

# La politica delle aree della Società generale immobiliare (1880-1920) di Paola Puzzuoli

Il periodo qui preso in esame per tracciare un *excursus* e fornire delle indicazioni sulla proprietà dei suoli a Roma della Società generale immobiliare, va dagli inizi dell'attività della Società fino alla Prima guerra mondiale, con particolare riferimento agli anni della ripresa dopo la "crisi edilizia"<sup>1</sup> e la chiusura del fallimento dell'Immobiliare nel 1898.

Le fonti archivistiche su cui è condotto l'esame sono costituite dai verbali del Consiglio di amministrazione e da alcune serie documentarie dell'archivio della Società generale immobiliare, conservato presso l'Archivio centrale dello Stato<sup>2</sup>. I verbali del Consiglio di amministrazione rappresentano il luogo privilegiato per studiare in sequenza cronologica e puntuale l'attività della Società, mentre utili per l'approfondimento della consistenza e dei movimenti della proprietà sono le serie archivistiche, relative alla proprietà fondiaria e alle operazioni finanziarie<sup>3</sup>, contenenti documentazione dal 1870 fino al 1980 circa.

Fondata nel 1862 a Torino, la Società generale immobiliare<sup>4</sup> comincia ad essere realmente attiva dal 1880 quando, trasferita la sede sociale a Roma, inizia a inserirsi nel mercato delle aree e nel finanziamento dell'edilizia nella capitale. In questi anni l'Immobiliare agisce come una società finanziaria, emettendo obbligazioni: finanzia buona parte dei costruttori attivi a Roma (piccoli costruttori, intermediari, imprese più grandi e strutturate) attraverso erogazione di mutui e aperture di conti correnti contro iscrizioni ipotecarie. In seguito alla crisi edilizia, a partire dal 1887, gli incameramenti delle aree e dei fabbricati ipotecati, finiti o in costruzione, consentiranno alla Società di consolidare il primo nucleo del suo patrimonio immobiliare.

I mutui vengono erogati nelle zone centrali, i quartieri tradizionali della prima espansione edilizia all'interno delle mura aureliane (Esquilino, Celio, Castro Pretorio) e nelle zone che si prevede più abitabili tra quelle di nuova edificazione, come il quartiere di Prati di Castello e poi il quartiere Ludovisi. Non si ritiene invece conveniente prendere parte a sovvenzioni dell'edilizia suburbana.

L'Immobiliare si rende dunque strategicamente presente con i suoi finanziamenti nelle zone chiave di Roma. Inoltre investe direttamente in Prati di Castello. L'area, già oggetto di speculazione nei primi anni Settanta subito all'indomani della proclamazione della capitale, conosce una continua rivalutazione: il quartiere è ormai collegato al resto della città con un ponte in ferro costruito nel 1878, verrà inserito nel nuovo piano regolatore, vi si prevede la costruzione del Palazzo di Giustizia. Con tempestività, nel 1882 l'Immobiliare acquista, in associazione con la Banca Generale e la Società Veneta Costruzioni, terreni per quasi 70.000 metri quadrati complessivamente<sup>5</sup>. Entra così nel consorzio dei proprietari di Prati e diventa direttamente interessata allo sviluppo e alla valorizzazione dei terreni per la costruzione del nuovo quartiere. Due anni dopo riscatta la parte appartenente alla Banca Generale, trovandosi così ad essere proprietaria di un'area molto vasta. Comincia a vendere separatamente in lotti, «un po' alla volta [...] ai migliori prezzi [...] accordando more nei pagamenti, e ove occorra sovvenzioni e promettendo a case finite dei mutui ammortizzabili»<sup>6</sup>. Nel 1885 assume inoltre il mandato dal principe di Piombino per la lottizzazione di villa Ludovisi, stipulando poi apposita convenzione con il Comune di Roma per l'edificazione del nuovo quartiere.

Villa Ludovisi si estendeva per circa 250.000 metri quadrati all'interno delle mura aureliane tra Porta Pinciana e Porta Salaria, in una posizione dunque così vicina al centro della città da renderla immediatamente appetibile come area fabbricabile. L'accordo stipulato con Rodolfo Boncompagni Ludovisi<sup>7</sup>, datato 6 aprile 1885, prevedeva che la Società generale immobiliare lottizzasse a proprie spese i terreni e procedesse poi alla vendita delle aree edificabili, i cui ricavi sarebbero stati proporzionalmente divisi tra i due contraenti. Secondo una prassi ormai consolidata, il Comune avrebbe provveduto all'urbanizzazione dell'area (lavori stradali, impianto fognario, illuminazione) in cambio della cessione gratuita dell'area per le strade.

La convenzione sottoscritta il 28 luglio 1886 dal Comune di Roma e dalla Società generale immobiliare<sup>8</sup> si rivelò in effetti assai più onerosa per quest'ultima. L'amministratore delegato dell'Immobiliare, Giuseppe Giacomelli, aveva presentato «un progetto di quartiere nella già Villa Ludovisi, in base al quale si propone[va] di fare eseguire le nuove costruzioni»<sup>9</sup>. Non essendo però inserito il quartiere nel piano regolatore del 1883, il Consiglio comunale<sup>10</sup> dichiarò non poterlo considerare come opera di interesse pubblico, avendo già provveduto appunto con i nuovi quartieri del piano regolatore ai prevedibili bisogni della popolazione, ma solo come opera di interesse privato. Si ammetteva dunque l'edificazione del nuovo quartiere a patto che tutti i lavori di completa sistemazione

stradale fossero compiuti a spese dei proprietari, fatta salva naturalmente per il Comune la facoltà di regolare le norme edilizie e igieniche. Il Comune avallò dunque l'operazione, adducendo il carattere di pubblico interesse alla creazione del collegamento tra piazza Barberini e villa Borghese, riaperta al pubblico, mediante una grande strada che doveva passare attraverso villa Ludovisi. Per la sistemazione di questa (la futura via Veneto) e dell'altra via di collegamento con Porta Salaria (poi via Boncompagni), il Comune si assumeva l'onere della spesa<sup>11</sup>.

Dell'intera superficie della villa, pari a mq 258.978, alla Società generale immobiliare spettano lotti per mq 124.968 e al principe di Piombino lotti per mq 47.292; il resto è riservato alle superfici stradali<sup>12</sup>. I lavori iniziano subito. A metà del 1887 la villa è già occupata dai nuovi cantieri, che tuttavia da lì a poco fermano la loro attività per il determinarsi della crisi edilizia, a causa delle difficoltà dei mercati finanziari internazionali e della cessazione dell'erogazione dei crediti. L'Immobiliare smette di stipulare nuovi mutui, trovandosi nello stesso tempo ad essere gravata da molte situazioni in sofferenza<sup>13</sup>, ed è a sua volta costretta a ricorrere al credito fondiario della Banca Nazionale del Regno. Diversi lotti e fabbricati del quartiere Ludovisi dovranno essere poi ceduti alla stessa Banca d'Italia.

Nonostante i tentativi di salvataggio fatti, la crisi travolge l'Immobiliare. Nel 1896 viene avviata la procedura di fallimento da cui la Società uscirà nel 1898 grazie a un concordato con i creditori<sup>14</sup>.

A questo punto l'Immobiliare è pronta a reimmettersi nel mercato che sta lentamente riprendendosi, attraverso una strategia che si può riassumere in questi tre punti: recupero dei crediti dai mutuatari morosi e nello stesso tempo sospensione del credito ipotecario; valorizzazione delle proprietà edilizie di cui entra in possesso attraverso una oculata opera di restauro e manutenzione dei fabbricati di proprietà; lottizzazione e compravendita dei terreni.

Tra il 1899 e il 1900, secondo il programma tracciato dal Consiglio di amministrazione, la Società punta dunque al recupero dei crediti nei confronti dei proprietari insolventi e delle imprese fallite procedendo agli espropri degli stabili messi all'incanto e delle opere incompiute, compresi i suoli non ancora utilizzati e comprese le attrezzature di cantiere. Alla fine del 1899 risulta proprietaria di 57 immobili situati nei quartieri tradizionali della "febbre edilizia", valutati complessivamente £ 6.743.058,23<sup>15</sup>. Altre 55 case sono espropriate nel corso del 1900<sup>16</sup>, e nel 1901 vengono proseguiti gli espropri di stabili ancora tenuti in amministrazione giudiziaria: «Al 31 dicembre 1901 la Società possedeva 125 case del valore complessivo di £ 14.038.056,61»<sup>17</sup>, ubicate nel centro storico e nei quartieri di Prati di Castello, Esquilino, Castro Pretorio e Celio.

Data la difficoltà di trovare un numero sufficiente di capitalisti in grado di acquistare grandi immobili da mettere in rendita, ed essendo l'unico mercato possibile quello delle locazioni, la Società decide di assumere la gestione diretta del patrimonio. Per effetto dell'aumento di immobili di proprietà provenienti dalle espropriazioni, viene potenziato l'ufficio affitti. Da questo momento comincia ad assumere anche la gestione di lavori edilizi, dapprima restauri e conclusione di fabbricati lasciati a metà, poi costruzioni ex novo, soprattutto nei due quartieri di Prati e dell'Esquilino, in cui è maggiore il numero delle case lasciate incompiute. L'Immobiliare ha peraltro acquistato nel 1899 una fornace a Roma, poi una seconda nel 1900, per assicurarsi «i materiali laterizi senza correre l'alea del probabile loro aumento di prezzo»<sup>18</sup>.

Per quanto riguarda invece l'assetto della proprietà dei suoli, alla fine del 1899, a un anno dalla chiusura del fallimento, l'Immobiliare possiede terreni per £ 925.681,47, dislocati nei quartieri di villa Ludovisi, Prati di Castello, Esquilino, a Porta Angelica e a Porta Cavalleggeri<sup>19</sup>. Un anno e mezzo più tardi le aree di cui la Società è entrata in possesso, tra espropri e acquisizioni, sono valutate a £ 1.194.267,58 complessivamente. La situazione al 30 giugno 1901 dei terreni posseduti è la seguente:

- Villa Ludovisi: mq 9.612, £ 429.030,10
- Prati di Castello: mq 21.354, £ 428.044
- Esquilino: mq 681, £ 37.490
- Aree suburbane: mq 50.000, £ 103.903,48
- Aree in Prati con costruzioni iniziate: £ 160.000<sup>20</sup>

La politica della Società è di non perdere il contatto con il mercato: decide quindi conveniente non sottrarsi alle vendite, facilitando quelle in grado di migliorare l'intero patrimonio delle aree. Punta a una lottizzazione dei terreni in possesso in modo da venderli alle migliori condizioni attraverso diverse strategie di valorizzazione: vendite mirate di appezzamenti e restauri di case in modo da valorizzare i suoli circostanti. Le vendite riguardano soprattutto lotti in Prati e nel quartiere Ludovisi, anche se, ad esempio, per quanto riguarda quest'ultimo, nel giugno 1899 si rifiuta di vendere perché l'offerta è ritenuta troppo bassa, in quanto inferiore alle 90 lire a mq. Anche i prezzi dei terreni in Prati, in questi primi anni del secolo, sono in costante aumento: il prezzo a metro quadro si aggira nel 1899 sulle 12 lire, nel 1900 tra le 14 e le 28 lire, nel 1902 tra le 26 e le 30 lire.

Si intensifica parallelamente l'acquisizione dei suoli che nel primo decennio del Novecento si allarga alle aree fuori le mura, lungo la direttrice nord-nord-est di espansione della città (Porta Pia, Porta Salaria, Porta del

Popolo), attraverso modalità varie come cessione di terreni da parte di società in liquidazione, permuta di aree<sup>21</sup>, acquisto diretto. Già nel 1900 vengono acquistati 27.000 mq a Monte Mario tra via Trionfale e via della Camilluccia, «tenuto conto dello sviluppo cui tende questa località»<sup>22</sup>. Il progetto è quello di dividere il terreno in lotti, da rivendere in seguito, in attesa di una rivalutazione dell'area. In questi anni dunque l'Immobiliare segue e alimenta, nella sua politica di acquisti e di valorizzazione dei terreni, l'espansione di Roma lungo l'asse via XX Settembre, via Nomentana, suburbi a nord di Roma, che conferma ancora nel primo decennio del Novecento la direttrice di urbanizzazione decisa dopo il 1870 con la scelta delle aree di costruzione per i nuovi uffici dello Stato unitario.

Nella stessa ottica l'Immobiliare assume nel 1902, per conto del Comune di Roma, i lavori di allargamento e sistemazione di via Nomentana fino a Sant'Agnese, di cui si fa promotrice la Banca d'Italia. Nel 1901 la Società ha preso inoltre in seria considerazione la possibilità di una convenzione con la stessa Banca d'Italia, impegnata per suo conto nell'edilizia della capitale, per la sistemazione del quartiere fuori Porta Salaria, tra villa Albani e viale della Regina, che la Banca d'Italia ha rilevato dalla Banca Tiberina. Un accordo, con modalità da stabilire, viene visto favorevolmente dalla direzione generale dell'Immobiliare, sia per il rapporto privilegiato che verrebbe stretto con la Banca d'Italia, sia perché l'investimento in sé è considerato redditizio, data la posizione salubre del quartiere, la sempre crescente richiesta di alloggi e la previsione che «ben presto vi emigreranno gli inquilini del quartiere Ludovisi a causa dell'aumento delle pigioni»<sup>23</sup>. Ma le opinioni non sono unanimi all'interno del Consiglio di amministrazione: c'è infatti chi ritiene l'affare troppo limitato e inopportuna l'immobilizzazione di forti somme che potrebbero essere più proficuamente investite con lo Stato o con il Comune. Lo stesso quartiere di Porta Salaria è da alcuni consiglieri giudicato «infelice» a causa degli scarsi mezzi di comunicazione e della lontananza dal centro.

Nel 1903 la situazione è mutata a causa delle mutate disponibilità finanziarie della Società, che è ora pronta a entrare nell'affare, anche perché «il passaggio di Villa Borghese al Comune e la sua sistemazione gioveranno a quella zona di Roma, e infine la nuova Via Nomentana lascia buone speranze per l'avvenire dei quartieri che sono ad essa prospicienti e limitrofi»<sup>24</sup>. Viene stipulato il contratto in base al quale la Società acquista dalla Banca d'Italia «otto case e tredici aree fabbricabili di varie estensioni poste in Roma fuori la Porta Pia tra la Via Nomentana e la Via Alessandria pel prezzo complessivo di £ 1.612.000»<sup>25</sup>. Le case sono «redditizie», cioè tutte affittate e a pieno reddito, suscettibile di aumento. Le aree fabbricabili hanno una superficie complessiva di circa 116.000 metri quadrati con valori assai variabili: i prezzi al mq vanno da un massimo

di 20-25 lire a un minimo di 2 lire per le aree lungo «la via non ancora costruita a nord di Viale della Regina», via che l'Immobiliare si impegna a sistemare come da obbligo assunto dalla Banca d'Italia verso il Comune di Roma con la convenzione del 29 dicembre 1898.

L'espansione lungo la direttrice nord viene confermata da ulteriori acquisti di terreni in via della Camilluccia nel 1903 e 1904. Inoltre, nell'obiettivo di valorizzare i terreni che la Società viene acquistando in questa località, si decide di concorrere al miglioramento delle comunicazioni con il centro della città con l'assunzione di lavori di allargamento della stessa via della Camilluccia<sup>26</sup>. Nel 1906 viene acquistato un altro terreno di 10.000 mq, confinante con un terreno già di proprietà, per «completar[ne] e migliorar[ne] le condizioni di commerciabilità»<sup>27</sup>. Il terreno è acquistato al prezzo di £ 1,5 al mq, essendo accatastato come fondo rustico. La strategia della Società è dichiarata nella seduta del Consiglio di amministrazione del 4 novembre 1905: «nelle condizioni presenti» conviene l'acquisto «non già di terreni fabbricativi, ma di fondi rustici che abbiano possibilità di rivendersi in avvenire come fabbricativi, e che diano intanto un modico reddito dalla coltivazione»<sup>28</sup>.

L'incremento delle aree subisce un arresto nel 1905, confermato negli anni seguenti. Come viene esposto nella relazione sull'esercizio 1908, presentata dal Consiglio di amministrazione all'Assemblea degli azionisti, «nell'anno 1908 il mercato delle aree in Roma fu quasi nullo. Alle cause generali di ristagno negli affari si aggiunsero, per influire sfavorevolmente sull'attività della costruzione, le incertezze intorno al nuovo piano regolatore pubblicato soltanto in fine d'anno ed in special modo poi le gravose e paralizzanti modalità della tassa sulle aree che, ostacolando il commercio delle aree stesse, finisce coll'inceppare lo sviluppo della costruzione anziché promuoverlo»<sup>29</sup>.

In questi anni viene per contro intensificata la vendita dei terreni. Vengono venduti lotti di limitata estensione soprattutto nella parte già edificata o in corso di edificazione entro le mura aureliane, ben valutati perché all'interno di aree già urbanizzate. Inoltre i frequenti restauri o il completamento di case che l'Immobiliare mette in opera servono, oltre ad aumentare il reddito delle case stesse, a valorizzare le aree circostanti ancora da edificare e a facilitarne la vendita.

Dopo il 1903 si comincia a vendere oculatamente anche in zone subito fuori le mura, come lungo la via Aurelia fuori Porta Cavalleggeri, mentre si soprassiede per quanto riguarda i terreni a Monte Mario e in via della Camilluccia «in attesa che la località vada meglio accreditandosi»<sup>30</sup>. La Società rifiuta offerte che le pervengono per questa zona perché vuole evitare di frazionarla prematuramente, avviandosi così a detenere il monopolio dell'area a nord di Roma. Le vendite si concentrano sull'asse di via

Nomentana fuori Porta Pia (il «quartiere a sinistra di Via Nomentana»): in base a quanto deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 settembre 1904, l'area dovrà preliminarmente essere oggetto di uno studio particolareggiato per un primo computo di lottizzazione.

Nel secondo decennio del 1900 la politica degli acquisti dell'Immobiliare riprende su vasta scala. Nel 1913 la proprietà dei suoli si arricchisce della villa de Heritz, dell'estensione di oltre 230.000 mq, compresa tra via Salaria e viale Parioli e confinante con villa Savoia, che la Società acquista dalla Congregazione di Propaganda Fide. Questo grosso acquisto è l'ultimo prima di una nuova stasi nel mercato delle aree fabbricabili dovuta alla guerra. Si fermano anche i lavori di restauro, limitati alla stretta manutenzione ordinaria a causa del grande aumento dei prezzi del materiale da costruzione e della manodopera. L'attività riprende all'indomani della conclusione del conflitto con un nuovo notevole acquisto: si tratta della villa Anziani, 223.467 mq tra le vie Salaria e Nomentana. Il programma della Società viene dichiarato nella relazione del Consiglio di amministrazione sull'esercizio 1918: iniziare subito i lavori stradali, appena concordata una convenzione con il Comune, e in seguito avviare il graduale collocamento degli appezzamenti di terreno pronti per le costruzioni. Del resto anche sui terreni ex de Heritz sono già iniziati i lavori stradali per mettere i lotti «in valore fabbricativo il più presto possibile»<sup>31</sup>.

Con la ripresa dell'attività alla conclusione della guerra, la Società generale immobiliare si trova così ad essere proprietaria di una notevolissima concentrazione di suoli nel settore nord di Roma, nei quartieri Parioli, Trieste, Salario, Nomentano, Monte Mario, più alcuni appezzamenti all'Aurelio e all'Ostiense<sup>32</sup> e si avvia a trasformarsi nella società imprenditrice che conosciamo: impegnata ormai in una politica di opere pubbliche<sup>33</sup> e lanciata a costruire in proprio nel campo dell'edilizia residenziale<sup>34</sup>.

## Note

1. Cfr. A. Caracciolo, *Roma capitale. Dal Risorgimento alla crisi dello Stato liberale*, Editori Riuniti, Roma 1993 (1 ed. 1956).

2. L'archivio, dichiarato di notevole interesse storico dalla Sovrintendenza archivistica per il Lazio nel 1990, è stato poi depositato presso l'Archivio centrale dello Stato. Nel 1997 il deposito è stato trasformato in donazione. Sull'archivio dell'Immobiliare cfr. Archivio centrale dello Stato, *La Società generale immobiliare - Sogene. Storia, archivio, testimonianze*, a cura di P. Puzzuoli, MBAC, Direzione generale per gli archivi, Palombi Editori, Roma 2003.

3. Archivio centrale dello Stato, archivio della Società generale immobiliare - Sogene (d'ora in poi ACS, SGIS), *Serie A [1]. Proprietà fondiaria e operazioni finanziarie. Documentazione di proprietà fondiaria alienate da tempo e di operazioni di vecchia data, 1870-1960; Serie A[2]. Proprietà fondiaria e operazioni finanziarie, 1880-1980*. In base al titolario di classificazione originale, l'archivio della Società risulta articolato in settori diversi secondo

la materia trattata, il campo di attività o le competenze degli uffici; ogni settore è denotato da una sigla alfabetica o alfanumerica.

4. La Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica e agricola fu fondata a Torino il 1° settembre 1862 con atto stilato dal notaio Giuseppe Turvano. Atto costitutivo e statuto furono approvati con decreto reale del 5 ottobre dello stesso anno. Lo scopo sociale prevedeva che la Società potesse operare in qualunque campo: lavori edilizi di utilità pubblica, lavori agricoli, bonifiche, costruzioni di canali, strade, ferrovie, «ingrandimento, costruzione e bonificazione di città...», su tutto il territorio nazionale e anche all'estero (art. 2 dello Statuto).

5. Mq 18.876 dalla Società dei lavori pubblici di Torino e mq 50.000 dal Banco di Modena. Cfr. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 1, reg. 2, seduta del 13 gennaio 1882.

6. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 1, reg. 2, seduta del 25 luglio 1884.

7. Alla morte del padre, Rodolfo aveva ereditato il titolo di principe di Piombino. Per entrare nell'operazione dovette rilevare dai coeredi tutte le quote sulla villa, ottenendo per questo un prestito di tre milioni dalle casse vaticane. Cfr. B. Lai, *Affari del papa. Storia di cardinali, nobiluomini e faccendieri nella Roma dell'Ottocento*, Laterza, Roma-Bari 1999, pp. 108 ss.

8. Giuseppe Giacomelli, amministratore delegato dell'Immobiliare, firma anche nella sua qualità di procuratore generale del principe Rodolfo Boncompagni Ludovisi, come da atto 5 ottobre 1885. Cfr. ACS, SGIS, *serie A [1], 1870-1960*, b. 81, fasc. "A. 494. Comune di Roma. Sistemazione stradale Villa Ludovisi".

9. *Ibid.*, verbale dell'adunanza del Comune di Roma del 12 febbraio 1886.

10. La questione fu discussa nelle adunanze del 12 e 26 febbraio 1886.

11. Non essendo stata poi portata a termine dall'Immobiliare la sistemazione stradale del quartiere, questa verrà assunta con transazione del 10 novembre 1906 a totale carico del Comune, contro il pagamento da parte della Società della somma di £ 100.000 (ACS, SGIS, *serie A [1], 1870-1960*, b. 81, fasc. "A. 494").

12. *Ibid.*, planimetria del quartiere, datata 31 marzo 1887 e firmata Rodolfo Boncompagni.

13. Nel 1889 l'Immobiliare è in credito soprattutto nei confronti dell'impresa Esquilino, a più riprese sovvenzionata e ora insolvente, per circa 8 milioni di lire. È in questa fase che cominciano i primi incameramenti del patrimonio edilizio delle imprese fallite che era stato dato in garanzia contro ipoteche.

14. La chiusura del fallimento è del 17 gennaio 1898, la prima nuova riunione dell'Assemblea degli azionisti si tiene 26 giugno 1898.

15. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 1, reg. 4, seduta del 13 novembre 1899.

16. Società generale immobiliare, *Relazione presentata dal Consiglio di amministrazione per l'esercizio 1900*, Tip. Centenari, Roma 1901, p. 10.

17. *Id.*, *Relazione presentata dal Consiglio di amministrazione per l'esercizio 1901*, Tip. Centenari, Roma 1902, p. 10.

18. *Id.*, *Relazione presentata dal Consiglio di amministrazione per l'esercizio 1899*, Tip. Centenari, Roma 1900, p. 10.

19. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 1, reg. 4, seduta del 13 novembre 1899.

20. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 2, reg. 5, seduta del 21 settembre 1901. Il verbale non riporta il dato dei mq relativo alle aree in Prati.

21. Una permuta di porzioni di terreni in Prati tra l'Immobiliare e la Banca d'Italia, in modo da migliorare le rispettive proprietà, viene deliberata nella seduta del C.d.A. del 3 settembre 1900. Cfr. anche ACS, SGIS, *Serie A [1], 1870-1960*, b. 80, fasc. "A. 492. Permuta di terreni fra la SGI e la Banca d'Italia".

22. Il C.d.A. nella seduta del 25 luglio 1900 delibera di trattare e concludere per £ 20-25.000 (ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 1, reg. 4).

23. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 2, reg. 5, seduta del 23 dicembre 1901.

24. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 2, reg. 5, seduta del 19 luglio 1903.



25. *Ibid.* Il contratto viene stipulato il 13 agosto 1903: cfr. ACS, SGIS, *serie A [1], 1870-1960*, b. 8, fasc. "A. 63", e *Serie A [2], 1880-1980*, b. 68, fasc. "A. 33".
26. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 2, reg. 6, seduta del 29 maggio 1905.
27. *Ivi*, seduta del 3 febbraio 1906.
28. *Ivi*, seduta del 4 novembre 1905.
29. Società generale immobiliare, *Relazione presentata dal Consiglio di amministrazione per l'esercizio 1908*, Tip. Centenari, Roma 1909, p. 10. La legge 11 luglio 1907 n. 502 prescrive una tassa sulle aree del 3% su tutte le superfici fabbricabili: lo stesso proprietario deve denunciare il valore imponibile, sul quale verrà calcolata anche l'eventuale espropriazione da parte del Comune.
30. ACS, SGIS, *Verbali del C.d.A.*, b. 2, reg. 5, seduta del 24 ottobre 1904.
31. Società generale immobiliare, *Relazione presentata dal Consiglio di amministrazione per l'esercizio 1918*, Tip. Centenari, Roma 1919, p. 11.
32. Cfr. F. Bartolini, *Roma borghese. La casa e i ceti medi tra le due guerre*, Laterza, Roma-Bari 2001, tab. 8, pp. 208-9.
33. Cfr. la convenzione con il Comune di Roma per la sistemazione stradale dell'ex piazza d'Armi, approvata dal Consiglio comunale nel marzo 1919.
34. Verso il 1920 l'Immobiliare è impegnata nella progettazione di un quartiere signorile sul terreno dell'ex villa de Heritz (via Panama e adiacenze), e nello stesso tempo comincia a operare nell'edilizia di carattere più intensivo attraverso vendite e finanziamenti a cooperative edilizie, e costruzioni in proprio di «casamenti ad uso di civile abitazione» (via Salaria, via Cagliari).