

Strategie e realizzazioni di un grande promotore edilizio privato: la Società generale immobiliare di *Bruno Bonomo*

Signori azionisti,
l'82° esercizio sociale si è chiuso in un anno nel quale, fra le tenebre delle rovine materiali e morali accumulate nel nostro Paese, uno spiraglio di luce si è aperto verso la pace agognata da tutti i popoli e un fermento di vita operosa fa sperare nell'inizio della ricostruzione. [...]

Il panorama attuale del Paese è ben più irto di difficoltà di quello dell'anno 1862 in cui la Vostra Società si costituì: allora vi era molto da costruire, oggi vi è quasi tutto da rifare; allora c'era da conquistare il benessere, oggi bisogna riconquistarlo dopo averlo perduto.

Con gli stessi intenti di allora la Società si accinge al lavoro, ed assume solenne impegno di contribuire con tutte le sue forze finanziarie, tecniche ed organizzative alla rinascita del Paese¹.

Queste le prospettive che il Consiglio di amministrazione della Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica e agricola (meglio nota come Società generale immobiliare o Immobiliare *tout court*) illustrava all'Assemblea generale degli azionisti il 12 aprile 1945, quando l'Italia settentrionale era ancora occupata dall'esercito tedesco e mancavano più di due settimane al compimento della Liberazione.

Gli intendimenti allora espressi dal Cda avrebbero trovato pieno riscontro nei tre decenni seguenti la fine del secondo conflitto mondiale, che da un lato rappresentarono un periodo di intensa crescita economica e di grandi trasformazioni sociali in virtù delle quali, in termini molto generali, il nostro Paese passò da una condizione di arretratezza a un diffuso benessere, e dall'altro costituirono la fase di massima espansione dell'attività dell'Immobiliare e del suo ramificato gruppo di società collegate, prima che una gravissima crisi finanziaria, apertasi a metà degli anni Settanta a seguito dell'acquisizione del controllo azionario da parte di Michele Sindona, subentrato al Vaticano, ne determinasse in capo a un quindicennio il fallimento².

Il raggio d'azione del gruppo si andò progressivamente estendendo sia in Italia che all'estero, ma i poli principali di questa "età dell'oro" dell'Immobiliare furono Milano e soprattutto Roma, sede della società e

fulcro della sua attività sin dagli ultimi decenni dell'Ottocento. Dati relativi al ventennio 1947-1966, ad esempio, indicano che complessivamente le due città assorbono il 61,8% dei volumi fuori terra edificati nel nostro Paese: e se la capitale detiene di gran lunga il primato delle costruzioni (4.590.400 m³), molto consistente risulta anche il valore del capoluogo lombardo (2.533.200 m³), nettamente superiore a quello di Catania (1.336.700 m³), Genova (979.000 m³) e tutti gli altri centri urbani a seguire³.

In entrambe le città il gruppo Immobiliare operò in un vasto spettro di settori: dall'edilizia residenziale (sulla quale prevalentemente ci si concentra in questa sede) a quella direzionale, dalle strutture ricettive a quelle commerciali e ricreative, fino alle opere pubbliche e alle grandi infrastrutture. Analoga anche l'ampiezza della fascia di mercato cui erano rivolte le numerose iniziative di edilizia abitativa promosse o direttamente realizzate dalla società, che nella loro ricca articolazione coprivano l'intero arco dei ceti medi e superiori.

Diverse furono invece, in relazione alle specificità dei rispettivi contesti urbani e al differente radicamento in essi dell'Immobiliare, le strategie di intervento dispiagate a Roma e Milano.

Nel capoluogo lombardo, in una prima fase l'Immobiliare fu particolarmente attiva nel centro cittadino, gravemente colpito dagli attacchi aerei alleati durante la guerra⁴ e poi interessato dallo sventramento viario dell'asse corso Europa-via Larga-via Albricci. Dei vari interventi realizzati dalla società tra la seconda metà degli anni Quaranta e i Cinquanta, merita menzionare almeno il Palazzo Missori e la Torre Velasca. Il primo sorse sull'omonima piazza nei pressi del Duomo, ospitando l'albergo dei Cavalieri, una casa albergo, un cinema, uffici e negozi⁵. La seconda era invece parte di un centro residenziale e commerciale comprendente altri due fabbricati, realizzato nella stessa zona su un'area di risulta da edifici bombardati. Frutto della collaborazione con gli architetti del gruppo BBPR (Lodovico Barbiano di Belgiojoso, Enrico Peressutti ed Ernesto Nathan Rogers)⁶, nei suoi 26 piani fuori terra la torre accolse negozi, sale espositive, uffici, studi professionali e appartamenti signorili⁷. Grazie alla sua mole e alla qualità progettuale della peculiare struttura "a fungo", essa divenne in breve uno dei simboli della Milano contemporanea.

Ben più contenuta risultò invece l'attività edilizia nel centro di Roma, città nel complesso molto meno colpita dalle distruzioni belliche, dove comunque nella seconda metà degli anni Quaranta la società realizzò alcuni significativi interventi in proprio o per conto terzi, come il Palazzo Pio a via della Conciliazione, con cui si completò la sistemazione dell'area interessata dallo sventramento della "Spina di Borgo", e quello della Fiat a via Bissolati, entrambi su progetto di Marcello Piacentini⁸. Tra il 1956 e il 1958 l'Immobiliare costruì poi un grande edificio per appartamenti e uffici

a via Parigi, nelle immediate adiacenze delle Terme di Diocleziano.

Sin dall'inizio degli anni Cinquanta, però, l'attività dell'Immobiliare nella capitale interessò quasi esclusivamente le zone periferiche e suburbane di espansione, dove la società realizzò numerose ed importanti iniziative. A Roma l'Immobiliare disponeva infatti di un ampio patrimonio di aree edificabili, in parte accumulato sin da prima della guerra, in virtù del quale figurava tra i principali proprietari fondiari della città⁹. Almeno in una prima fase, la gran parte degli interventi risultò concentrata nel quadrante nord-occidentale, tradizionalmente appannaggio dei ceti medi e superiori¹⁰, dove l'Immobiliare lottizzò gli estesi terreni di Monte Mario e Vigna Clara a beneficio soprattutto di cooperative edilizie, supervisionandone e coordinandone le iniziative, e realizzando altresì direttamente diversi nuclei edilizi e centri residenziali. Se tra i primi si possono ricordare almeno quelli di Belsito e Balduina, particolarmente significativo tra i secondi appare quello di piazza Stefano Jacini, caratterizzato da tipologie intensive di lusso con giardino, palestra, campi da tennis e piscina. Proprio l'ampia dotazione di spazi ed attrezzature condominiali rappresentava il "marchio di fabbrica" dei centri residenziali dell'Immobiliare, che negli anni Sessanta realizzò un complesso di palazzine con piscina persino in una zona popolare come il Prenestino¹¹.

A Monte Mario l'Immobiliare costruì anche l'albergo Cavalieri Hilton, una tra le sue più celebri realizzazioni nella capitale, e certamente la più contestata. Il grande hotel di lusso sorse infatti sulla sommità del rilievo in luogo del piazzale panoramico circondato dal verde originariamente previsto dal piano regolatore, scatenando forti opposizioni in Consiglio comunale e nell'opinione pubblica¹².

Quella che può essere considerata la più significativa iniziativa romana dell'Immobiliare, Casalpalocco, si sviluppò invece una dozzina di km a sud-ovest della città in direzione del mare. Qui tra gli anni Sessanta e Settanta la società realizzò un «quartiere-giardino»¹³ satellite per circa 15.000 abitanti, evidentemente ispirato a modelli insediativi di matrice anglosassone. Con la sua struttura estensiva e la ricca dotazione di spazi verdi e servizi collettivi, Casalpalocco attrasse vasti settori del ceto medio e della borghesia in cerca di più elevati standard residenziali e di una migliore qualità della vita rispetto al contesto propriamente cittadino.

Se dunque a Roma – grazie all'ampia disponibilità di terreni, cui va aggiunta la vicinanza alle forze al governo della città¹⁴, largamente inclini a favorire l'iniziativa privata – l'Immobiliare promosse la nascita e/o costruì direttamente interi quartieri, a Milano il ben più contenuto patrimonio fondiario¹⁵ e il diverso rapporto con le amministrazioni locali imposero un *modus operandi* più assimilabile a quello di un "normale" promotore edilizio. Nel capoluogo lombardo l'Immobiliare si procacciò di volta in volta

le aree necessarie per le singole iniziative, disseminate ai quattro angoli del territorio comunale e dell'*hinterland* con dimensioni e caratteristiche eterogenee, che andavano dal singolo edificio al grande complesso, e dal livello medio economico a quello signorile. Tra le iniziative di tenore più elevato merita menzionare i centri residenziali Monti-Pagano e Centro Romana, le cui torri rispettivamente di 18 e 24 piani segnano la *skyline* della fascia immediatamente fuori la cinta dei bastioni. Tra quelle di livello medio signorile si possono ricordare i complessi di via Aicardo e Cassina de' Pecchi, ubicati rispettivamente nella prima periferia meridionale e nell'omonimo comune dell'*hinterland*, ed ambedue dotati di giardino interno, piscina, campi da tennis ed attrezzature per il gioco dei bambini. Le iniziative di tono inferiore risultano invece concentrate nella periferia nord-orientale: su via Palmanova, alla Bicocca (via Empoli) e fino a Sesto San Giovanni, dove venne realizzato un complesso di edifici a torre con alloggi economici ma dotati di attrezzature condominiali "di livello" come il tennis. Alla fase di crisi dell'Immobiliare apertasi alla metà degli anni Settanta risale infine l'iniziativa La Grande di Assago, la cui lunga e tormentata realizzazione impegnò la società fino al sopraggiungere del fallimento sul finire del decennio seguente.

Forti analogie strutturali presentano poi due nuclei satelliti realizzati a partire dalla fine degli anni Cinquanta nei pressi delle due città: Carimate, situato in Brianza a circa 25 km da Milano, e Olgiata, lungo la via Cassia a circa 7 km dal Grande raccordo anulare di Roma. In entrambi i casi, si tratta di grandi centri sportivo-residenziali a carattere estremamente estensivo, con ville ed abitazioni prevalentemente unifamiliari abbinata ad impianti esclusivi come campo da golf e centro ippico, i quali esprimono un sostanziale rifiuto della realtà urbana a favore di un sofisticato ambiente rurale di lusso, che alla prova dei fatti risulta però piuttosto artificiale.

Nel complesso, si può invece concludere questa breve analisi comparativa, per forza di cose assolutamente sintetica e parziale¹⁶, evidenziando una differenza di fondo nell'operato dell'Immobiliare tra Roma e Milano. Nella capitale, infatti, con le sue iniziative su larga scala la società primeggiò tra i promotori privati, contribuendo ad orientare la crescita urbana e conferendo uno specifico tono a consistenti brani di città (basti pensare alle diverse caratteristiche e al portato simbolico di quartieri come Monte Mario e Casalpalocco, che operarono da vettori per l'espansione della città rispettivamente a nord-ovest e in direzione del mare). Ben meno rilevante appare, in confronto, il ruolo giocato nello sviluppo di Milano, dove le realizzazioni dell'Immobiliare, pur numerose e significative, caratterizzano il paesaggio urbano ed esprimono la cifra della città borghese in misura inferiore ad altri più ambiziosi interventi di iniziativa privata, come ad esempio i quartieri di San Felice e Milano Due sorti a Segrate¹⁷.

Note

1. Archivio Centrale dello Stato, Società generale immobiliare – Sogene (d'ora in avanti ACS, Sgi-S), *Verbali delle Assemblee generali degli azionisti*, b. 2, reg. 7, assemblea del 12 aprile 1945, p. 56.

2. Il pacchetto azionario di controllo dell'Immobiliare era stato acquisito dall'Amministrazione speciale della Santa Sede al principio degli anni Trenta, nell'ambito del più generale processo di espansione della proprietà ecclesiastica e di investimento del Vaticano nel settore immobiliare seguito alla stipula dei Patti lateranensi. Cfr. V. Vidotto, *Il recupero delle proprietà ecclesiastiche a Roma prima e dopo il Concordato*, in Id. (a cura di), *Contributi allo studio delle trasformazioni urbane e della proprietà immobiliare a Roma dopo il 1870*, in "Dimensioni e problemi della ricerca storica", n. 1/2005, pp. 156-61. Per un primo approccio alla storia del gruppo Immobiliare, si veda invece P. Puzzuoli (a cura di), *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze*, Palombi, Roma 2003.

3. I dati si riferiscono alle costruzioni ultimate per iniziative in proprio e per conto terzi, e sono tratti dal volume del 1966 di "Realizzazioni e studi nel settore edilizio" (p. 7), rassegna illustrata annuale delle iniziative edilizie dell'Immobiliare, pubblicata dalla società tra il 1956 e il 1973.

4. Circa 58.000 locali di abitazione su poco più di 78.000 furono distrutti entro la cerchia dei navigli, e 21.400 su 138.000 tra questa e i bastioni. L. Donati, *Distruzioni e ricostruzione postbellica: il Piano Regolatore Generale del 1948-1953*, in *Storia di Milano*, vol. XVIII, *Il Novecento*, t. 1, Istituto della Enciclopedia italiana, Milano 1995, pp. 151-70.

5. Ove non diversamente specificato, qui e nel prosieguo della trattazione i dati relativi ai vari interventi sono tratti sia dai volumi di "Realizzazioni e studi nel settore edilizio", cit., che dai libri sociali e pubblicazioni promozionali dell'Immobiliare conservati nel già menzionato fondo Sgi-S dell'Archivio Centrale dello Stato.

6. Il quarto componente del gruppo, Gian Luigi Banfi, morì nel campo di concentramento di Mauthausen nel 1945.

7. *Case a Milano della Società generale immobiliare*, Società generale immobiliare, Milano 1957. *Torre Velasca. 26 piani, 800 locali*, Società generale immobiliare, Milano 1958.

8. Al Palazzo Pio, comprendente un auditorium da circa 2.800 posti, una sala proiezioni, uffici e un pensionato, lavorò anche Attilio Spaccarelli.

9. Roma era caratterizzata da una forte concentrazione della proprietà fondiaria. Nel 1953, ad esempio, sette tra i maggiori proprietari – tra i quali appunto l'Immobiliare – possedevano complessivamente oltre 5.000 ettari di terreno. Cfr. I. Insolera, *Roma moderna. Un secolo di storia urbanistica. 1870-1970*, Einaudi, Torino 1993, p. 181.

10. Cfr. V. Vidotto, *Roma contemporanea*, Laterza, Roma-Bari 2001, p. 279.

11. L'eccezionalità di tale dotazione di servizi condominiali in una zona popolare era sottolineata da una pubblicità dell'Immobiliare comparsa a più riprese su "Il Messaggero" nel marzo 1969, che annunciava: «Al Prenestino ci si può affacciare sul blu di una piscina».

12. Cfr. A. Cederna, *I vandali in casa*, Laterza, Bari 1956, pp. 110 ss.; Insolera, *Roma moderna*, cit., pp. 210-2.

13. "Realizzazioni e studi nel settore edilizio", 1970, p. 14.

14. Fino alla fine degli anni Sessanta, come detto, il pacchetto azionario di controllo dell'Immobiliare fu detenuto dall'Amministrazione speciale della Santa Sede, mentre le amministrazioni capitoline furono guidate fino alla metà del decennio seguente da sindaci democristiani.

15. All'inizio degli anni Cinquanta, il patrimonio fondiario dell'Immobiliare nelle città di Milano, Genova, Livorno e Palermo complessivamente considerate assommava a 78.865 m² posseduti tramite società controllate, mentre il corrispettivo romano era di 472.077 m², cui andavano aggiunti gli 8.183.755 m² in proprietà diretta. ACS, Sgi-S, *Verbali delle Assemblee generali degli azionisti*, b. 2, reg. 8, assemblea del 23 aprile 1952, pp. 195-6.

16. Per una più approfondita illustrazione di tali vicende, limitata però alla sola capitale, mi permetto di rimandare al mio articolo *Grande impresa e sviluppo urbano: l'attività della Società generale immobiliare a Roma nel secondo dopoguerra*, di prossima pubblicazione sulla rivista "Storia urbana".

17. Cfr. M. Baffa Rivolta, *La struttura dei quartieri milanesi*, in *Storia di Milano*, cit., pp. 63-80.