

**Sergio Cardarelli**

## **Le fonti dell'Archivio storico della Banca d'Italia per la costruzione di Roma capitale**

L'Archivio storico della Banca d'Italia (ASBI) è soprattutto noto nel mondo della ricerca per la ricchezza delle sue fonti documentarie nel campo della storia economica, della storia bancaria, della storia della politica economica, della storia delle relazioni economiche internazionali. Ben lo sanno i numerosi studiosi di queste materie che lo frequentano quotidianamente ricavandone nuovi stimoli e spunti per le loro analisi.

Ma quegli aspetti non esauriscono certo tutte le potenzialità e i percorsi di ricerca che l'ASBI può suggerire. Molti altri sono i campi d'analisi per cui esso può essere proficuamente utilizzato: dalla storia politica alle biografie, dalla storia dell'arte alla storia delle elites e così via.

Un esempio estremamente significativo di questi percorsi di analisi per così dire "eterodossi" è proprio il complesso delle fonti per lo studio del ruolo cruciale avuto dalla Banca d'Italia per la costruzione di Roma capitale, che ben poco hanno a che vedere con quella che di norma è l'operatività di una banca di emissione.

Si tratta di fonti della massima importanza per la ricostruzione della storia urbanistica (e non solo urbanistica) di Roma (e non solo di Roma), fonti in grado sovente di gettare una luce nuova su molti delicati passaggi e che consentono di reinterpretare alcuni nodi storici rimasti finora in ombra.

In generale si può dire che le fonti conservate nell'ASBI utili per la storia urbanistica e l'attività edilizia di Roma capitale sono numerose e di estrema importanza, e per una ragione molto semplice: all'inizio del 900 la Banca d'Italia si trovò a detenere un patrimonio immobiliare enorme che la fece diventare di fatto, per i nuovi quartieri, l'unico proprietario sulla piazza. La posizione quasi monopolista assunta dalla Banca sul mercato immobiliare romano spiega quindi, da un lato, la presenza nell'ASBI di un'enorme quantità di pratiche, che documentano l'acquisizione, la gestione, la valorizzazione e la vendita di quel patrimonio immobiliare, e, dall'altro, il carattere insostituibile di tali fonti documentarie per lo studio della storia urbanistica e sociale di Roma moderna.

Si tratta di documentazione rintracciabile trasversalmente in vari fondi dell'ASBI, dall'Amministrazione degli stabili (che conserva le carte della gestione degli immobili di proprietà della Banca: acquisizione, amministrazione e vendita) al Credito Fondiario (la documentazione importante è soprattutto quella delle operazioni dirette, che riguardano in massima parte la città di Roma), alla parte dei verbali del Consiglio superiore che si occupano delle vicende immobiliari (fonte essenziale per la ricostruzione della genesi delle convenzioni con il Comune di Roma e delle compravendite di immobili); dalle carte della Liquidazione della Banca Romana ai fondi che conservano la documentazione delle liquidazioni delle partite immobilizzate pervenute dalla Banca Nazionale nel Regno (quelle che riguardano Roma, ricche di informazioni, sono molte, oltre il 20% del totale) e dalla Banca Nazionale Toscana, fino ad arrivare alle carte delle cosiddette liquidazioni speciali, della Banca Tiberina, dell'Esquilino, della Compagnia Fondiaria Italiana, della ditta Geisser, della Società per il Risanamento di Napoli, solo in parte riferibili all'area romana.

Complessivamente il corpus documentale che riguarda Roma è costituito da oltre 2000 unità archivistiche tra pratiche copialettere e registri e da un numero rilevante di mappe e disegni. Estremamente rilevante è anche quella che riguarda le altre regioni, che esula da questo contributo.

Proprio in considerazione dell'estensione e dell'importanza di tale corpus documentale e nell'intento di dargli un'adeguata valorizzazione la Banca ha avviato un rapporto di collaborazione con un gruppo di studio esterno<sup>1</sup>, che ha consentito la messa a punto una base dati dettagliata che contiene informazioni descrittive delle unità immobiliari detenute, corredata dalle immagini digitalizzate delle mappe e dei disegni, pensata come un passo necessario per la sistematizzazione di tutte le informazioni disponibili, base appunto per analisi e studi di carattere più generale. La base dati, finora disponibile per il quartiere Gianicolo- S. Cosimato, è ora a disposizione degli studiosi e si aggiunge agli altri strumenti di ricerca disponibili nell'ASBI.

Quali sono i motivi per cui la Banca d'Italia si trovò a detenere un tale immenso patrimonio immobiliare? Quale fu la sua politica in proposito? Per rispondere, sia pure sinteticamente a questi interrogativi occorre cercare di fare qualche luce sui seguenti punti:

- in quali circostanze la Banca si è trovata ad avere un patrimonio immobiliare di queste dimensioni;
- cosa esso ha rappresentato per la Banca e qual è stata la politica che essa ha seguito nei suoi confronti;
- quale è stata la sorte finale di questo patrimonio immobiliare.

Sul primo punto le vicende sono abbastanza note. Fu la crisi economica iniziata nella seconda metà del 1887, che pose fine al quadriennio di euforia seguito all'abolizione del corso forzoso, ad innescare il meccanismo che portò il massimo istituto di emissione, che allora si chiamava Banca Nazionale nel Regno, a diventare quasi una società immobiliare. A una a una e quasi contemporaneamente le società impegnate nella costruzione dei nuovi quartieri di Roma (Tiberina, Esquilino, Compagnia Fondiaria, etc) entrarono in crisi. La Banca Nazionale, sollecitata dal Governo, andò in loro soccorso, caricandosi, attraverso passaggi complessi che non è necessario analizzare, di partite poco liquide e immobili. La gran parte delle immobilizzazioni, almeno i due terzi, ha questa origine; solo una parte minore deriva da investimenti diretti effettuati dalla Banca Nazionale o dal Credito Fondiario, da essa costituito nel 1885 per sfruttare il momento favorevole del mercato immobiliare<sup>2</sup>.

E' necessario sottolineare con forza che l'acquisizione del patrimonio immobiliare non fu conseguenza di una scelta operata autonomamente dalla Banca, ma l'effetto di fenomeni di patologia bancaria che avevano colpito il mondo delle aziende di credito in un momento in cui si era tra l'altro lontani dall'affermazione di forme di controllo sulla condotta operativa delle banche.

Il risultato fu che quando nel 1894 la Banca d'Italia venne costituita a seguito della crisi della Banca Romana, il livello delle sue immobilizzazioni era pari a una cifra enorme, 449 milioni, pari a oltre la metà dell'intero attivo. Si potrebbe quasi dire che la Banca d'Italia, alla sua nascita, si presentava di fatto come una gigantesca società immobiliare in fieri.

---

<sup>1</sup> Il gruppo di studio, coordinato dalla professoressa Angela Marino dell'Università de L'Aquila, ha visionato una parte consistente delle fonti conservate nell'ASBI. I risultati del lavoro di ricerca sono stati pubblicati nel numero monografico della rivista "Roma moderna e contemporanea" del settembre-dicembre 2002, dedicato a *La costruzione della capitale. Architettura e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*.

<sup>2</sup> E' comunque da tenere presente che le immobilizzazioni non erano tutte rappresentate da immobili ma anche da crediti a lungo termine.

Gestire un grande patrimonio immobiliare, e qui veniamo al secondo dei punti elencati in precedenza, non è certo fra i compiti che una banca di emissione debba normalmente affrontare: una eccessiva immobilizzazione dell'attivo non è mai una buona cosa per una banca, e la cosa è tanto più valida per una banca di emissione, la cui attività riveste un ruolo importantissimo e delicato nella vita economica di un paese. E' quindi evidente che quella di fine Ottocento era per la Banca d'Italia una condizione assolutamente eccezionale e che le immobilizzazioni - e il patrimonio immobiliare che erano dietro a una buona parte di esse - costituivano per la Banca stessa soprattutto un problema, probabilmente quello più rilevante che essa dovette affrontare nel suo primo quindicennio di vita, uno dei periodi più difficili dell'intera storia dell'Istituto.

Risolvere questo problema fu impresa molto difficile, ma fu anche complessivamente un successo, un successo importantissimo, non scontato, forse la chiave di volta che consentì alla Banca d'Italia di diventare l'istituzione chiave della vita economica italiana.

Ma perché il patrimonio immobiliare era un problema per la Banca? Essenzialmente per tre buoni motivi:

- perché ne frenava la redditività proprio in un momento in cui essa avrebbe dovuto essere massimizzata (tra l'altro per effetto della legge bancaria del 1893 la Banca d'Italia era obbligata a destinare una parte rilevante degli utili annuali a copertura delle perdite rivenienti dalla liquidazione della Banca Romana);
- perché ne ingessava in qualche modo l'operatività, snaturando la funzione che la Banca era chiamata a svolgere e rendendola meno pronta a rispondere alle esigenze del mercato;
- perché l'Istituto doveva liberarsi di questo fardello anche per obbligo di legge, con un meccanismo rigido che prevedeva di liquidare le immobilizzazioni in un quindicennio, in forza di un quinto ogni triennio<sup>3</sup>.

La Banca d'Italia, dopo il 1894, fu quindi soprattutto impegnata a rispettare le scadenze previste dalla legge e a liquidare le partite immobilizzate, il che non significava necessariamente vendere gli immobili, che costituivano, come si è accennato prima, solo una parte delle immobilizzazioni<sup>4</sup>.

In effetti la Banca fino al 1900 vendette relativamente pochi immobili, per un valore complessivo di circa 22 milioni di lire, e questo sia per le pessime condizioni del mercato immobiliare, sia perché la gran parte degli immobili che essa aveva acquisito non erano immediatamente commercializzabili dal momento che non erano stati completati o erano in pessime condizioni, anche per quanto concerne le opere di urbanizzazione e la viabilità. Dalle descrizioni fatte da contemporanei l'aspetto dei nuovi quartieri doveva davvero essere deprimente e le condizioni di vita negli immobili abitati molto difficili, anche dal punto di vista igienico.

La Banca avrebbe potuto decidere di cedere in blocco gli immobili a un Istituto apposito. Era una possibilità prevista dalla legge e se ne discusse in modo approfondito. La Banca la scartò, giudicandola probabilmente troppo poco remunerativa ed eccessivamente penalizzante per i propri azionisti.

---

<sup>3</sup> In aggiunta a tale vincolo si deve anche tenere presente che per effetto della stessa legge bancaria del 1893, la Banca d'Italia doveva curare per legge anche la liquidazione della Banca Romana e del Credito Fondiario da essa costituito.

<sup>4</sup> E' da rilevare anzi che nei primi anni, nonostante le dismissioni, gli immobili aumentarono perché in parecchi casi la liquidazione delle partite bancarie immobilizzate era avvenuta acquisendo in cambio nuove proprietà immobiliari date in garanzia o in pagamento.

Scelse invece di gestire direttamente il patrimonio immobiliare, attrezzandosi anche sul piano organizzativo. E' del 1895 la costituzione, proprio a questo scopo, dell'Ispettorato generale tecnico, primo nucleo di quello che successivamente diventerà il Servizio Amministrazione degli stabili.

L'obiettivo con cui la Banca gestì il suo patrimonio immobiliare fu la sua valorizzazione, al fine di poterlo alienare successivamente con maggior profitto o meglio con una perdita minore. E per valorizzarlo si impegnò a completare le costruzioni incompiute, a realizzare le opere di urbanizzazione e la viabilità, a mettere in atto tutti quegli accorgimenti finalizzati ad aumentare il valore di mercato degli immobili, finanche ad acquisire ulteriori immobili, funzionali alla valorizzazione di quelli già posseduti, aumentando anche per questa via il patrimonio immobiliare detenuto.

In questo caso l'interesse aziendale coincise con quello generale della città, che era quello di dare una sistemazione razionale e soddisfacente ai nuovi quartieri. E certo la Banca si mostrò molto sensibile, e in più di una occasione, al pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico. In questo senso essa svolse un'azione istituzionale di equilibrio, controllo e indirizzo della crescita urbana.

Non si può non condividere quanto affermato in una relazione della Banca del 1913<sup>5</sup>, quando essa afferma che fu una fortuna per Roma che quasi tutto il patrimonio immobiliare esistente nella città nuova fosse nelle mani di un solo ente, la Banca d'Italia. Credo che fu una fortuna anche per il Comune di Roma, che dovette accordarsi con un solo soggetto.

In questa sede non si può entrare nel merito di quanto venne fatto dalla Banca, si può solo ricordare che le due convenzioni firmate da essa con il Comune di Roma nel 1898 e nel 1901 sono lo strumento con cui venne completata, a cura dell'Istituto, la sistemazione dei quartieri destinati ai ceti medi e signorili (Salario, Nomentano, Gianicolo, Oca) e quella dei quartieri più popolari (S. Lorenzo, Trionfale, S. Giovanni, S. Croce).

Per quanto riguarda l'azione di valorizzazione svolta della Banca si potrebbero portare molti esempi. Ne cito solo uno, la cessione a basso prezzo dell'area destinata all'edificazione del Teatro Adriano, a Piazza Cavour, con lo scopo di valorizzare tutta l'area adiacente.

Senza entrare nel merito dei lavori fatti (del resto un'elencazione sommaria ma molto significativa è contenuta nella citata relazione del 1913), non si può non rimanere stupiti dal costatare l'enorme mole di lavoro di sistemazione che la Banca riuscì a mettere in opera e a completare in un periodo di tempo piuttosto ristretto, e per di più, come si è detto, in un contesto caratterizzato da vincoli stringenti.

All'inizio del '900, come si è già accennato, la mobilitazione del patrimonio immobiliare era comunque ancora in gran parte da fare. Nei primi anni del secolo un grosso impulso venne dal miglioramento della condizione economica del paese e del mercato immobiliare, che consentì un'accelerazione delle alienazioni, favorite anche dal nuovo direttore generale Stringher. La nuova situazione consentì alla Banca anche di mutare gli indirizzi di fondo della sua politica immobiliare e di fare quello che non era potuto realizzare 10 anni prima: nel 1904 venne creato l'Istituto Romano di Beni Stabili, con capitale sottoscritto dagli stessi azionisti della Banca d'Italia, a cui viene ceduta, mobilitandola, parte del patrimonio immobiliare (prima 12 milioni, fino ad arrivare complessivamente a 38 milioni). Nel 1907 venne poi creato l'Istituto Italiano di Fondi Rustici con lo scopo di mobilitare il patrimonio agrario. Complessivamente nel sessennio 1901-1906 vennero

---

<sup>5</sup> ASBI, Ispettorato, pratt., n.116.

alienati quasi 100 milioni di lire di immobili, circa 5 volte la cifra realizzata nel sessennio precedente.

Nel 1906, in anticipo rispetto al quindicennio di legge, si chiuse la liquidazione delle partite immobilizzate, e nel 1913 la liquidazione della Banca Romana. Nel 1910 una buona parte del patrimonio immobiliare residuo venne ceduto dalla Banca al Fondo pensioni del personale. Manca una stima precisa del costo sopportato dall'Istituto a seguito della crisi di fine secolo. La relazione della Banca per il 1906 quantifica in 140 milioni il sacrificio richiesto complessivamente agli azionisti (tra accantonamenti, svalutazioni del capitale e aggravii di bilancio), a cui va aggiunto il costo della liquidazione della Banca Romana e del Credito Fondiario, oltre 60 milioni. E' da dire comunque che solo una parte di questo sacrificio è ascrivibile alle perdite sugli immobili. La cifra complessiva di 200 milioni dà la misura dell'impegno sopportato dalla Banca ma ovviamente non inficia il giudizio positivo sul complesso della politica immobiliare dell'Istituto. Questa fu un successo, e credo si possa dire che fu un successo anche per Roma.