggi per Roma, la n° 320 dell'8 luglio 1904 e la n° 502 dell'11 luglio 1907, emanate in quel periodo rappresentarono il tentativo del Governo di intervenire sulla difficile realtà romana, caratterizzata da uno scarso sviluppo industriale e da un'edilizia, da sempre la principale attività economica della città, sostanzialmente immobile dai tempi della crisi edilizia. Con le due leggi furono infatti concesse facilitazioni per lo sviluppo dei servizi e pressioni per incrementare la costruzione di nuovi edifici tramite l'introduzione di una tassa sulle aree fabbricabili i cui proventi sarebbero dovuti andare a finanziare l'edilizia comunale. I buoni intenti del legislatore furono tuttavia disattesi dalle proteste dei proprietari che attuarono una vera e propria protesta fiscale su quella che considerarono come una tassa sulla proprietà privata.

²⁴ Fino alla completa liquidazione del patrimonio immobiliare, la Banca d'Italia rimaneva comunque proprietaria di immobili «composti dai fabbricati nelle migliori posizioni, bene abitati e di agevole manutenzione e amministrazione». Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 26 marzo 1906

²⁵ Nel febbraio del 1908 il quotidiano socialista «L'Avanti» con un articolo intitolato «Sul rincaro dei fitti e sullo strozzinaggio degli Istituti» attaccò l'Istituto Beni Stabili e indirettamente la Banca d'Italia accusando i due istituti di non tener conto delle condizioni economiche di Roma, mentre il Comune si trovava impossibilitato a portare avanti politiche abitative poiché l'art. 163 della legge per Roma del 1907 vietava di fare nuovi debiti, avendo superato in interessi 1/5 delle sue entrate ordinarie. A tale accusa di manovrare l'Irbs per il suo interesse, la Banca d'Italia rispose smentendo ogni collegamento con l'Istituto. A seguito di quelle iniziative che introdussero il dibattito sul

Rispondendo a tali accuse e sottolineando la propria estraneità a qualunque collusione con la Banca d'Italia, l'Istituto Beni Stabili promosse, attraverso diverse operazioni che potrebbero a ragione definirsi di marketing²⁶, la propria attività edilizia con maggiore attenzione al problema sociale derivante dalla scarsità di alloggi per la classe operaia a Roma. Alle proteste per l'alto prezzo dei fitti l'amministrazione dell'Istituto rispondeva che si trattava di problemi derivanti dalle particolari condizioni edilizie di Roma, per cui da oltre un decennio le pigioni si erano mantenute esageratamente basse, fuori da ogni proporzione dei capitali impiegati. Considerando che ancora nel 1907 il costo medio delle abitazioni si manteneva inferiore a quello raggiunto durante il periodo della febbre edilizia, il disagio che si avvertiva era dovuto alla sostanziale mancanza di alloggi in un momento di ripresa dell'aumento della popolazione nella capitale²⁷.

E' tuttavia interessante osservare che, nonostante lo stesso Stringher si trovò a negare più volte i legami con l'Istituto sua creazione, spesso le considerazioni sulle problematiche di Roma furono affrontate durante le Relazioni annuali alle assemblee degli azionisti dei due Istituti pressoché allo stesso modo. La Banca d'Italia si mostrò quindi particolarmente attenta alle critiche sul suo operato, rispondendo in un certo verso ai bisogni della popolazione romana, in parte per dovere di responsabilità, in parte per migliorare la propria immagine di Istituzione a metà tra ruolo pubblico e privato. Infatti, dopo aver partecipato con la somma di 200.000 lire alla costituzione del capitale dell'Istituto per le Case Popolari, la banca, allo scopo di facilitare il compimento quartiere Trionfale e la costituzione di un comprensorio di carattere popolare ad esso adiacente, convenne con il Comune di Roma la cessione gratuita delle aree per la sistemazione di viale Trionfale, oltre la cessione all'Irbs di un'area per l'edificazione di case di tipo «esclusivamente» popolare²⁸.

caro-alloggi sia in Parlamento che in Consiglio comunale, anche il Ministero delle Finanze richiedeva informazioni circa i criteri di stima delle vendite effettuate dalla Banca all'Irbs. Ciò che si riteneva da parte ministeriale era che per «speciali ragioni» il prezzo di vendita fosse stabilito in misura minore con l'intenzione di frodare l'erario. Inoltre, secondo il ministero, l'Irbs avrebbe approfittato della mobilitazione dell'Istituto di emissione acquistando gli stabili a buone condizioni e rincarando le pigioni traendo dalla crisi il massimo profitto. Anche in questo caso la Banca d'Italia rispose affermando che i due Istituti non avevano nulla in comune. Mentre le vendite furono effettuate a ragionevoli prezzi di mercato scontando sul valore venale le spese di sistemazione, Dell'Olio affermava in alcuni appunti essere lo Stato con la pressione fiscale in aumento a provocare l'aumento dei fitti. Asbi, BdI, *Liquid.*, Pratt., b.779, f.1.

²⁶ Faccio riferimento a pubblicazioni celebrative dell'Istituto come *La Casa Moderna nell'opera dell'Istituto Romano di Beni Stabili* (1910), a partecipazioni a concorsi per l'edilizia popolare, all'organizzazione di eventi quali la Festa Civile di San Lorenzo, la quale istituita per sviluppare il senso della collettività degli inquilini riuscì a migliorare la considerazione dell'Istituto nell'opinione pubblica. Un'opera di immagine a tutto campo che insomma meriterebbe di essere approfondita.

²⁷ All'epoca la popolazione residente di Roma si avviava a raggiungere il mezzo milione di abitanti. Assemblea Generale Ordinaria Irbs del 23 febbraio 1907. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b. 591

²⁸ Asbi, Raccolte a stampa, *Relazioni annuali della Banca d'Italia*, 26 marzo 1907

Particolarmente importante fu quindi l'ambito socio economico in cui la nuova società fu costretta ad agire sin dal momento della sua fondazione.

Dagli anni della crisi edilizia, escludendo la costruzione di numerosi villini che potevano servire solo ad un esiguo numero di famiglie, e comunque non potevano risolvere il problema casa per la totalità della popolazione, l'industria edilizia risultava quasi completamente cessata. A parte la natura della superficie e del sottosuolo romano – di carattere prettamente collinare e cavo - che rendeva necessaria una spesa maggiore che altrove, si evidenziava l'aumento dei costi della manodopera e delle materie prime, per cui l'edilizia non poteva trovare remunerazione per il capitale impiegato che con l'aumento delle pigioni.

Inoltre la burocrazia e le condizioni economiche del Municipio rallentavano le nuove edificazioni, come nel caso dell'operazione condotta al quartiere Trionfale dove la Banca d'Italia aveva ceduto gratuitamente delle aree al comune per la costruzione di 230 nuove abitazioni²⁹. L'appesantimento delle condizioni economiche generali imponeva anche un rallentamento nelle iniziative societarie, rendendo più difficile il programma di trasformazione degli immobili che per procedere prontamente necessitava la comunicazione di numerosi sfratti. Per evitare quindi di imporre alle famiglie una ricerca impossibile di nuove abitazioni si intraprese, nella sostanziale latitanza delle istituzioni locali, la costruzione di nuove abitazioni su una superficie complessiva di 24.000 mq, compiute le quali l'Istituto avrebbe poi potuto procedere alla sistemazione degli stabili già in reddito. Quindi, nonostante un patrimonio già di per sé cospicuo, l'Istituto fu spinto in parte per necessità, in parte per esigenze di immagine a costruire nuove abitazioni, sulle quali poté convogliare lo spirito di riforma e di socialità di quegli anni, sperimentando nuove idee abitative che sarebbero confluite nella *Casa Moderna*³⁰, rappresentativa di quel diverso modo di abitare sia di tipo popolare che residenziale propagandata dall'Istituto al volgere del suo primo decennio di attività.

Il sistema di organizzazione attuato fu dunque finalizzato a sistemare tutte quelle abitudini che da circa un quindicennio avevano aggravato le condizioni della popolazione. Attraverso l'aumento degli impiegati preposti alla gestione, alla regolazione e alla riscossione dei fitti, che nel 1908 superarono le 60 unità, si provvide a incrementare l'azione contro il subaffitto che, oltre ad aggravare le condizioni igieniche e sociali degli immobili, era una fonte

²⁹ Sul quartiere Trionfale pesarono i ritardi nella approvazione dei piani comunali, secondo le relazioni dell'Istituto Romano di Beni Stabili infatti i terreni furono ceduti gratuitamente dalla Banca d'Italia già nel 1902. Alla fine del decennio comunque iniziarono le opere di edificazione nel quartiere destinato ad ospitare piccola borghesia e classe popolare. Cfr. anche G. Doti, *Borghetto Trionfale: nascita e formazione di un quartiere operaio (1885-1905)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *op. cit.*, Anno X, n° 3, 2002, pp.481-502

³⁰ Nel 1910 l'Irbs produsse un opuscolo dal titolo "La Casa Moderna nell'opera dell'Istituto Romano di Beni Stabili", in cui Edoardo Talamo presentava l'opera di risanamento sociale promossa dall'Istituto da lui diretto. Cfr. anche M. L. Neri, *La Casa Moderna. Le proposte abitative dell'Istituto Romano di Beni Stabili (1904-1911)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *op. cit.*, Anno X, n°3, 2002, pp.507-525

di perdita per l'Istituto. Tale attività di trasformazione fu quindi incentrata nel miglioramento delle condizioni estetiche di quegli edifici centrali, che per la loro posizione potevano più facilmente essere affittati dalla classe agiata. Mentre nei quartieri più eccentrici, rimasti abbandonati dal Comune si pensò di dotare la popolazione meno abbiente di abitazioni semplici ma dotate di strutture sane³¹.

10.2.2 Iniziativa privata nell'edilizia popolare

Fu in quegli anni che inoltre si evidenziò un certo dualismo con l'Istituto delle Case Popolari, considerato non come un concorrente³², ma come esempio di non sana gestione aziendale, troppo condizionata alle scarse fonti di finanziamento e con fini prevalentemente di beneficenza, rispetto all'Irbs che invece rimaneva per caratteristiche genetiche più attento al profitto, tuttavia senza disinteressarsi ad un'opera moderatrice sui prezzi per gli alloggi delle classi più bisognose. In polemica contro le istituzioni, Talamo si esprimeva in netto favore di un'iniziativa privata favorita da disposizioni legislative semplici e pratiche che avrebbero contribuito alla ripresa dell'attività edilizia nella capitale³³. Mentre invece, con tasse e regolamenti edilizi eccessivamente vincolanti, nell'intento di far crescere con la massima celerità il numero delle case e di ridurre il costo d'affitto si ritenne di trascurare il concorso dei privati, escogitando tutta una serie di disposizioni di legge rivolte a concedere particolari facilitazioni a cooperative e istituti speciali a cui lo Stato forniva sussidi a miti interessi. L'Istituto per le Case Popolari e l'Istituto per le Case degli Impiegati si trovarono nel 1913 ad aver già trasformato in case la quasi totalità dei 38 milioni messi a disposizione dallo Stato. Situazione che, in luogo dell'impossibilità di utilizzare i redditi degli stabili, che bastavano giusto a coprire gli interessi, imponeva di proseguire nel loro programma esclusivamente rivolgendosi a nuove disposizioni legislative che avrebbero concorso ad altre assegnazioni di fondi³⁴. Anche in questo caso si evidenziava la differenza tra la gestione degli Istituti per le case popolari e l'Irbs: la mancanza di

³¹ Relazione assemblea generale ordinaria Irbs del 26 marzo 1914. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

³² Sulla politica relativa alle case popolari lo stesso Irbs si mostrava fiducioso contando sulla propria solidità patrimoniale. L'Icp era considerato vantaggioso perché avrebbe allocato gli inquilini espulsi dagli stabili dell'Irbs a seguito delle opere di trasformazione. Inoltre gli stabili di proprietà furono acquistati dall'Irbs ad un prezzo che li avrebbe messi al sicuro da eventuali svalutazioni nel mercato immobiliare e poi perché un risveglio dell'industria edilizia, non potendo svolgersi che alla periferia della città, avrebbe reso più ricercati quei quartieri eccentrici in cui l'Istituto possedeva diversi edifici. Assemblea generale ordinaria Irbs del 14 febbraio 1906. Ivi

³³ Assemblea generale ordinaria Irbs del 15 marzo 1913. Ivi

³⁴ Nella Relazione del Consiglio d'Amministrazione dell'Istituto per le Case Popolari del 20 agosto 1914, relativa all'esercizio 1913, si lamentavano a distanza di circa dieci anni i mancati introiti derivanti dalla tassa sulle aree fabbricabili che in bilancio figurava come un credito verso il comune. Per lavori al Testaccio fu acceso un mutuo di 933.700 lire autorizzato in conto del prestito di 10 milioni della Cassa Depositi e Prestiti. A tutto il 1912 il patrimonio era valutato 12.121.964 lire a cui si aggiunsero stabili per un valore di 2.788.431 lire e per altri 4,4 milioni per conto di stabili costruiti per la Cooperativa Tranvieri fuori Porta San Giovanni, elevandolo nel 1913 a circa 20 milioni. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.604

una diversificazione abitativa che avrebbe permesso ai primi, come nel caso dei Beni Stabili, di spalmare il livello delle pigioni su differenti categorie sociali con una migliore redditività.

Ciò nonostante si proseguì sulla strada del finanziamento pubblico all'edilizia popolare, come dimostrano le somme erogate da Stato e Enti diversi ai vari Istituti elencate nella seguente tabella:

Istituti	Somme da Stato, Province o Comuni	Somme da enti diversi			Totale delle somme
		Cassa DD.PP.	Cassa Naz. Prev.	Cassa Mutua Pensioni	
Ist. Case Pop.	4.386.973	10.000.000	1.600.000	2.244.000	18.230.937
Ist. Case Impiegati	-	20.000.000	-	-	20.000.000
Case pop. e Case Impiegati municip.	-	-	2.700.000	-	2.700.000
Coop. Ferrovieri	-	1.200.000	-	-	1.200.000
Coop. Luigi Luzzatti	-	-	300.000	-	300.000
Coop. Camera Deputati	-	-	730.000	-	730.000
Coop. Roma	-	-	-	1.342.000	1.342.000
Coop. Minerva	-	-	-	1.650.000	1.650.000
Coop. Impiegati P.A.	-	-	-	108.500	108.500
Coop. Unione Capitolina	-	-	-	400.000	400.000
Coop. Postelegrafica	-	-	-	1.500.000	1.500.000
Coop. Min. Marina	-	-	-	376.000	376.000
Coop. Min. Istruzione	-	-	-	240.000	240.000
Coop. Igea	-	-	-	1.000.000	1.000.000
Coop. Tranvieri	-	-	-	3.500.000	3.500.000
Coop. Domus Mea	-	-	-	900.000	900.000
Totali	4.386.973	31.200.000	5.330.000	13.200.500	54.177.473

Tabella 21: Relazione Assemblea generale degli azionisti Irbs del 15 marzo 1913, Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591

Cifre che erano rappresentative dei capitali elargiti a mutuo a cooperative ed Enti speciali, il cui ammontare, di 54.177.473 lire, si trovava nel 1913 già tutto impiegato in costruzioni in parte ultimate e in parte in corso di esecuzione³⁵.

Il problema della casa era nel frattempo diventato una questione di rilevanza nazionale ed economica, una questione che più o meno tutte le amministrazioni locali furono costrette ad affrontare, con maggiore o minore intensità rispetto alle diverse condizioni urbane e demografiche.

Nella mancanza di dati statistici lamentata dall'Istituto di Beni Stabili fu la stessa amministrazione³⁶ a fornire notizie sui livelli delle pigioni applicati nelle altre grandi città italiane. Così mentre a Torino il costo per vano abitabile di un'abitazione popolare variava dalle 10 alle 12 lire mensili³⁷, a Milano, secondo la relazione della Commissione municipale d'inchiesta sulle abitazioni popolari del 1905, il prezzo medio per vano delle vecchie case suburbane era di 8 lire mensili, media che raggiungeva le 8,5 lire nelle località meno distanti dal

³⁵ Relazione all'Assemblea generale degli azionisti Irbs del 15 marzo 1913. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

³⁶ Relazione all'Assemblea Generale degli azionisti Irbs del 24 febbraio 1907. Ivi.

³⁷ Si intendeva per vano abitabile tutti gli ambienti che componevano un'abitazione, ad eccezione di sale d'entrata, corridoi, camerini e bagni considerati come accessori dei vani stessi.

centro³⁸. Secondo i dati dell'annuario statistico del 1906³⁹ a Genova si raggiungeva per gli alloggi popolari la cifra media di 12 lire mensili per vano. A fronte dei quali l'amministrazione comunale aveva stipulato nel 1907 una convenzione con la Cooperativa Economica e con la Cooperativa delle Case Popolari con cui si obbligavano le due cooperative ad affittare ogni vano al prezzo mensile di 6,5 lire, mentre il comune avrebbe concesso un premio pari ad 1/5 del costo di costruzione. Su quelle basi il reale prezzo di affitto sarebbe stato, senza la sovvenzione comunale del 20%, di 7,8 lire senza contare che nel capoluogo ligure i regolamenti edilizi consentivano di costruire 6 piani in un fabbricato di 20 metri, mentre a Roma solo 5. A Napoli, dove tutte le case avevano una bottega e i prezzi di queste risultavano inferiori di un quarto rispetto a Roma, invece le case popolari costavano da 6,5 a 11 lire per vano, quelle per la piccola borghesia da lire 13,75 a lire 18,54, le case civili da lire 20,75 a lire 24, mentre le case di lusso potevano raggiungere le 40 lire.

A Roma l'Istituto per le Case Popolari affittava ogni vano abitabile nelle nuove case di San Saba a lire 6,13 mensili e in via Flaminia 7,28. Mentre affittava al prezzo di lire 7,08 le case costruite al quartiere San Lorenzo sui suoli dati gratuitamente dalla Banca d'Italia e al prezzo di lire 5,91 i vani di diversi fabbricati posti in via della Goletta e via Tunisi al Trionfale⁴⁰. Cifre abbastanza significative in quanto relative a fabbricati corrispondenti al 44,6% del valore complessivo di tutti gli stabili posti in bilancio dall'Istituto Case Popolari, e il cui reddito rappresentava il 40% dell'intero. Motivo per cui l'Istituto per le Case Popolari, nella Relazione al bilancio preventivo del 1908, pur utilizzando parole severe per quei proprietari che affittavano le loro case a prezzi superiori al lire 8/9 per vano, praticava già un fitto medio di 7 lire, considerato insostenibile⁴¹. Ciò nonostante i privilegi concessigli quali l'esonero dall'imposta fondiaria del 22% sul reddito lordo; aggiungendo inoltre l'eccentricità di tutti gli stabili di sua proprietà e il fatto che essa fu costituita in gran parte col concorso di enti diversi che

³⁸ Nelle case popolari del comune di Milano il prezzo medio mensile era di 10 lire, mentre nelle abitazioni della Società Umanitaria variava tra le 8,66 e le 9,16 lire. A. Geisser, *Il problema delle abitazioni popolari nei riguardi finanziari e sociali*, Torino, 1908.

³⁹ Cit. in Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs 24 febbraio 1907. Acs, Bdl, *Relazioni e Bilanci*, b.591

⁴⁰ Fabbricati concessi sempre gratuitamente dall'Istituto di emissione con parti già in reddito e parti con ossatura muraria completa.

⁴¹ Nel bilancio preventivo all'esercizio del 1909 l'Icp si vide costretto a preannunciare che sull'ammontare delle pigioni a carico degli inquilini si sarebbe verificato qualche aggravio per l'elevamento dei costi di costruzione, considerati quindi come un fenomeno generale, e contro il quale gli espedienti finanziari avrebbero potuto alleviare ma non bilanciarne l'incremento. Si raccomandava inoltre di non richiedere capitali implicanti un interesse passivo eccedente la regione praticata dall'Icp. Risultava impensabile quindi non superare le 5 lire per vano indicate dal piano di sviluppo dell'Istituto. Come successo con le case costruite a Roma dalla cooperativa ferrovieri per le quali fu preventivato e solo promesso il prezzo di 5 lire. Il costo delle opere e la necessità di pagare gli interessi passivi obbligarono quindi a portare il prezzo a 10 lire, nonostante le facilitazioni avute da Stato e Comune e l'esenzione dall'imposta fondiaria per i primi dieci anni. Cit. da Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs del 2 marzo 1909. Acs, Bdl, *Relazioni e Bilanci*, b.591

permettevano di limitare di molto la somma che l'istituto doveva corrispondere per interessi passivi⁴².

Fitti medi per vano praticati dagli Istituti nel 1913							
Istituti	Case civili			Case medie		Case popolari	
	Attualmente	Dopo decennale fondiaria	esenzione imposta	Attualmente	Dopo esenzione	Attualmente	Dopo esenzione
Ist. Coop. Impiegati	15,98	19,50		14,60	17,80	11,66	14,22
Ist. Case Pop.	-	-		-	-	9,43	15,50
Ist. Beni Stabili	17,70	17,70		14,05	14,05	10,03	10,83

Tabella 22: Relazione Assemblea generale ordinaria del 15 marzo 1913. Acs, BDI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

Così, mentre né a Genova, né a Milano, né nelle altre città gli enti che costruirono case popolari v'introdussero quei provvedimenti di ordine igienico e sociale che l'Irbs nel frattempo andava attuando, si evidenziava che i prezzi richiesti a Roma, almeno per le posizioni dell'Istituto Beni Stabili, erano prevalentemente inferiori a quelli correnti nella altre grandi città italiane, nonostante le meno favorevoli condizioni in cui la capitale si trovava nei riguardi delle abitazioni.

Infatti negli stabili dell'Irbs si praticava mediamente un affitto di 12,33 lire mensili per vano, mentre nelle case popolari di Testaccio, Trastevere e San Lorenzo il prezzo medio è di lire 8,07, partendo da un minimo di 6,15 ad un massimo di 10 lire in quegli edifici che furono radicalmente trasformati. Le case per la piccola borghesia si affittavano, a seconda della maggiore o minore centralità, a prezzi variabili tra le 7,02 lire e le 15,22 lire. Nelle case cosiddette più civili i vani furono affittati ad un prezzo medio di 16,32 lire e nelle località più centrali, le case destinate alla classe agiata, si raggiungeva il prezzo medio di 28,61 lire.

Città	N° abitanti	N° abitazioni	N° medio di abitanti per ogni abitazione
Torino	282.753	81.891	3,453
Milano	463.971	124.466	3,728
Genova	159.263	33.814	4,709
Napoli	492.693	104.832	4,7
Roma	424.860	71.305	5,958

Tabella 23: Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs del 23 febbraio 1907. Acs, BDI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

Ancora nel 1907, a sottolineare il difficile punto di partenza dell'opera di risanamento dei Beni Stabili, le seguenti tabelle riportano le difficoltà a monte in una città come Roma, dove al rapido incremento demografico non seguì un corrispondente aumento delle abitazioni, dovuto all'edificazione stagnante dagli anni della crisi edilizia. Dati che oltre ad indicare una situazione

⁴² La legge sulle case popolari del 31 maggio 1903 n° 254 rendeva obbligatoria la concessione di mutui agevolati a Enti di diritto pubblico che intendessero costruire alloggi a buon mercato le cui caratteristiche erano stabilite dal regolamento di attuazione del 1904. Cfr. G. Doti, *Un nuovo episodio urbano tra otto e novecento. Il quartiere di Villa Sciarra al Granicolo*, in «Roma Moderna e Contemporanea», op. cit., Anno X, n°3, 2002

di sovraffollamento generalizzata a tutte le realtà urbane, proponevano una densità della popolazione a Roma nettamente superiore a quella delle altre città.

Ponendo la città di Torino, in migliori condizioni in rapporto alla popolazione per vano abitabile, uguale a 1 si potevano ottenere le seguenti proporzioni: Milano 1,079; Napoli 1,361; Genova 1,364 e Roma 1,725.

Indicazioni che segnalavano come la deficienza di alloggi poteva a ragione influire sul prezzo delle pigioni anche degli stabili di proprietà dell'Irbs, soprattutto in considerazione del fatto che dal 1901, anno del censimento da cui furono tratti i dati, quelle condizioni non migliorarono. Infatti, mentre a Milano e a Torino vi fu poi una ripresa dell'attività edilizia, a Roma essa si mantenne molto limitata nonostante l'eccezionale incremento della popolazione provocato dall'accentramento nella capitale di numerose amministrazioni dello Stato.

Il rincaro delle pigioni oltre a presentarsi come un fenomeno nazionale, si faceva molto più sentire nella capitale in virtù della mancanza di attività economiche in grado di sostenere un generalizzato aumento dei prezzi.

Dai dati raccolti è difficile dire quanto l'aumento degli affitti fosse reale o percepito. Una percezione che risultava poi evidente confrontando i redditi imponibili iscritti nei ruoli delle imposte sui fabbricati dal 1890 al 1908:

1890	35.273.245	1900	45.844.056
1891	44.202.754	1901	45.306.938
1892	46.929.516	1902	45.311.730
1893	48.305.611	1903	45.374.762
1894	50.180.558	1904	45.652.540
1895	50.443.073	1905	46.005.072
1896	49.726.648	1906	47.017.865
1897	48.858.800	1907	47.990.152
1898	47.307.764	1908	49.210.622
1899	46.441.444		

Tabella 24: Relazione della Direzione Generale delle Imposte dirette e Catasto, Civelli, Roma, 1909⁴³.

Infatti, dai tempi della crisi edilizia il reddito imponibile degli immobili era sempre sceso fino al 1901, riprendendo ad aumentare solo da quell'anno ma senza mai raggiungere le cifre dei primi anni '90. Il reddito imponibile della capitale ebbe un massimo di oltre 50 milioni negli anni 1894-95 a seguito della revisione parziale del 1889. Al sopravvenire della crisi edilizia il valore degli stabili subì una forte depressione in modo tale che le successive revisioni avrebbero raggiunto la cifra minima del 1901. Una depressione dovuta tuttavia allo stato transitorio della

⁴³ Cit. in Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs del 2 marzo 1909. Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b. 591

situazione che vide un costante incremento fino al 1908, ma che non raggiunse mai la cifra del 1895. L'imponibile del 1908 risultava essere di 1.233.000 lire inferiore a quello di 13 anni prima e dunque a fronte di un aumento della popolazione che dal 1895 passò da 471.800 abitanti a 559.700, si registrava un imponibile per ogni abitante di circa 20 lire inferiore⁴⁴.

Più che ad un reale inasprimento delle pigioni, la crisi delle abitazioni risultava derivare soprattutto dalle condizioni degli stabili, spesso ridotti in modo da non poter ospitare civilmente la massa della popolazione. Pertanto la soluzione al problema del caro-alloggi veniva dunque individuata nello sviluppo dell'iniziativa privata. Infatti più che accusarla per i retaggi del passato, incoraggiare l'attività dei privati, senza contrastarla con un'eccessiva pressione fiscale e con regolamenti complicati, poteva senza dubbio contribuire allo sviluppo dell'attività edilizia e alla mancanza di capitali. Costituendo così i fondi necessari anche alle opere di spettanza municipale in quanto, proprio l'amministrazione comunale, avrebbe dovuto provvedere alle opere di urbanizzazione di quei quartieri rimasti abbandonati dai tempi della crisi edilizia. Si trattava infatti di 680.000 mq di suoli disponibili nei vari quartieri, dove il completamento delle opere pubbliche avrebbe favorito lo sviluppo di nuove edificazioni. Problema che l'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale del 1909 si proponeva di risolvere.

Suoli edificatori disponibili per lavori comunali nei vari quartieri	
Prati di Castello	120.000 (mq)
Porta Pia e Salaria	90.000
Fomentano	30.000
Porta del Popolo	15.000
Granicolo e Trastevere	115.000
Testaccio	40.000
Tiburtino	25.000
Celio	35.000
Esquilino	40.000
Parioli	170.000
Totale	680.000

Tabella 25: Cit. da Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs del 20 febbraio 1908. Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b. 591

Tra le varie zone della città di Roma soprattutto Prati, dove i Beni Stabili possedevano gran parte dei loro terreni edificatori, si mostrava rappresentativa dello stato di ritardo nello sviluppo di quelle opere pubbliche spettanti al Comune. Infatti dopo la convenzione del 20 giugno 1884 che stabiliva le modalità di intervento municipale nei lavori di sistemazione stradale, le opere proseguirono a fasi alterne bloccandosi quasi del tutto dopo il 1893. Pertanto nel 1908, su una superficie totale di 1.289.100 mq, le strade avevano uno sviluppo di 22.870

⁴⁴ 106,89 lire nel 1895 e 87,92 lire nel 1908

metri lineari su una superficie di 489.240 mq e la superficie di aree ancora da fabbricare era di 145.000 mq. Una realtà che si completava con lo stato arretrato in cui si presentavano anche i quartieri di San Lorenzo, Porta Pia, Salaria e Testaccio e alle quali il Piano Regolatore avrebbe dovuto porre riparo.

Proprio i nuovi piani per l'espansione urbana di Roma diedero alcune possibilità di incremento del numero delle nuove case, necessarie all'Irbs per portare avanti la trasformazione degli stabili più vecchi. Così mentre da un lato prendeva vigore l'ipotesi di costruire un nuovo quartiere oltre Prati, nella zona denominata di Piazza d'Armi⁴⁵, da edificarsi in occasione dell'Esposizione internazionale che avrebbe visto come sede Roma nel 1911, l'idea promossa dall'assessore Rossi Doria di impiantare in alcune zone abitazione di carattere provvisorio⁴⁶ avrebbe presto rilanciato quell'azione sociale tesa al miglioramento del patrimonio e alla lotta contro il subaffitto. Una battaglia che aveva visto particolarmente impegnato l'Istituto di Beni Stabili e che all'indomani del 1910 iniziava a dare i suoi frutti:

Dati statistici su tutte le case di proprietà dell'Istituto non sottoposte ad opera di trasformazione														
Stabli	N° vani	N° inquil.	N° componenti delle famiglie					Su bafitti				% del fitto ⁴⁷		
			Uomini	Donne	Ragazzi	Totale	Camere Mobiliate	Camere Vuote	Totale					
Quartiere	Categoria							Vani	Persone	Vani	Persone	Vani	Persone	
Tiburtino	Popolare	3.676	1.248	2.046	1.921	2.135	6.102	52	129	1.176	4.583	1.228	4.712	220,5
Testaccio	Id	1.576	482	734	709	552	1.995	110	241	272	861	382	1.102	224,63
Trastevere	Id	2.689	696	1.225	1.125	669	3.019	111	183	635	2.186	746	2.369	203,58
Borgo	Id	737	162	305	320	153	778	30	58	151	416	181	474	205,7
Prati	Classe media	6.280	1.341	2.405	2.575	1.233	6.208	263	360	834	2.186	1.097	2.546	201,02
Esquilino	Agiata / media	6.663	1.216	1.903	2.203	761	4.867	604	825	234	530	838	1.355	205,67
Esquilino-Celio	Media	7.047	1.622	2.739	2.952	1.719	7.410	364	573	560	1.820	924	2.393	193,94
Macao	Agiata / media	1.578	325	455	547	243	1.245	111	165	33	84	144	249	231,15
Porta Pia	Id	654	141	214	247	107	568	54	86	40	111	94	197	215,86
Centro	Id	1.643	275	382	457	228	1.067	112	133	67	131	179	264	218,64
Totali		32.534	7.528	12.408	13.051	7.800	33.259	1.811	2.753	4.002	12.908	5.813	15.661	207,55

Tabella 26: Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs 21 febbraio 1910, Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591

⁴⁵ Secondo la Relazione sul Piano Regolatore del 1908, il nuovo quartiere avrebbe avuto una superficie totale di circa 1,6 milioni di mq. Per suoli edificatori era stato concesso uno spazio di 800.000 mq che si preventivava sarebbe costato 36.625.475 lire. Una cifra considerata un ulteriore aggravio per il Municipio che, indipendente dai nuovi oneri derivanti dall'ampliamento dei pubblici servizi, avrebbe sborsato circa 44,53 lire per mq. Mentre la sistemazione di poco più di 1 milione di suoli compresi nel vecchio piano del 1883 avrebbe portato un esborso di sole 30,44 lire al mq, senza contare il risparmio nei servizi pubblici già impiantati. Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs 2 marzo 1909, Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591.

⁴⁶ T.R. Doria, *Necessità di abitazioni temporanee a Roma*, Nuova Antologia, 1 ottobre 1908

⁴⁷ Si intende percentuale del fitto percepito dagli inquilini per i vani subaffittati per ogni 100 lire corrisposte all'Istituto.

L'importanza delle opere di trasformazione si manifestava dal fatto che nelle case non ancora trasformate, in 32.534 stanze, cucine comprese, si agglomeravano 33.259 persone componenti le famiglie di inquilini oltre a 15.661 sublocatari che, con un totale di 48.920 persone, davano una media di 3 individui ogni 2 stanze. Dato che si ampliava in considerazione dei quartieri più popolari come San Lorenzo, dove in 3.676 stanze erano concentrati 6.102 inquilini e 4.712 sublocatari con una media di tre persone in ogni stanza, ma che isolatamente poteva anche raggiungere quattro persone per ogni vano. Mentre il prezzo assunto dagli inquilini per ogni vano subaffittato era costantemente superiore al doppio di quello che gli stessi inquilini erano tenuti a corrispondere all'Istituto, contribuendo tenacemente all'innalzamento del livello delle pigioni. Nelle case trasformate invece le agglomerazioni di individui si riducevano perché ogni individuo poteva disporre di più spazio, poco più di una stanza, mentre il subaffitto poteva dirsi scomparso perché su 3.668 stanze interessava solo 118 vani, considerati come un coefficiente inevitabile a Roma in quanto fenomeno strutturale.

Dati statistici su tutte le case di proprietà dell'Istituto trasformate													
Stabili	N° vani	N° inquil.	N° componenti delle famiglie				Su						
							Camere Mobiliate		Camere Votate		Totale		% del fitto dovuto all'Istituto
Categoria			Uomini	Donne	Ragazzi	Totale	Vani	Persone	Vani	Persone	Vani	Persone	
Agiata	700	96	110	135	75	320	-	-	-	-	-	-	-
Media	2.436	510	767	854	447	2.068	53	47	48	75	101	122	185,03
Popolare	532	213	304	304	371	975	10	21	7	22	17	43	200,01
Totale	3.668	819	1.117	1.293	893	3.363	63	68	55	97	118	165	186,78

Tabella 27: Relazione Assemblea generale ordinaria Irbs 21 febbraio 1910, Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b. 591

Dalle precedenti tabelle si evince dunque quanto l'opera dell'Istituto di Beni Stabili servì a migliorare le condizioni degli stabili. Un miglioramento che portò avanti introducendo anche nei fabbricati per la classe popolare importanti elementi di modernità. Trasformazioni che si attuarono con criteri del tutto diversi rispetto a quanto fatto in precedenza, e soprattutto con una netta presa di distanza nei confronti delle modalità attuate durante la febbre edilizia. Fu condotta la demolizione completa di tutti i corpi di fabbrica interni i quali, creati proprio durante il periodo della speculazione al solo scopo di coprire metri quadrati per trasformarli in debiti ipotecari, costituivano proprio la parte meno redditizia dei casamenti. Era inoltre una parte che, oltre ad assorbire le spese maggiori, impediva all'aria, alla luce e al sole di penetrare nella

costruzione circostante riducendone il valore. Così, portando nelle case civili quanto di moderno si andava considerando in fatto di abitazioni, l'Istituto si propose il compito di rendere le case igieniche, pulite e confortevoli sia per le classi popolari che per la piccola borghesia.

10.2.3 La ripresa dell'attività edilizia

Effettivamente dopo un periodo preparatorio iniziato proprio nel 1904, a partire dal 1907 si verificò una certa ripresa dell'attività edilizia a Roma. Anche se le statistiche municipali non potevano fornire dati attendibili sul reale sviluppo edilizio della città, poiché le licenze di costruzione invece di essere suddivise per categorie venivano raggruppate insieme sia che riguardassero opere piccole o grandi. In base ai dati forniti dai Beni Stabili⁴⁸ comunque si poté ricostruire l'andamento della produzione edilizia dagli anni 1887-1889 che, rappresentando il momento di maggiore attività costruttrice, videro la media di 11.000 ambienti costruiti ogni anno. Dopo quegli anni seguì un periodo di stasi completa fino al 1904, data a partire dalla quale si riprese a costruire limitatamente con una media annuale di 3.000 stanze annue. Un maggiore risveglio si verificò poi nel 1908 e nel 1909 quando, evidentemente in prospettiva dell'approvazione del nuovo Piano e con la fine della crisi finanziaria del 1907, si produssero 9.000 ambienti ogni anno. Tuttavia il nuovo impulso dato all'edilizia si dovette scontrare con una nuova e temporanea depressione durante il 1910, sorpassata la quale fu possibile evidenziare una differenza rispetto ai metodi edificatori del passato, rappresentata principalmente dalla più importante metratura destinata alla superficie scoperta che indicava una costruzione di tipo maggiormente estensivo.

Attività edilizia dell'Istituto Romano di Beni Stabili dal 1907 al 1912												
	Case civili			Case medie			Case popolari			Totale		
	Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)		
a) Nuove costruzioni	coperta	scoperta	Costo (lire)	coperta	scoperta	costo	coperta	scoperta	costo	coperta	scoperta	Costo
Ultimate	1.719	1.051	1.030.760	7.836	4.586	3.295.257	3.667	3.187	1.156.481	13.222	8.824	5.482.498
In corso	1.710	1.094	1.362.359	2.695	1.532	978.000	8.664	4.638	3.639.000	13.069	7.264	5.979.359
	3.429	2.145	2.393.119	10.531	6.118	4.273.257	12.331	7.825	4.795.481	26.291	16.088	11.461.857
b) Trasformazioni												
Ultimate	14.252	2.968	3.263.705	14.181	3.711	2.208.964	6.489	2.122	737.602	34.922	8.801	6.183.271
In corso	3.695	1.495	1.407.000	2.851	419	307.500	2.570	763	396.500	9.116	2.677	1.751.000
	17.947	4.663	4.283.705	17.032	4.130	2.516.464	9.059	2.885	1.134.102	44.038	11.478	7.934.271
Totale	21.376	6.608	6.676.824	27.563	10.248	6.789.721	21.390	10.710	5.929.583	70.239	25.566	19.396.128

Tabella 28: Assemblea generale ordinaria Irbs 15 marzo 1913, Acs, Bdl, Relazioni e Bilanci, b.591

Un'impennata delle opere di costruzione alla quale contribuì pesantemente proprio l'Istituto di Beni Stabili. Nel quinquennio 1907-1912 esso spese infatti circa 11,4 milioni per la costruzione di nuove abitazioni soprattutto per la classe media e popolare e ne destinò altri 8 per la sistemazione degli stabili di proprietà. Generalmente, pur con un incremento sempre modesto

⁴⁸ Relazione assemblea generale ordinaria Irbs del 4 marzo 1911. Acs, Bdl, *Relazioni e Bilanci*, b. 591

rispetto alle necessità di Roma, si raggiunse nel 1912 una media annuale di 7.024 vani costruiti, la quale, tenendo conto delle costruzioni allora in corso e di altre che dovevano iniziare, si sarebbe mantenuta anche nel 1913, con una flessione che veniva prevista a partire dal 1914⁴⁹. Un'intensificazione del lavoro che in un periodo di otto anni avrebbe dunque garantito alla capitale circa 38.000 vani corrispondenti a 4.800 abitazioni, alla quale concorsero privati e società fondiarie, cooperative e Istituti speciali per le case popolari.

Si trattava tuttavia di un aumento dell'edificazione che mostrava caratteri eterogenei, con diverse prerogative a seconda che si trattasse di costruzioni fatte da privati, da enti pubblici o da istituzioni private come banche e società. Queste ultime, sempre più attente alla remunerazione del capitale, si impegnarono maggiormente nella costruzione di abitazioni intensive dove la superficie edificata risultava ben maggiore di quella scoperta destinata a cortili e giardini. Ma nonostante il gran numero di fabbricati adibiti ad uso residenziale costruiti in quel periodo per oltre 16.000 vani, molte opere di costruzione facevano riferimento ai villini costruiti spesso da singoli privati, più rappresentativi di un'edilizia estensiva con un minor numero di vani abitabili per metro quadrato. Proprio dal punto di vista societario vi erano dunque le maggiori problematiche nell'edificazione di case per la popolazione. In quanto se le cooperative poterono costituirsi in numero discreto per quello che veniva definito un cumulo di condizioni favorevoli⁵⁰, come il lungo periodo di sosta dei lavori che permise loro di trovare terreni in relativa vicinanza col centro urbano e che li facilitò nell'ottenimento dei mutui e delle sovvenzioni, dopo un iniziale vantaggio esse trovarono ostacoli nella riduzione dei terreni nel centro cittadino e i prezzi elevati con cui venivano offerti quelli nelle zone di Via Umberto I o di Piazza d'Armi.

La costante difficoltà di remunerare il capitale fu il principale ostacolo all'intervento delle società private nell'edilizia, fatto che probabilmente fu possibile spiegare anche con le mutate condizioni economiche italiane dai tempi della crisi edilizia, come lo sviluppo di altre attività industriali che distrassero capitali dal settore e le conseguenti maggiori difficoltà nell'investimento immobiliare.

Pertanto, nonostante l'aumento dell'area fabbricata, non si riuscì ad ottenere un sostanziale calo degli affitti che potesse consentire di risolvere il problema degli alloggi a Roma. Questo mentre società come gli Istituti per le Case Popolari si trovavano con i propri capitali completamente impiegati in un patrimonio minore sia di reddito che di valore rispetto a quello dei Beni Stabili.

⁴⁹ Relazione assemblea generale ordinaria Irbs del 15 marzo 1913. Ivi.

⁵⁰ Ivi.

Prendendo ad esempio le posizioni dell'Icp, il maggiore ente in attività a Roma, esso all'inizio del 1913 disponeva di 3.781 vani ai quali si aggiunsero nel corso di quello stesso anno altri 2.395 provenienti dai quartieri ultimati presso testaccio e San Saba. Troppo pochi per un istituto che si proponeva di risolvere il caro-pigioni.

Quartieri	Scale	Fabbricati	Villini	Alloggi di vani						Tot. Alloggi	Tot. Vani
				1	2	3	4	5	6		
Trionfale	16	2	-		94	100	27	4	-	225	616
Flaminio	12	5	2	15	61	62	53	5	-	196	560
Tiburtino	8	1	-		45	50	6	-	-	101	264
Testaccio	70	25	-		63	448	247	22	-	780	2.568
S. Saba	16	9	25		57	98	59	20	56	290	1.080
Ostiense	9	4	-		27	99	31	52	-	209	735
Esquilino	2	1	-		-	1	6	7	10	24	122
Celio	8	4	-		4	29	34	-	-	67	231
Totale	141	51	89		351	887	463	110	66	1.892	6.176

Tabella 29: Assemblea generale ordinaria Icp 20 agosto 1914, Acs, Bdl, Relazioni e Bilanci, b. 604

Dati che evidenziano le principali differenze rispetto all'Istituto Romano di Beni Stabili, poiché mentre l'Istituto per le Case Popolari concentrava la sua attività prevalentemente presso Testaccio e il limitrofo quartiere di San Saba, i Beni Stabili potevano, grazie al patrimonio dislocato nelle diverse aree cittadine, attuare una soluzione di diversificazione abitativa variando il costo dei fitti e riducendolo laddove le condizioni sociali lo imponevano. Presso Testaccio l'Icp concentrava invece circa il 50% delle sue proprietà, un quartiere la cui lunga condizione di abbandono aveva contribuito ad abbassarne il valore.

La definizione di una zonizzazione abitativa da parte dei Beni Stabili servì dunque ad aumentare il reddito dei suoi fabbricati, ponendo mano una volta per tutte alla confusione allocativa seguita alla crisi edilizia. Una politica che rese poi evidente come i rimedi a certi fenomeni sociali si potevano ottenere solo attraverso la libera iniziativa del capitale. Anche se comunque le critiche mosse all'Istituto da più parti, furono forse fondamentali nell'imporgli una politica di attenzione alle categorie meno abbienti.

Molte furono infatti le innovazioni che l'Irbs importò negli stabili di sua proprietà. Oltre alla sistemazione dei corpi di fabbrica descritta in precedenza, esso si preoccupò di introdurre incentivi volti ad incrementare il senso di responsabilità degli inquilini, attraverso premi per i più meritevoli⁵¹, nei confronti del bene comune. Ai premi si aggiunsero sale di lettura, sale di lavoro per le donne, ambulatori per l'assistenza dei malati che potevano usufruire dell'assistenza e dei medicinali. E forse quello che rappresentò l'elemento più innovativo e che contribuì a superare le diffidenze nei confronti dell'Istituto: la Casa dei Bambini⁵². Era quella una struttura che si

⁵¹ Il premio consisteva nell'abbuono di una rata mensile. Cfr. La Casa Moderna, *op. cit.*, in Asbi, Bdl, *Liquid.*, Pratt., b.779

⁵² Ivi.

proponeva di togliere dalla strada i bambini in età prescolare, soprattutto figli di famiglie operaie, perché si riteneva che attraverso l'educazione dei più piccoli si sarebbero influenzati anche i più grandi. La funzione educativa della scuola veniva sottolineata dalla presenza costante di una direttrice scolastica che avrebbe svolto il ruolo di punto di riferimento per l'intero fabbricato. Con tali criteri furono trasformati, tra il 1907 e il 1910, dodici edifici a San Lorenzo dove 126 bambini frequentarono le Case dei Bambini⁵³. Opere previste anche per i nuovi stabili di Testaccio dove l'Istituto poté operare sperimentando nuove soluzioni alloggiative. Soluzioni che ampliò in quella che era considerata come il migliore esempio di edilizia residenziale dell'epoca, la casa di via Famagosta nel quartiere Trionfale. Un modello per la classe piccolo-borghese di tutti gli ideali igienici e sociali che l'Istituto andò sviluppando sulla base del suo patrimonio nel corso del suo primo decennio di vita. Sotto la guida di quello che in seguito verrà definito un "ingegnere sociale", quell'Edoardo Talamo che, per i meriti civili acquistati, fu nominato senatore nel 1913 giusto pochi anni prima della sua scomparsa⁵⁴.

⁵³ M.L. Neri, *op. cit.*, p.513

⁵⁴ Talamo morì nei primi mesi del 1916, dopo essere stato nominato senatore del Regno nel 1913, e la sua figura fu ricordata ampiamente nella relazione all'assemblea generale ordinaria Irbs del 28 marzo 1916. Acs, BdI, Relazioni e Bilanci, b.591

Attività edilizia a Roma dal 1908 al 1912

Edificazioni ripartite per categoria di costruzioni															
Anno	Fabbricati costruiti da privati			Costruiti da coop.			Costruiti da banche, ist., soc.			Costruiti da enti pubbl.			Totale		
	Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)		
	coperta	scoperta	vani	Coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	Vani
1908	26.161,15	27.779,09	1.779	9.031,4	12.164,28	311	12.479,4	7.101	713	-	-	-	47.671,95	47.039,37	2.803
1909	21.689	35.420,25	1.475	9.765,8	25.648,2	337	14.100	9.580,2	805	190	-	-	45.744,80	70.648,65	2.617
1910	28.672,39	29.165	1.951	10.234	21.921	358	16.270,74	12.986,32	923	215	185	13	55.392,13	64.257,32	3.245
1911	30.805,5	32.280	2.632	1.318,5	1.292,5	184	22.452,6	19.029	1.041	4.059,3	1.350	10	58.635,9	53.951,65	3.867
1912	42.290,04	69.824	4.079	14.006,52	15.676,08	1.273	39.246,96	23.340,8	1.672	5.550	5.200	-	101.093,52	114.046,32	7.024
Totale	149.290,04	194.468	11.916	44.356,22	76.702,06	2.463	104.549,7	72.037,32	5.154	10.014,3	6.735	23	308.538,3	349.943,31	19.556

Tabella 30: Dati forniti dalla Relazione all'assemblea generale ordinaria Irbs 15 marzo 1913, Acs, BdI, *Relazioni e Bilanci*, b.591

Edificazioni ripartite per natura delle costruzioni															
Anno	Fabbricati per abitazione (case)			Fabbricati per abitazione (villini)			Fabbricati uso industriale			Fabbricati uso pubblico			Totale		
	Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)			Superficie (mq)		
	coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	vani	coperta	scoperta	vani
1908	32.339,31	21.389,23	2.230	12.843,4	24.232,64	494	788,74	281,5	49	1.700,5	1.136	30	47.671,95	47.039,37	2.803
1909	27.466,25	32.573,5	1.880	15.842,55	37.347,15	609	2.246	728	90	190	-	38	45.744,80	70.648,65	2.617
1910	39.078,34	36.348,12	2.684	13.886,79	24.282,2	530	1.272	2.532	9	1.155	1.095	22	55.392,13	64.257,32	3.245
1911	46.185,4	33.952,55	3.358	7.676,6	18.529,1	484	400	120	-	4.373,9	1.350	25	58.635,9	53.951,65	3.867
1912	62.834,2	70.553,93	5.923	16.680,96	30.399,39	970	16.028,36	7.893	131	5.550	5.200	-	101.093,52	114.046,32	7.024
Totale	207.903,5	194.817,33	16.075	66.930,3	134.790	3.087	20.735,1	115.545	279	12.969,4	8.781	115	308.538,3	349.943,31	19.556

Tabella 31: Ivi.

Conclusioni

Banca d'Italia: un bilancio

Come giudicare l'operato della Banca d'Italia in relazione alla crisi edilizia? Il termine imposto dalla legge per la liquidazione delle partite immobilizzate degli Istituti di emissione scade nel 1908. A quella data il principale Istituto di emissione, la Banca d'Italia, aveva un'eccedenza di poco più di 14 milioni di lire, nulla se messo in confronto con i 450 milioni da cui era partita giusto quindici anni prima. Ma tale massa di immobilizzazioni fu quindi liquidata con successo? Dal punto di vista dell'amministrazione bancaria evidentemente sì. Facilitata indubbiamente dalle modificazioni alla legge bancaria del 1883, la Banca d'Italia riuscì ad alienare molta parte di quegli immobili attraverso un'azione che si sviluppò su fronti diversi: manageriale, aziendale, politico. Manageriale per l'impegno assunto nelle operazioni di smobilizzo dal Direttore generale Bonaldo Stringher, che poi assunse il ruolo di primo Governatore della Banca d'Italia nel 1928. Ma anche per l'importante opera del suo *entourage* composto, oltre che da uomini provenienti dall'ambiente dell'Istituto di emissione come Efisio Piana e Tito Canovai, anche da personaggi esterni giunti da tutt'altre esperienze come Eduardo Talamo. Grazie all'azione in un certo senso accentratrice di Stringher si riuscì all'inizio del '900 a dare un notevole impulso a quelle liquidazioni che procedettero fin troppo lentamente sul finire del secolo XIX. Stringher fu infatti il principale ispiratore dell'Istituto Romano di Beni Stabili, fatto più volte citato dal direttore di quello, Talamo. Attraverso la costituzione di quell'Istituto, si riuscì inoltre a conservare indirettamente la gestione del vastissimo patrimonio immobiliare della Banca d'Italia, che rimaneva di proprietà degli stessi azionisti della Banca, sottraendolo alle mire di alcune società sorte a cavallo dei due secoli proprio con lo scopo di gestire autonomamente le operazioni di smobilizzo. Fu quindi possibile, in questo modo, portare avanti un difficile progetto di risanamento aziendale, complicato dal fatto che una percentuale elevata di immobilizzazioni non poteva non incidere sulla circolazione dei biglietti di un Istituto di emissione.

Utilizzando le considerazioni di Franco Bonelli (1991):

«l'identità di un Istituto di emissione è indissolubilmente legata non solo al privilegio di stampare biglietti, ma all'uso che ne sa o ne può fare: in pratica alle caratteristiche di mobilità del suo portafoglio. Ogni operazione attiva deve presentare il requisito di autoliquidarsi in tempi brevi. Solo a questa condizione l'Istituto potrà vedere rientrare i propri biglietti e portarsi in grado di effettuare nuove operazioni senza dover aumentare la circolazione. Se per qualche motivo tale rientro non avviene in tempi brevi, l'Istituto può continuare ad operare solo

stampando altri biglietti, quasi sempre a quel costo progressivamente più elevato previsto dalle norme che tendono a contenere la circolazione...».

In sintesi, prosegue Bonelli

«...la possibilità per un Istituto di emissione di influenzare con la sua condotta la politica monetaria dipende dalla misura in cui esso può contare sul rientro alla scadenza dei crediti concessi».

La presenza di immobilizzazioni negli attivi patrimoniali degli Istituti di emissione ebbe rilevanza giuridica a partire dalla legge del 1893. In seguito, l'ispezione straordinaria del 1894 scoprì che oltre il 50% dei biglietti che la Banca d'Italia aveva emesso sarebbe rientrato solo a distanza di tempo e in parte non sarebbe mai più rientrato. In questo senso gli azionisti e la direzione della Banca d'Italia si trovarono nella duplice posizione di liberarsi degli immobilizzi e al tempo stesso gestirli, evitando tuttavia sia di immetterli in blocco su un mercato già contratto, sia di affidarli ad un ente *ad hoc* che avrebbe comportato ulteriori sacrifici per gli azionisti e che secondo Antonio Confalonieri avrebbe assecondato interessi precisi di alcuni gruppi quali quelli di Giovanni Abignente e del Banco Italiano di Gestioni e Liquidazioni da lui diretto. Ben consapevoli di tale questioni, gli stessi azionisti furono i primi a sacrificare il proprio rendimento al fine di una gestione delle immobilizzazioni più sana ed efficace possibile, attraverso svalutazioni di capitale e pesanti accantonamenti sugli utili.

Gli anni dal 1894 al 1899 furono dunque preparatori alle liquidazioni successive, attraverso i concordati con le società immobiliari, l'accertamento delle perdite e la lunga organizzazione di una società di smobilizzo. Su questo punto fu fondamentale l'esperienza della Società per l'Acquisto e la Rivendita dei Beni Immobili condotta nell'ultima fase della vita della Società Generale di Credito Immobiliare, con lo scopo di alleggerire il proprio bilancio dalle immobilizzazioni materiali che andava acquisendo man mano che si definivano le esposizioni nei suoi confronti della Società Generale Immobiliare e dell'Impresa dell'Esquilino. Fu pertanto sulla base di quell'operazione che si definì il progetto di costituzione dell'Istituto Romano di Beni Stabili. Una continuità che si evidenziò anche con l'amministrazione affidata a quello stesso Talamo, già direttore della Società Beni Immobili.

Fu dunque portato a compimento un difficile percorso che diede, dopo le vicende dello scandalo della Banca Romana, un ruolo politico più forte alla Banca d'Italia. Definendo maggiormente il suo compito di prestatore di ultima istanza e contribuendo a darle quelle prerogative di Banca centrale che solo negli Anni Trenta verranno sancite dalla legge.

Disimpegnarsi dalla difficile situazione derivante dalla gestione delle immobilizzazioni significava ottenere un sistema creditizio e finanziario più maturo, meno proteso alla

speculazione e più attento al finanziamento industriale. La decisione di non cedere le proprietà immobiliari ad altri istituti evitò il ripetersi di una crisi che poteva destabilizzare il sistema e ritardarne la riorganizzazione finanziaria ben oltre l'inizio del nuovo secolo. Ma soprattutto evidenziò la funzione pubblica di quella che fino alla sua nascita operò prevalentemente come una banca privata, i cui amministratori, da Bombrini a Grillo, da Geisser a Balduino e ad altri, figurarono tra i maggiori sottoscrittori di quelle iniziative societarie che tra il 1870 e il 1890 diedero impulso alla speculazione edilizia.

General Contractor edilizio

Nei sensi sopra esposti il ruolo di Istituzione pubblica si manifestò anche durante la gestione del patrimonio immobiliare.

Come operatore unico, l'Istituto di emissione contribuì non solo alla razionalizzazione del mercato edilizio, ma anche alla definizione di alcune tipologie edilizie che caratterizzarono lo sviluppo di alcuni quartieri della capitale e che sono state descritte nel saggio di Maria Luisa Neri su «*La Casa moderna*».

Nel periodo in questione, due erano le strade che il Comune poteva percorrere per regolare lo sviluppo urbanistico di una città in espansione come Roma: le convenzioni con i privati e le espropriazioni per pubblica utilità. Ma mentre la seconda opzione fu solo parzialmente sfruttata, venne invece fatto largo uso di convenzioni con i privati. Le lottizzazioni che seguirono fecero una città "a pezzetti" con l'assenza di un piano progettuale unico. In seguito gli unici a sfruttare gli espropri furono i soggetti pubblici diversi dal Comune come l'Istituto Case Popolari, ma senza stare comunque troppo attenti al proprio bilancio.

La Banca d'Italia e poi l'Istituto Romano di Beni Stabili, attraverso le convenzioni stipulate in più momenti con il Comune, furono la dimostrazione dell'esistenza di una terza via rappresentata da un ente "quasi pubblico" capace di equilibrare al rendiconto economico una notevole operatività.

Tuttavia i meriti della Banca d'Italia sono stati forse sopravvalutati rispetto all'enorme accentramento di patrimonio che ha dovuto sostenere. Al fine di provvedere alla liquidazione del complesso patrimoniale, essa fu autorizzata a dettare le linee di sviluppo urbano di Roma. Seguendo in questo modo le direttrici già tracciate durante la febbre edilizia, essa cedette a società appositamente costituite, amministrate tra l'altro da uomini vicini all'Istituto di emissione stesso, quelle aree marginali come Parioli, Nomentano, Salario e Gianicolo che furono oggetto dell'attività della Banca Tiberina alla fine degli anni '80. In questo senso la Banca d'Italia si fece portatrice di una distribuzione della proprietà fondiaria a Roma ancora più monopolistica rispetto al periodo precedente, in cui la proprietà fu distribuita tra un sempre più esiguo numero di

operatori privati, circa 500.000 mq erano infatti detenuti da solo 8 società (Seronde Babonaux; Valter Vannelli). Una caratteristica che inevitabilmente contribuì a rendere più esasperata la condizione delle pigioni a Roma che, pur se in conseguenza delle pesanti flessioni successive alla crisi edilizia, si incrementarono velocemente durante il primo ventennio del XX sec.. Elementi di fronte ai quali anche l'intervento dello Stato, attraverso una più organica legislazione sull'edilizia popolare, riuscì se non impotente, scarsamente risolutivo.

Solo in un secondo momento infatti l'Istituto Case Popolari e l'attività dell'Istituto Romano di Beni Stabili permisero l'alleggerimento di quelle condizioni e condussero una politica di costruzione di abitazioni economiche che risposero più efficacemente alle esigenze della popolazione di Roma. Ma quella fu storia successiva.

Una prospettiva di lungo periodo

Collocando le vicende descritte in questo lavoro su di una prospettiva di lungo periodo sono due gli elementi che risaltano particolarmente. Uno è il problema delle immobilizzazioni bancarie per una realtà economica come quella italiana il cui sviluppo fu imposto dall'alto per mancanza di accumulazione di capitali. Capitali creati attraverso il ruolo assunto dalla finanza principalmente straniera all'indomani dell'Unità. Non solo, ma proprio la scarsità di capitali contribuì a creare quelle anomalie societarie che furono alla base della crisi edilizia come dimostra l'esperienza della Banca Italo Germanica. Quella che all'inizio degli anni '70 del XIX sec. si era andata costituendo come una *holding* a capo di diverse società di credito con grossi capitali nominali, ma senza una reale e solida copertura finanziaria che sostanzialmente ne inibì la possibilità di sopravvivenza a fronte degli eccessivi impieghi assunti. Come non vedere quindi nella sua esperienza lo stesso meccanismo di speculazione sulle azioni e sui valori immobiliari che caratterizza gli anni di bolla immobiliare che stiamo vivendo?

Il secondo problema, per molti versi collegato al primo, è relativo al ruolo delle Istituzioni pubbliche e private di fronte al processo di espansione finanziaria che continuamente caratterizza lo sviluppo della società capitalistica. Il filo conduttore di tutto il periodo analizzato fu lo sviluppo degli intermediari finanziari e il conseguente incremento della facilità di accesso al credito. Cosa che contribuì ad abbassare i tassi d'interesse attuando quella che oggi definiremo una politica economica espansiva che, senza riuscire tuttavia ad attivare presupposti di vero sviluppo, si riversò poi sulla speculazione societaria o comunque a indirizzare risorse verso settori in cui la domanda dello Stato e degli Enti locali fu preponderante. Proprio la scarsa regolamentazione sulle società anonime, nel momento della loro comparsa, fu una delle cause principali dell'incremento del loro numero, scontrandosi con una realtà come quella italiana ancora scarsamente industriale, legando insieme finanza ed edilizia.

Quindi la mancanza di un “capitalismo dal basso”, verificatasi sin dai primi anni unitari rappresentò un elemento caratterizzante di tutta la storia economica italiana. Nella quale alla mancanza di capitali si poté far fronte solo attraverso l'intervento regolatore delle banche, o dello Stato, i cui ruoli sono però diversi da una funzione imprenditoriale vera e propria. In questo contesto, come non collocare quindi l'azione della Banca Nazionale – prima tra le banche - , poi della Banca d'Italia, ma anche delle banche miste, o della stessa Iri, a sostegno dello sviluppo di quel «capitalismo senza capitali» descritto da Napoleone Colajanni.

Temi aperti

Purtroppo solo dopo aver completato un percorso di ricerca ci si rende conto di quanti temi accennati e sfiorati meritino un ulteriore approfondimento. Ma tale è il motivo che spinge un ricercatore a superare sempre il proprio lavoro, i propri preconcetti e pregiudizi.

Non nascondo che il lungo periodo, circa cinquant'anni, abbracciato dal lavoro appena concluso richieda l'approfondimento di questioni che per limiti di tempo e di esperienza sono stati solo abbozzati.

Innanzitutto vi è la realtà dei piccoli costruttori e delle imprese edilizie minori. Travolti dalla crisi edilizia ed i primi a fallire con la sospensione del credito attuata dalle banche immobiliari, essi hanno avuto anche un ruolo marginale nelle analisi storiche sulla Roma liberale. Ciò nonostante rappresentino un elemento importante nella comprensione dei meccanismi economici che portarono alla crisi del settore immobiliare. I documenti conservati presso l'Archivio di Stato di Roma appartenenti al fondo del Tribunale Civile e Penale possono dunque offrire, insieme ai documenti sul Credito fondiario della Banca Nazionale, una esauriente panoramica di un sistema che, dalle prime analisi, risulta particolarmente variegato e interessante. Analizzarne infatti la provenienza, i capitali, le zone operative, i rapporti di reciprocità, i legami col sistema finanziario, può sicuramente contribuire a svelare quanto veramente Roma si possa assimilare ad un distretto edile. Accanto a questi elementi va aggiunto lo studio di quelle società cooperative che a partire dalla fine del XIX sec. ebbero un ruolo determinante nell'espansione urbana di Roma. Ritengo che si possa parlare di distretto edile ove sussista la presenza di un sistema produttivo orizzontale e verticale, integrato all'interno di un delimitato contesto territoriale. E' possibile dunque fare riferimento al concetto di distretto per quanto concerne la realtà economica romana? Quanto ha influito la scarsa predisposizione industriale e un'immigrazione di manodopera scarsamente qualificata nell'acquisizione di competenze in attività così fortemente legate al settore edilizio? A riguardo l'esperienza romana segnò nel corso del '900 un elemento di indubbia avanguardia nei metodi e nelle forme di edificazione, con interventi architettonici ancora da approfondire. L'esistenza di un sistema di

finanziamento concentrato sull'edilizia, di numerose cave e fornaci per la produzione di materie prime, di molte società edilizie, dell'elevato numero di operai impiegati nel settore, di un'architettura di avanguardia, soprattutto se riferita all'edilizia della prima metà del XX sec., lascerebbero intendere la validità di un'ipotesi ancora tutta da definire. Penso tuttavia che vada comunque approfondito il ruolo del tessuto imprenditoriale legato all'attività edilizia, solo recentemente sviluppato in un saggio di Pia Toscano per la rivista «Roma Moderna e Contemporanea».

Un altro tema di particolare interesse per una città come Roma è il ruolo della finanza legata al Vaticano nell'ambito immobiliare. Dalle ricerche effettuate nell'Archivio storico della Banca di Roma sono emerse suggestioni documentarie relative ad un movimento inverso, rispetto a quello delle banche e delle società immobiliari degli Anni '80. La banca, nata solo nel 1880, arrivò probabilmente tardi nella corsa all'accaparramento delle aree. Ciò la indusse a concentrare i propri iniziali investimenti immobiliari nelle zone a sud di Roma, Ostiense e Portuense, che furono poi il baricentro di un più organico sviluppo produttivo di Roma nel corso del XX sec.. Inoltre, ricercando ulteriori elementi utili per la definizione del più ampio contesto relativo al rapporto tra finanza e investimenti immobiliari, restano da approfondire le tematiche legate alla gestione immobiliare della Banca di Roma, razionalizzata attraverso l'introduzione di un Ufficio tecnico solo dopo il 1915 e con la costituzione di società immobiliari per la gestione del suo patrimonio fondiario dopo il 1930. Ma accanto a quella c'è anche il ruolo assunto dopo il 1912 dall'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, proprietario anch'esso di un vasto patrimonio immobiliare e presieduto da Bonaldo Stringher.

In conclusione, un aspetto rimasto abbastanza ai margini del lavoro di ricerca è il ruolo degli amministratori delle società immobiliari prima, durante e dopo la crisi edilizia. Personaggi come Pietro Ceci, Eugenio Ravà, Romolo Tittoni, ma anche Eduardo Talamo furono rappresentativi di una condotta immobiliare che, pur con le differenze dovute ai mutati aspetti economici e sociali del XX sec., fu portata avanti seguendo una continuità amministrativa rispetto alle società coinvolte nella crisi edilizia. Anche se ritengo che l'esperienza maturata tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90 contribuì in maniera determinante, soprattutto nel caso di Talamo, a ridefinire il ruolo e le funzioni sociali della propria attività.

Fonti archivistiche consultate e abbreviazioni utilizzate

➤ **Archivio Centrale dello Stato (Acs):**

- Fondo Ministero Agricoltura Industria e Commercio - Direzione generale credito e previdenza (Maic)
 - Serie *Banche Industrie Società* (Ibs)
- Fondo Società Generale Immobiliare (Sogene),
 - Serie *Relazioni del Consiglio d'amministrazione all'assemblea degli azionisti* (Relazioni)
 - Serie *Verbali del Consiglio d'amministrazione* (Verbali)
 - Serie A/1 - *Ufficio gestione affari fondiari e immobiliari*
- Fondo Banca d'Italia
 - Serie *Relazioni e Bilanci*
- Fondo Carte Crispi
 - Serie *Roma*
 - Serie *Reggio Emilia*
- Fondo Presidenza del Consiglio dei Ministri (Pcm)

➤ **Archivio storico Banca d'Italia (Asbi)**

- Fondo Banca d'Italia (Bdl)
 - Sottofondo *Verbali del Consiglio Superiore* (Verbali)
 - Serie *Registri* (Regg.)
 - Sottofondo *Liquidazioni* (Liq.)
 - Serie *Pratiche* (Pratt.)
 - Sottofondo *Liquidazione dell'Impresa Esquilino* (Liq. Esq.)

- Serie *Pratiche* (Pratt.)
- Sottofondo *Liquidazione della Banca Tiberina* (Liq. Tib.)
 - Serie *Pratiche* (Pratt.)
- Sottofondo *Relazioni e Bilanci* (Rel. Bil.)
 - Serie *Pratiche* (Pratt.)
- Sottofondo *Carte Stringher*
 - Serie *Pratiche* (Pratt.)
- Fondo Raccolte a Stampa
 - Sottofondo *Relazioni annuali della Banca d'Italia* (Relazioni)
 - Serie *Altro*
- **Archivio storico della Banca di Roma** (Asbr)
 - Fondo Banco di Roma (BdR)
 - Sottofondo *Consiglio d'amministrazione*
 - Serie *Verbali delle riunioni*
 - Sottofondo *Presidenza A. Benicore*
 - Serie *Rapporti d'affari*
 - Sottofondo *Uffici*
 - Serie *Ufficio Tecnico*
 - Fondo Banco di Santo Spirito (Bss)
 - Sottofondo *Credito Fondiario del Banco di Santo Spirito*
 - Serie *Assemblee Generali*
 - Serie *Documenti Scialoja*
- **Archivio di Stato di Roma** (Asr)
 - Fondo Tribunale di Commercio (1864-1888)
 - Serie *Atti di Società*
 - Serie *Fallimenti*

- Fondo Tribunale Civile e Penale di Roma – Giurisdizione Commerciale (1887-1896)
 - Serie *Sentenze di Fallimento*
 - Serie *Moratorie*
 - Serie *Fallimenti*
 - Serie *Atti di Società*
- **Archivio storico Capitolino (Asc)**
 - Fondo Contratti
 - Serie *Atti Pubblici*
 - Serie *Atti Privati*
 - Fondo Commissione edilizia
 - Serie *Verbali*
- **Archivio storico Ina**
 - Fondo *Carte Stringher*
 - Serie *Organizzazione dei servizi e loro ordinamento*

Bibliografia

- AA.VV., *Housing and economic development*, Cambridge, MIT, 1955
- AA.VV., *Reading in business cycles theory*, Allen e Unum, 1950
- AA.VV., *Ricerche per la storia della Banca d'Italia*, Collana storica della Banca d'Italia, Laterza, Roma-Bari, 1990
- Accasto G. – Fraticelli V. – Nicolini R., *L'architettura di Roma capitale, 1870-1970*, Golem, Roma, 1971
- Akerman G., *The cobweb theorem: a reconsideration*, in «Quarterly Journal of Economics», LXXI, n°1, febbraio 1957
- Alberti A., *Fabbisogno e costruzione di abitazioni in Italia*, in «Rassegna di statistiche del lavoro», n° 4, luglio-agosto, 1952
- Amatori F.-Colli A., *Impresa e industria in Italia dall'Unità ad oggi*, Marsilio, Venezia, 1999
- Andreatta Giampaolo, *Case che mancano, case che eccedono*, Marsilio, Venezia, 1971
- Aquarone A., *L'unificazione legislativa e i codici del 1865*, Milano, 1960
- Astengo Giovanni, *L'insoluto problema delle aree edificabili*, in «Urbanistica», n° 26, 1959
- Banco di Santo Spirito, *Il Credito fondiario del Banco di Santo Spirito in Roma dall'aprile 1874 a tutto l'anno 1882*, Elzeviriana, Roma, 1883
- Belli F. - A. Scialoja, *Alle origini delle istituzioni capitalistiche in Italia: il sindacato governativo delle società commerciali e degli istituti di credito (1866-1869)*, in «Rivista trimestrale di diritto pubblico», XXI (1971)
- Boccardo G., *Il riordinamento degli Istituti di emissione*, Forzani, Roma, 1890
- Bocci Marco, *Banche ed edilizia a Roma tra Otto e Novecento*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *Roma la capitale e la città: 1870-1940*, Anno VII, n° 1-2, 1999
- Bocci Marco, *Costruttori di città: le società per azioni immobiliari nell'Italia post-unitaria (1861-1894)*, in «Studi Storici "Luigi Simeoni" », XLVIII, Istituto per gli studi storici veronesi, Verona, 1998
- Boldi M. A., *La casa popolare: monografia completa tecnica, economica, sociale*, Hoepli, Milano, 1910
- Bonelli Conenna L., *Il Credito fondiario e la sua funzione economica e sociale prima degli Anni '80*, in «Quaderni Storici», *Imprenditorialità e speculazione nell'Unità italiana* N° 32, Maggio – Agosto 1976
- Bonelli F., *La Banca d'Italia del 1894 al 1913 – Momenti della formazione di una Banca centrale*, Collana storica della Banca d'Italia, Laterza, Roma – Bari, 1991
- Bonfaldini Romualdo, *Roma nel 1867*, Roma, 1868
- Bosio E., *Della bancarotta*, Torino, 1882
- Brambilla C., *Banche e modelli creditizi in Italia, Francia, e Germania tra XIX e XX secolo*, in «Annali di Storia dell'impresa», n° 15-16, Il Mulino, Bologna, 2004-2005

- Bresciani Turrone C., *Le previsioni economiche*, in G. Mortara (a cura di) *Cicli economici*, Nuova collana degli economisti, vol. VI, UTET, Torino, 1932
- Bricoli Bruno, *Ciclo edilizio e sviluppo economico*, Editrice La Nazionale, Parma, 1968
- Cafagna L., *Anarchismo e socialismo a Roma negli anni della “febbre edilizia” e della crisi 1882-1891*, in «Movimento Operaio», 1952
- Calabi, D., *Il mercato e la città. Piazze, strade, architetture in età moderna*, Marsilio Venezia, 1993
- Camagni Roberto, *Principi di economia urbana e territoriale*, Carocci, Roma, 1998
- Canovai T., *I limiti della circolazione cartacea nella teoria, nella pratica e nella legislazione*, Bertero, Roma, 1911
- Canovai T., *La questione bancaria in Italia. Osservazioni intorno al decreto legge per il riordinamento degli Istituti di emissione presentato dall’ On. Miceli*, Roma, 1889
- Canovai T., *Le banche di emissione in Italia – Saggio storico critico*, Editrice Italiana, Roma, 1912
- Caracciolo A., *Continuità della struttura economica di Roma*, in «Nuova Rivista Storica», n° 1-2, 1954
- Caracciolo A., *L’ambiente come storia*, Il Mulino, Bologna, 1989
- Caracciolo A., *La città moderna e contemporanea*, Guida, Napoli, 1982
- Caracciolo A., *Roma capitale. Dal Risorgimento alla crisi dello Stato liberale*, Editori Riuniti, Roma, 1956
- Caranti E., *Osservazioni sui criteri di valutazione del fabbisogno corrente di abitazioni*, in Società Italiana di Statistica, « Atti della XV e XVI Riunione scientifica», Roma, Aprile 1955-Giugno 1956
- Cassa di Risparmio di Roma, *Monografia Storico – statistica dalla fondazione (14 agosto 1836) all’anno 1910*, Roma, 1911
- Castagnoli, Cecchelli, Giovannoni, Zocca, *Topografia e urbanistica di Roma*, in AA.VV. *La Storia di Roma*, vol. XXII, Cappelli, Bologna, 1958
- Castelli F. R., *Politiche e cantieri dell’Icp*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *Roma in guerra, 1940-1943*, Anno XI, n°3, 2003
- Castronovo V., *Torino*, Laterza, Bari, 1987
- Ciocca P. e Toniolo G., *Storia economica d’Italia*, Laterza, Bari-Roma, 1991
- Cocchioni C.– De Grassi M., *La casa popolare a Roma: trent’anni di attività dell’Icp*, Kappa, Roma, 1984
- Colajanni N., *Capitalismo senza capitale*, Sperling&Kupfer, Milano, 1991
- Collidà A., Fano P., D’Ambrosio M., *Sviluppo economico e crescita urbana in Italia*, F. Angeli, Milano, 1968
- Confalonieri Antonio, *Banca e Industria in Italia 1894-1906*, Voll. I-II, Banca Commerciale Italiana, Milano, 1974
- Coppini R. P., *Banche e speculazioni a Firenze nel primo ventennio unitario*, in «Quaderni Storici» – *Imprenditorialità e speculazione nell’Unità italiana*, N° 32, Ancona, maggio-agosto 1976

- Cuccia Giuseppe, *Urbanistica, edilizia, infrastrutture di Roma Capitale 1870 – 1890*, Laterza, Roma/Bari, 1991
- D’Errico Rita, *Una gestione bancaria ottocentesca: la Cassa di Risparmio di Roma dal 1836 al 1890*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1999
- Da Pozzo M. – G. Felloni, *La borsa valori di Genova nel secolo XIX*, in « Archivio Economico dell’Unificazione Italiana», serie II, X (1964)
- De Angelis d’Ossat Gioacchino, *Storia fisica dell’agro romano*, Roma, 1870
- De Cecco M., *Moneta e Impero – Il sistema finanziario internazionale dal 1890 al 1914*, Einaudi, Torino, 1979
- De Cecco Marcello, *L’Italia e il sistema finanziario internazionale 1861-1914*, Collana Storica della Banca d’Italia, Laterza, Bari, 1993
- De Cesare C., *Il sindacato governativo sulle società commerciali*, Firenze, 1869
- De Cesare Carlo, *Le Società Governative e gli Istituti di Credito nel Regno d’Italia*, Anno II, Firenze, 1869
- De Cesare Raffaele, *Roma e lo Stato del papa dal ritorno di Pio IX al XX settembre*, Forzani, Roma, 1907
- De Matteo L., *Gli sviluppi del sistema creditizio nello Stato pontificio e il declino del Banco di Santo Spirito nell’800*, in «Storia economica», anno VII, n° 2-3, Napoli, 2004
- De Matteo Luigi, *Il Banco di Santo Spirito – introduzione storico economica*, Banco di Santo Spirito, Roma, 1979
- De Mattia R., *I bilanci degli Istituti di emissione 1845-1936*, Voll. I-III, Banca d’Italia, Roma, 1967
- Della Porta G., *Edilizia e sviluppo economico*, in «L’industria italiana dei laterizi», n°3, 1956
- Della Seta P., *I suoli di Roma: uso e abuso del territorio nei cento anni della capitale*, Editori Riuniti, Roma, 1988
- Della Seta P., *La speculazione edilizia alle sue origini*, in AA.VV. *Introduzione a Roma contemporanea*, Croma, Roma, 1954
- Demarco Domenico, *Il tramonto dello Stato Pontificio – il papato di Gregorio XVI*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1992
- Di Fenizio F., *Cifre su tre essenziali intervalli temporali*, in Commenti congiunturali, «L’industria», Milano, 1955
- Di Fenizio F., *I fattori essenziali dello sviluppo economico*, in «Rivista di Politica Economica», XLVI, III serie, X, ottobre 1956
- Di Martino P., *Bankruptcy law and banking crises in Italy (1890-1938)*, in «Rivista di Storia economica», n°1, 2004
- Di Nardi G., *Le banche di emissione in Italia nel XIX secolo*, Torino, 1953
- Doria G., *Investimenti e sviluppo economico a Genova alla vigilia della Prima Guerra Mondiale*, Vol.I, *Le premesse (1815-1882)*, Milano, Giuffrè, 1969
- Doti G., *Borghetto Trionfale: nascita e formazione di un quartiere operaio (1885-1905)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca*, Anno X, n° 3, 2002

- Doti G., *Un nuovo episodio urbano tra otto e novecento. Il quartiere di Villa Sciarra al Granicolo*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, Anno X, n°3, 2002
- Ezekiel M., *The cobweb theorem*, «Quarterly Journal of Economics», febbraio 1938
- F. Bartoccini, *Roma nell' 800*, Cappelli, Bologna, 1985
- Fanno M., *Teoria delle fluttuazioni economiche*, UTET, Torino, 1947
- Federico F. – Coen J., *Lo sviluppo economico italiano*, il Mulino, Bologna, 2003
- Felisini D., *Quel capitalista per ricchezza principalissimo*, Rubbettino, Catanzaro, 2005
- Felisini Daniela, *Le finanze pontificie e i Rothschild 1830 – 1870*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli, 1990
- Fenoaltea Stefano, *Decollo, ciclo e intervento dello Stato*, in A. Caracciolo (a cura di), *La formazione dell'Italia industriale*, Laterza, Bari, 1969
- Fenoaltea Stefano, *La crescita economica dell'Italia post-unitaria: le nuove serie storiche*, in «Rivista di Storia economica», XXI, n°2, Agosto, 2005
- Fenoaltea Stefano, *Le costruzioni in Italia-1861-1913*, in «Rivista di Storia economica», n°2, 1987
- Fenoaltea Stefano, *Le opere pubbliche in Italia 1861-1913*, in «Rivista di Storia economica», N°2, 1985
- Fenoaltea Stefano, *Lo sviluppo dell'industria dall'Unità alla Grande Guerra*, in P. Ciocca e G. Toniolo, *Storia economica d'Italia – vol. 3 – le strutture dell'economia*, Laterza, Bari-Roma, 1991
- Ferodi F., *Alcune osservazioni sul trend dell'edilizia*, in «Rivista internazionale di Scienze sociali», N°3, 1959
- Feroldi Franco, *Alcune osservazioni sul trend dell'edilizia*, in« Rivista internazionale di scienze sociali», Milano, 1959
- Flores N., *Dalla terra all'edilizia. L'avventura speculativa di P. Borghese nella Roma di tardo '800*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, anno X, n°3, 2002, pp.481-502
- Foreman – Peck J., *Storia dell'economia internazionale dal 1850 ad oggi*, Il Mulino, Bologna, 1999
- Gaggi R., *Il credito fondiario in Italia nei primi cento anni di attività*, Cassa di Risparmio di Roma, Roma, 1970
- Garrigos V., *Monografia della città di Roma - Industrie*, Roma, 1881
- Geisser A., *Il problema delle abitazioni popolari nei riguardi finanziari e sociali*, Torino, 1908
- Gerschenkron A., *Il problema storico dell'arretratezza economica*, Einaudi, Torino, 1974
- Giannini C., *L'età delle Banche centrali*, il Mulino, Bologna, 2004
- Gigliobianco A., *Via Nazionale, Banca d'Italia e classe dirigente. Cento anni di storia*, Donzelli, Roma, 2006
- Giordano F., *Condizioni topografiche e fisiche di Roma*, Roma, 1871

- Giovannoni G., *Il programma edilizio del prefetto di Roma conte De Tournon*, in «Nuova Antologia», Roma, 1927
- Gordon R. A., *Population growth housing and capital coefficient*, in «American Economic Review», XLVI, n°3, giugno 1956
- Grebler L., *Housing policies to combat depression*, in AA.VV., *Policies to combat depression*, Princeton, 1956
- Hertner P., *Il capitale tedesco in Italia dall'Unità alla Prima Guerra Mondiale*, Il Mulino, Bologna, 1984
- Hillebrandt Patricia M., *Economic theory and the construction industry*, Mcmilian, New York, 1974
- Indovina F., *La produzione di case per abitazione nel processo economico*, in« Bollettino dell'economia pubblica», n°17, 1970
- Insolera I., *Roma Moderna. Un secolo di storia urbanistica*, Einaudi, Torino, 1993
- Insolera Italo, *I piani regolatori di Roma dal 1880 alla II Guerra Mondiale*, in «Urbanistica», n° 28-29, XXIX, 1959
- Insolera Italo, *Storia del primo piano regolatore per Roma (1870-1874)*, in «Urbanistica», n° 27, XXVIII, 1959
- Jacobelli P. – Sennato M., *Edilizia economica e popolare di Roma capitale: il quartiere Testaccio*, «Quaderno della cattedra di Architettura e composizione architettonica della Facoltà di Ingegneria di Roma», Roma, 1977
- Kindleberger Charles P., *Euforia e panico – storia delle crisi finanziarie*, Laterza, Bari-Roma, 1981
- Lampertico F., *Il credito*, Treves, Milano, 1884
- Leti G., *Roma e lo Stato Pontificio dal 1849 al 1870*, Ascoli Piceno, 1911
- Lewis Perry, *Building Cycles and Britain's growth*, Mcmilian, New York, 1965
- Lombardi Siro, *Considerazioni sulla rendita edilizia*, in Saggi di economia, Giuffrè, Milano, 1965
- Long C.D., *Building cycles and theory of investment*, Princeton University Press, 1940
- Long C.D., *Long cycles in Building industry*, in «Quarterly Journal of Economics», LIII, 1938 –1939
- Luzzato G., *L'economia italiana 1861 – 1894*, Einaudi, Torino, 1968
- Maic, Direzione Generale di Statistica, *Notizie sulle condizioni edilizie e demografiche di alcune grandi città italiane ed estere*, Roma, 1889
- Maic, *Memoria sulla legislazione delle società commerciali*, Barbera, Roma, 1874
- Maisano A., *Il movimento di riforma del codice di commercio a cavallo di due secoli*, in AA.VV., *1882-1982. Cento anni di Codice di Commercio*, Milano, 1984
- Manacorda G., *Dalla crisi alla crescita – Crisi economica e lotta politica in Italia 1892-1896*, Editori Riuniti, Roma, 1993
- Marino A., *Fare una capitale. Roma e la Banca d'Italia dai piani generali alle tipologie architettoniche (1880-1920)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, Anno X, n°3, 2002

- Marmo M., *Speculazione edilizia e credito mobiliare a Napoli nella congiuntura degli Anni '80*, in «Quaderni Storici», *Imprenditorialità e speculazione nell'Unità italiana*, N° 32, Maggio – Agosto 1976
- Marrana V., *Saggio sullo sviluppo economico dei paesi arretrati*, Einaudi, Torino, 1958
- Masi S., *Il Credito fondiario della Banca Nazionale nel Regno d'Italia ed il finanziamento dell'edilizia romana (1885-1893)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *Roma fine ottocento. Società, economia, edilizia*, Anno VIII, n° 3, Roma, 2000
- Masotti M., *Monografia della Città di Roma e della Campagna Romana*, Roma, 1881
- Mattila J.M., *An econometric analysis of construction*, Madison, University of Wisconsin, 1956
- Minsky H. P., *Governare la crisi*, Edizioni Comunità, Torino, 1983
- Mola A., *L'economia italiana dopo l'Unità, finanza, accumulazione del capitale, industria*, Paravia, Torino, 1971
- Mortara G., *Cicli economici*, Nuova collana degli economisti, vol. VI, UTET, Torino, 1932
- Moser Giaime, *Storia degli edili a Roma 1878-1995*, Ediesse, Roma, 1996
- Negri G., *Giolitti e la nascita della Banca d'Italia nel 1893*, Collana storica della Banca d'Italia, Laterza, Bari-Roma, 1993
- Neri M. L., *La Casa Moderna. Le proposte abitative dell'Istituto Romano di Beni Stabili (1904-1911)*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *La costruzione della capitale. Architetture e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, Anno X, n°3, 2002
- Nisco N., *Roma prima e dopo il 1870*, Roma, 1878
- Olmo C., R. Curto, *La città tra mercato e industrializzazione: il caso di Torino*, in A. De Clementi (a cura di), *La società inafferrabile*, Ed. Lavoro, 1986
- Onado M., *La lunga rincorsa: la costruzione del sistema finanziario*, in P. Ciocca e G. Toniolo (a cura di), *Storia economica d'Italia*, vol. 3, tomo 2, Laterza, Bari, 2004
- Onado Marco, *Banca e sistema finanziario*, il Mulino, Bologna, 1982
- Padoa Schioppa A., *La genesi del Codice di Commercio del 1882*, in AA.VV. *1882-1892. Cento anni dal Codice di Commercio*, «Quaderni di giurisprudenza commerciale», n°54, Giuffrè, Milano, 1984
- Pantaleoni M., *La caduta della Società Generale di Credito Mobiliare*, UTET, Torino, 1998
- Pavone A., *Alcuni aspetti dei primi mesi di governo italiano a Roma e nel Lazio*, in «Archivio Storico Italiano», 1957, n°415
- Pecorari P., *La fabbrica dei soldi, Istituti di emissione e questione bancaria in Italia 1861-1913*, Patron, Bolgna, 1994
- Petrocchi M., *La restaurazione romana (1815-1823)*, Firenze, 1943
- Piacentini Marcello, *Le vicende edilizie di Roma dal 1870 ad oggi*, Palombi, Roma, 1952
- Pietrangeli C., *Roma com'era nel 1870*, in «Il Veltrò», XIV, N° 4-6, 1970
- Pima Vera Cao, *Il settore delle costruzioni nell'economia italiana*, in «Quaderni del Centro Studi e Piani Economici», Borlinghieri, Torino, 1966

- Pinchera M. - Veneziani G., *La costruzione di case in Italia*, Ises, Milano, 1965
- Plebano A., *Storia della finanza italiana dalla costituzione del nuovo regno alla fine del XIX secolo*, Torino, 1899
- Polsi A., *Alle origini del capitalismo italiano. Stato, banche e banchieri dopo l'Unità*, Einaudi, Torino, 1993
- Ponti E., *Il Banco di Santo Spirito e la sua funzione economica in Roma Papale (1605 – 1870)*, Roma, Officina Poligrafica laziale, 1951
- Ponti E., *Il Banco di Santo Spirito fondato da SS Paolo V con breve del 13 dicembre 1605*, Ferri, Roma, 1941
- Prodi R., *Rassegna delle teorie della rendita urbana e della formazione del prezzo delle aree fabbricabili*, in «Rivista di Politica Economica», febbraio 1965
- Quaroni L., *Una città eterna: quattro lezioni da ventisette secoli*, in «Immagine di Roma», Laterza, Bari, 1969
- Quilici Nello, *Fine secolo – la Banca Romana*, Mondadori, Milano, 1935
- Ranucci G. –Pinto L., *Rilevazioni statistiche sull'attività edilizia*, in «Rivista Italiana di Economia, Demografia e Statistica», gennaio – giugno 1954
- Riggleman J.R., *Building cycles in the United States*, in «Journal of the American Statistical Association», vol. 28, giugno 1933
- Seronde-Babonaux A.M., *Roma. Dalla città alla metropoli*, Editori Riuniti, Roma, 1883
- Spegnesi Gianfranco, *Edilizia romana nella seconda metà del 19° secolo*, Dapco, Roma, 1974
- Spirito Aubert, *L'Esquilino e la Campagna Romana*, Roma, 1875
- Supino C., *Storia della circolazione cartacea in Italia dal 1860 al 1928*, Libreria, Milano, 1930
- Talamona Mario, *Annotazioni sul comportamento ciclico degli investimenti in abitazioni dal 1861 al 1959*, Roma, 1960
- Talamona Mario, *Aspetti e problemi dello sviluppo economico*, Mondo Economico, Milano, 1958
- Talamona Mario, *Fluttuazioni edilizie e cicli economici. Ricerche sul comportamento degli investimenti in abitazioni in Italia dal 1863 al 1945*. Istituto Nazionale per lo studio della congiuntura, Roma, 1958
- Teti Raffaele, *Imprese, imprenditori, diritto*, in *Annali Storia d'Italia*, 15, *L'industria*, Einaudi, Torino, 1999
- Toniolo G. (a cura di), *Lo sviluppo economico italiano 1861-1940*, Laterza, Bari, 1973
- Toniolo G., *La storia economica dell'Italia liberale: una rivoluzione in atto*, in «Rivista di storia economica», n°3, 2003
- Toniolo G., *Lo sviluppo economico dell'Italia liberale*, il Mulino, 2001
- Toscano Pia, *Per un profilo dell'imprenditore romano tra 1870 e 1980*, in «Roma Moderna e Contemporanea», *Imprese e imprenditori*, Anno XII, n°3, 2004
- Ungari P., *Profilo storico del diritto delle anonime in Italia*, Bulzoni, Roma, 1974

- Valenti G., *A proposito della crisi edilizia della città di Roma*, estratto dal «Giornale degli Economisti», vol. V, fasc. 3, Bologna, 1890
- Vannelli V. *Economia dell'architettura in Roma liberale*, Kappa, Roma, 1979
- Vaudetti Flavio, *La stima delle aree fabbricabili*, Calderoni, Bologna, 1959
- Vidari E., *Le società e le associazioni commerciali*, Hoepli, Milano, 1889
- Vidotto V., *Roma contemporanea*, Laterza, Roma-Bari, 1991
- Vigo P., *Storia degli ultimi anni del secolo XIX*, Milano, Treves, 1913
- Villani A., *Tesi sulla casa e la città*, F. Angeli, Milano, 1974
- Vitale Eligio, *La riforma degli Istituti di emissione e gli scandali bancari in Italia 1892-1896*, voll. I-III, Roma, Camera dei Deputati, Segretariato Generale, Archivio storico, 1972
- Zamagni Vera, *Dalla periferia al centro, la seconda rinascita economica italiana*. Il Mulino, Bologna, 1993
- Zolin Giovanni, *Luigi Luzzatti e la politica della casa per i non abbienti (1867-1927)*, in D. Calabi (a cura di), *La politica della casa all'inizio del XX sec.*, «Atti della prima giornata di studio "Luigi Luzzatti" per la storia dell'Italia contemporanea», Istituto Veneto di Scienze, Lettere e Arti, Venezia, 1995
- Zuccagni-Orlandini Attilio, *Roma e l'agro, illustrazioni storico economiche*, Roma, 1870

