

Enrico Berbenni

I PROCESSI DELLO SVILUPPO URBANO

Gli investimenti immobiliari
di Comit e Credit a Milano
1920-1950



**STORIA DELLA SOCIETÀ
DELL'ECONOMIA
E DELLE ISTITUZIONI**

FrancoAngeli

*Storia della società, dell'economia e delle istituzioni.
Collana promossa dal Dipartimento di storia della società e delle istituzioni dell'Università degli Studi di Milano.*

Il Dipartimento di storia della società e delle istituzioni ospita al proprio interno, per naturale vocazione, una grande varietà di indirizzi e temi di ricerca; vi rientrano «domande» storiche situate lungo l'arco – di straordinaria densità problematica – che sta fra l'età medievale e la contemporanea. L'obiettivo è quello di sollecitare una storiografia che si avvalga di punti di osservazione diversi e complementari.

Un primo punto riguarda la dimensione più strutturata ed istituzionale della storia: Stati, apparati burocratici, strutture giuridiche, relazioni internazionali e vicende macroeconomiche con prevalente interesse per i temi dell'antico regime e della modernizzazione, che costituiscono oramai, come è noto, una sorta di snodo cruciale del percorso della ricerca storica. Ma il Dipartimento riserva significativa attenzione a quella dimensione più fluida, quotidiana e corale del vivere che può anche riassumersi nella storia sociale, della mentalità e nella storia d'impresa.

Va da sé che la Collana non pretende di «dire tutto», né di rendere esaustivamente conto dei «lavori in corso», magari sacrificando a un'immagine forzosamente unitaria e monocolore il libero dispiegarsi di vocazioni che connota la ricerca. Ambisce invece a proporsi come vetrina e talvolta «manifesto» di alcune tematiche «forti» intorno a cui si aggrega l'impegno del Dipartimento ma anche il più generale interesse della comunità scientifica cui la Collana si apre.

Se infatti i naturali interlocutori sono gli studiosi, piace credere di potersi anche rivolgere a un più vasto pubblico, nella convinzione che – come dialogo incessante fra passato e presente – la storia possieda, talvolta a dispetto dei suoi stessi «ufficianti», una peculiare vocazione al dialogo con tutti gli attori e gli aspetti dell'esperienza umana.

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: www.francoangeli.it e iscriversi nella home page al servizio "Informatemi" per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità

Enrico Berbenni

**I PROCESSI
DELLO
SVILUPPO URBANO**

Gli investimenti immobiliari
di Comit e Credit a Milano
1920-1950

FrancoAngeli

Con il sostegno di:



Ricerca finanziata con il contributo del Comune di Milano

Le immagini tratte da *Milano: rivista mensile del Comune* sono su concessione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali. È vietata ogni ulteriore riproduzione o duplicazione con qualsiasi mezzo. Tutti i diritti delle foto tratte dal Civico Archivio Fotografico di Milano sono riservati.

Si ringraziano gli Archivi storici di Intesa Sanpaolo, UniCredit Group e Banca Popolare di Milano per la libera concessione delle immagini.

Copyright © 2010 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.

Indice

Abbreviazioni	pag.	7
Introduzione	»	9

Parte prima

1. Dall'unità nazionale ai primi anni venti: attori e processi	»	15
1. Il volto di Milano alla prima guerra mondiale	»	15
2. Dal primo dopoguerra all'avvento del fascismo	»	29
3. Credit e Comit fra immobili e finanza	»	39

Parte seconda

2. I "ruggenti" anni venti	»	61
1. La città terziaria	»	61
2. Il mercato edilizio ed immobiliare nel decennio	»	69
3. L'attività del Comune di Milano	»	76
4. Verso il nuovo piano regolatore: il concorso del 1926	»	89
3. Banca holding e mercato immobiliare	»	95
1. La Banca commerciale italiana	»	95
2. Il Credito italiano	»	120
3. Banche a confronto: uno sguardo alla Banca popolare di Milano	»	150

Parte terza

4. Milano fra crisi e guerra: gli anni trenta	pag. 167
1. Lineamenti di una città milionaria	» 167
2. Il mercato edilizio ed immobiliare nel decennio	» 173
3. L'attività del Comune di Milano	» 180
4. Il «crollo delle illusioni»: il piano regolatore del '34	» 189
5. Dalle banche holding alle banche di interesse nazionale	» 214
1. La “nuova” Banca commerciale italiana	» 214
2. Il “nuovo” Credito italiano	» 242
3. Stato e banche: la “Roma” Istituto immobiliare italiano	» 269

Parte quarta

6. Verso la ricostruzione	» 287
1. L'eredità della guerra	» 287
2. Le banche nel dopoguerra: la Banca commerciale italiana	» 296
3. ... e il Credito italiano	» 306
Conclusioni	» 318
Appendice	» 327
Bibliografia	» 359
Indice dei nomi e delle società	» 365

Abbreviazioni

Asi-Bci	Archivio storico Intesa Sanpaolo (patrimonio Comit)
Asu	Archivio storico UniCredit
As Bpm	Archivio storico Banca popolare di Milano
As Ccm	Archivio storico Camera di commercio di Milano
Asm	Archivio storico del Comune di Milano
Acm	Archivio civico corrente (Comune di Milano)
Acm (Deposito)	Archivio civico corrente - Sezione deposito (Comune di Milano)
Bnb	Biblioteca nazionale Braidense
Cafm	Civico archivio fotografico di Milano
Cda	Consiglio di amministrazione
<i>Città di Milano</i>	<i>Città di Milano: bollettino municipale mensile di cronaca amministrativa e di statistica</i>
<i>Milano</i>	<i>Milano: rivista mensile del Comune</i>
Vca	Verbali del consiglio di amministrazione
Vcc	Verbali del comitato centrale
Vcd	Verbali del comitato di direzione
Vce	Verbali del comitato esecutivo

Le persone incontrate in un percorso lungo svariati anni sono molte e tutte hanno lasciato, in forme e misure differenti, un'impronta indelebile nella crescita personale e scientifica.

Rivolgo un sincero ringraziamento ad Angelo Moioli, Luca Mocarrelli, che mi ha introdotto e costantemente sostenuto in questo filone di ricerca, Giuseppe De Luca, Germano Maifreda e tutti coloro che, in ambito accademico e non, hanno dimostrato interesse per gli esiti di questo lavoro.

Ringrazio inoltre il personale degli archivi a cui ho avuto accesso; in particolare, ricordo con riconoscenza l'infinita pazienza e disponibilità che mi hanno dimostrato Francesca Pino e Alberto Gottarelli (Archivio storico Intesa Sanpaolo), Giampietro Morreale – dalla cui esperienza e competenza ho tratto numerose sollecitazioni – e Francesca Malvezzi (Archivio storico UniCredit), Rossella Manzo (Archivio storico Banca popolare di Milano).

Un pensiero anche agli amici del gruppo Hall-41, con i quali ho “convissuto” negli anni di dottorato e che hanno a loro modo reso possibile un'intensa attività di studio.

Da ultimo, ma non per importanza, un grazie di cuore a tutte quelle persone che, a vario titolo, mi sono state vicine in questi anni e mi hanno “sopportato” negli alti e bassi della ricerca. Il debito di riconoscenza è davvero grande: a loro, soprattutto, dedico questo lavoro.

Si ringrazia il Dipartimento di Storia della Società e delle Istituzioni (Università degli Studi di Milano) per aver ospitato il volume nella propria collana.

Introduzione

Il ventennio fascista segnò per la città di Milano una transizione verso nuovi equilibri, tanto nella dislocazione geografica della popolazione residente quanto nel paradigma funzionale allora dominante. Ad un alleggerimento demografico del nucleo centrale e alla speculare espansione delle fasce esterne e periferiche faceva riscontro una ricomposizione sociale delle aree interne a favore delle classi più agiate, disponibili a pagare affitti elevati, mentre gli strati più umili, artigiani ed operai, venivano progressivamente espulsi al di fuori di esse. Tale tendenza era assecondata sia dal radicamento delle attività terziarie nel cuore della città sia da una politica urbanistica improntata al risanamento di vaste zone e a lavori di sventramento che, in generale, conducevano ad una intensificazione dello sfruttamento fondiario.

Il capoluogo lombardo, in procinto di occupare il ruolo di principale piazza immobiliare del Paese, vide in pochi anni il proprio centro entrare «definitivamente nel vivo di un processo di terziarizzazione caratterizzato dall'infittirsi della rete commerciale e dal moltiplicarsi delle attività d'ufficio»¹. All'esterno, fra il Comune e l'hinterland, veniva invece meno la condizione di reciproca indipendenza per lasciare spazio ad una fitta rete di legami destinata ad approfondirsi nel secondo dopoguerra. I centri limitrofi, a cui il territorio comunale metteva gradualmente a disposizione le proprie attrezzature terziarie, andavano concentrando gran parte dell'industria pesante, ormai incompatibile, per gli ampi spazi richiesti, con le nuove esigenze di sfruttamento del suolo².

Questi mutamenti facevano leva – agendo a loro volta da acceleratore – su di un settore edilizio in rapida crescita. Gli investimenti nell'edilizia re-

1. Cfr. A. Buzzi Donato, *Note sullo sviluppo di Milano negli ultimi cento anni*, in Servizio statistica del Comune di Milano (a cura di), *Quaderni di documentazione e studio*, n. 1, 1969, p. 23.

2. Cfr. A. Treves, *Le migrazioni interne nell'Italia fascista*, Einaudi, Torino, 1976, p. 48.

sidenziale toccarono livelli assai elevati nella prima metà degli anni venti, livelli mai raggiunti prima di allora, salvo poi flettere per breve tempo in coincidenza con la politica di stabilizzazione monetaria, cui seguì una crescita fino al 1930. La fase depressiva dal '30 al '33 fu comunque contenuta rispetto alla media delle contrazioni storicamente registrate dopo l'unità, il che testimoniava una sostanziale tenuta del settore negli anni della grande crisi. Mario Talamona individua, fra il 1918 e il 1933, dieci anni di espansione degli investimenti lordi in abitazioni in Italia e solo cinque di contrazione, mentre a una breve fase di crescita fra il '33 e il '35 fecero seguito ben dieci anni di flessione, la cui ampiezza fu particolarmente accentuata³.

Il periodo storico percorso in queste pagine si prolunga fino alla ricostruzione del secondo dopoguerra; esso si presenta ricco di spunti per l'intensità degli eventi capaci di riflettersi durevolmente sul tessuto economico ed urbano. Le vicende belliche, i mutamenti di regime politico e i cicli economici si sovrapposero, non senza effetto, alle trasformazioni in cui Milano fu coinvolta, talvolta proseguendo o accelerando i medesimi modelli di crescita ravvisabili in passato.

Il mercato immobiliare ed edilizio milanese viene osservato prendendo a prestito la prospettiva di due grandi banche miste, la Banca commerciale italiana e il Credito italiano, le quali seppero consolidare nel tempo un'elevata densità relazionale fino a portare a compimento, negli anni venti, il modello di banca «capogruppo». Il comparto immobiliare, infatti, era geneticamente caratterizzato, allora come oggi, da un accentuato grado di disomogeneità nello spettro di attori che potevano prenderne parte: privati, enti pubblici e morali, banche, assicurazioni, imprese industriali e non, tutti hanno storicamente manifestato gradi diversi di coinvolgimento. Le due banche, che in quegli anni giunsero a controllare a vario titolo una larga quota del sistema economico del Paese, si pongono allora come possibile *trait d'union* fra i molteplici interessi in gioco.

Quali furono dunque, da un punto di vista operativo, i meccanismi adottati dai due istituti bancari? Quali gli obiettivi che essi si prefiggevano? Non solo, ci si domanda pure se la comune appartenenza alla medesima categoria di banca trovasse effettivo riscontro in una visione unitaria per quanto concerne le finalità e le modalità di impiego delle risorse, oppure se esistessero diverse strategie di investimento. Sotto questa luce, la banca appare come un'entità aperta e in rapporto biunivoco con la realtà circostante, pronta a recepirne gli stimoli e capace di intervenire diretta-

3. Cfr. M. 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, pp. 100 (tav. 2) e 105 (tav. 3); A. Treves, *Le migrazioni interne nell'Italia fascista*, cit., p. 140.

mente sulla stessa, modificandola, secondo una dinamica di azione e retroazione.

Si tratta, in sintesi, di testare l'effettivo ruolo che Comit e Credit giocarono all'interno del processo di trasformazione urbana. Queste banche, che erano state fondate un quarto di secolo addietro, avevano già operato nel settore ma fu negli anni venti che il loro intervento si strutturò in misura più estesa e sistematica, cogliendo le opportunità di un mercato in ascesa su scala nazionale e soprattutto locale. In particolare, quali riflessi ebbero sulle rispettive scelte allocative le opportunità derivanti dall'attuazione del piano regolatore e dai processi di terziarizzazione che proprio in quegli anni prendevano piede nel capoluogo lombardo? E in che misura le due banche contribuirono, a loro volta, al cambiamento? Da ultimo, ci si interroga su come esse adeguarono le rispettive politiche di intervento al mutare delle circostanze esterne (crisi e guerra) ed interne (salvataggio e riforma bancaria), se e come gli strumenti vennero rivisti, gli scopi riformulati.

L'analisi percorre un duplice sentiero. Per ogni decennio si considerano, da un lato, le trasformazioni che coinvolgevano il tessuto urbano, le necessità ereditate o emergenti e i provvedimenti con cui si intendeva far loro fronte; dall'altro, si osserva l'azione svolta dai due istituti bancari e come essi si inserissero nel contesto precedentemente descritto. Quest'ultimo punto, poi, è a sua volta sviluppato adottando una tripartizione delle aree di intervento, in modo da conferire organicità ad una materia di per se stessa composita. La classificazione è così sintetizzabile: acquisto di stabili in proprietà diretta (ad uso essenzialmente bancario); acquisizione di partecipazioni azionarie in società immobiliari (per stabili strumentali o con finalità di investimento) ed edilizie; erogazione di crediti.

Tutti i canali appaiono contestualmente attivi lungo l'intero arco cronologico considerato, pur se con combinazioni e pesi variabili; è noto, del resto, come ancor oggi sussista la dicotomia tra l'acquisto in forma di proprietà diretta o in forma finanziaria, attraverso l'acquisizione di titoli di veicoli societari come fondi e società immobiliari, le cui quote possono essere negoziate in mercati organizzati⁴.

Un cenno, infine, alle cautele imposte dalle fonti a disposizione. Occorre precisare, infatti, che la contabilità di Comit e Credit appare, specie prima del riordino imposto dall'intervento pubblico negli anni trenta, particolarmente complessa e talvolta di non immediata lettura per l'esistenza di conti diversi e società terze «amiche» in cui confluivano alcune partecipazioni: è dunque possibile che non tutto sia stato rilevato. Si consideri poi

4. Cfr. M. Biasin, *La proprietà finanziaria in fondi: caratteristiche e principali vantaggi dello strumento*, in F. Cesarini (a cura di), *Banca e finanza immobiliare. Valorizzazione dei patrimoni e innovazione finanziaria: spin-off, fondi e cartolarizzazione*, Bancaria editrice, Roma, 2003, p. 85.

che le fonti quantitative pubbliche sull'andamento del settore, se non possono dirsi scarse, risultano in più parti deficitarie sotto il profilo qualitativo. Ciononostante, le incoerenze talvolta ravvisate non paiono tali da compromettere una ricostruzione complessivamente attendibile, così come si è fiduciosi che le eventuali lacune sull'attività delle due banche assumano una rilevanza residuale entro i confini dell'oggetto di ricerca.

Parte prima

1. Dall'unità nazionale ai primi anni venti: attori e processi

1. Il volto di Milano alla prima guerra mondiale

La reale portata dei mutamenti in atto a Milano tra le due guerre è avvertibile con maggiore chiarezza collocandosi in una prospettiva di *tempo lungo*, tale da recepire quei processi che sottostanno al laborioso e continuo divenire di un organismo vivente qual è la città. In questa sezione si assume come termine *a quo* l'unità nazionale, da cui si è tracciato per sommi capi un filo rosso che conduce fino agli anni del primo dopoguerra, breve segmento temporalmente definito e nel contempo gravido di riflessi sulle successive vicende urbane del capoluogo lombardo.

La scelta del 1861 quale data di riferimento non è priva di significato, dal momento che l'unificazione dà l'abbrivio ad un'insieme di trasformazioni meglio identificabili negli anni venti del secolo a venire. La Milano unificata era una città il cui secolare monocentrismo veniva mitigato dalla specializzazione produttiva, artigianale e commerciale di alcuni suoi quartieri prossimi al nucleo centrale, e dalla qualificazione funzionale, anche per tipologia di produzione, delle estremità periferiche, la cui popolazione aveva sviluppato una sorta di economia mista, rurale ed artigiana¹.

Il processo in atto era duplice: da un lato il centro si spingeva nelle aree libere generate dalle varie linee di conurbazione, dall'altra i sobborghi medesimi tendevano a congiungersi con la città. Si ravvisava, inoltre, un movimento di progressiva decentralizzazione di quegli impianti produttivi sempre più incompatibili con la valorizzazione crescente delle fasce centrali, sensibili alle successive espansioni del corpo urbano. Lo sviluppo della città era tuttavia complicato dalla frammentazione istituzionale cui

1. La zona Greco-Gorla-Precotto, ad esempio, ospitava l'industria dei laterizi, il borgo S. Gottardo quella della ceramica, ecc. Cfr. A. Buzzi Donato, *Note sullo sviluppo di Milano negli ultimi cento anni*, cit., p. 3.

era soggetto l'odierno territorio comunale, retto da una struttura amministrativa di ben trenta Comuni, fattore questo che costituiva un'evidente barriera all'espansione omogenea ed equilibrata dei diversi agglomerati².

Fino agli anni ottanta dell'Ottocento le "quantità" di Milano rimasero invariate. Le Mura spagnole alla fine del XVI secolo avevano conferito alla città una nuova fisionomia, disegnando il perimetro della città antica e di un insieme di aree che si conservarono non edificate per i tre secoli successivi³. Il periodo dal 1861 al 1881 segnò comunque delle trasformazioni nel territorio milanese, senza peraltro stravolgere i caratteri peculiari del periodo precedente. L'espansione delle imprese industriali avveniva all'interno di una struttura produttiva sempre fortemente dominata dal tessile e abbigliamento. Si accentuava l'attrazione gravitazionale esercitata dal centro sulle aree periferiche, così come il fenomeno del pendolarismo favorito dalle nuove linee radiali di trasporto. Si affermavano forme di edilizia intensiva di carattere speculativo e si acuivano le sperequazioni socio-economiche fra il nucleo centrale e le appendici urbane, come evidenziato dalle tipologie di alloggi prevalenti nelle diverse aree cittadine⁴. Il censimento del 1881 ripartiva la città in un circondario interno, identificabile con la zona entro le Mura spagnole, e in un circondario esterno (il Comune dei Corpi Santi), dove l'indice generale di affollamento risultava essere più che doppio (2,13 contro 1,04). Infine, attraverso l'aumento di volume degli stabili e la diminuita dimensione media delle abitazioni si realizzava un incremento di redditività degli investimenti immobiliari urbani, fenomeno peraltro tipico dei grandi centri europei del XIX secolo.

In quegli anni si realizzarono interventi di vasta portata per la creazione del centro moderno della città. Il Comune di Milano avviò grandi opere pubbliche nell'edilizia, a partire da piazza del Duomo. Il progetto comportava l'esproprio di un'area di quasi 36.000 mq per una spesa, da parte del Municipio, di oltre 26 milioni di lire, e la concessione in appalto delle costruzioni ad una società immobiliare inglese, la City of Milan Improvements Company Limited, che iniziò i lavori nel 1865. A causa di sopravvenute difficoltà finanziarie, nel 1869 il Comune riscattò e portò a termine la Galleria con i relativi edifici e i palazzi prospicienti piazza del Duomo, divenendo il maggiore proprietario del centro cittadino. Altri esempi riguardavano la formazione di piazza della Scala, di via Carlo Alberto e di via Torino. Vennero realizzati, inoltre, piani regolatori parziali in alcuni rioni entro la cinta dei bastioni: le espansioni periferiche verso nord e sud coin-

2. Per un prospetto delle successive aggregazioni dei Comuni cfr. la tab. 1 in appendice.

3. Cfr. V. Vercelloni, *La trasformazione urbana*, in G. Rumi, A.C. Buratti e A. Cova (a cura di), *Milano nell'unità nazionale 1860-1898*, Cariplo, Milano, 1991, pp. 140-141.

4. Cfr. A. Buzzi Donato, *Note sullo sviluppo di Milano negli ultimi cento anni*, cit., pp. 7-8.

volsero il quartiere Principe Umberto, quello di via Solferino, di via Galileo, di Porta Volta e di Porta Genova, quartieri per lo più gravitanti attorno a stazioni ferroviarie.

Con riferimento al primo decennio unitario è stato affermato, infatti, che

la spinta alle costruzioni edilizie venne adunque in prevalenza dalla progettazione di grandi opere pubbliche dovuta ai Municipi, i quali a Torino, Firenze e Milano aprivano nuovi quartieri di rappresentanza, o comunque con funzione pubblica, espropriando l'intera area nuda o coperta dai vecchi edifici, riservandosene una parte per l'apertura di strade e piazze e cedendo il resto a prezzi di favore, inferiori a quanto essi stessi avevano pagato, alle imprese che si impegnavano, quali concessionarie, alla successiva edificazione. In altre parole l'amministrazione comunale, stante l'interesse pubblico, si assumeva parte del costo dei terreni per invogliare le imprese che altrimenti non avrebbero avuto sufficiente convenienza, ad assumere le costruzioni in concessione⁵.

Scoppiarono anche scandali legati alla commistione fra interessi privati e pubblici poteri. In occasione della realizzazione della Galleria, ad esempio, si verificarono casi di acquisizioni da parte di privati degli edifici che sarebbero stati demoliti, al fine di rivenderli successivamente con profitto all'amministrazione comunale, che gestiva gli espropri⁶. Nei primi anni ottanta la lottizzazione ed intensa edificazione dell'area dell'ex Lazzaretto, acquisita nel 1882 dalla Banca di credito italiano (che credè appositamente per questa operazione la Società fondiaria italiana), concluse la fase di accelerata crescita urbana anteriore alla compilazione del piano Beruto: la Giunta comunale fu accusata «di serbarsi testimone passivo dell'iniziativa privata» e di non essere riuscita «a imporre alcuna limitazione all'operare privato»⁷. Non sembra, del resto, che in quegli anni si prevedesse la rapida espansione che avrebbe in seguito segnato la città, con le conseguenti esigenze di spazi maggiori di quelli disponibili all'interno dei bastioni. Per questo motivo, secondo de Finetti, «Milano visse per sedici anni, tra il '60 ed il '76, senza piano regolatore generale, lasciando sorgere a caso

5. Cfr. A. Saporì, *Il mercato edilizio in Italia*, in A. Pica ed E. Pifferi (a cura di), *Cento anni di edilizia 1862-1962*, Società Generale immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola, Roma, 1963, p. 313. Per la realizzazione della Galleria il Comune espropriò 36.000 mq; 125.000 mq furono espropriati tra via Manin e Porta Nuova per l'espansione del centro urbano verso la nuova stazione ferroviaria; 200.000 mq per la realizzazione del quartiere incentrato sull'asse costituito dalla nuova via Solferino; il Comune, infine, acquistò, sul finire degli anni settanta, 36.000 mq di aree non edificate e 4.000 mq edificati per la costruzione del quartiere di Porta Genova. Cfr. E. Bonfanti e M. Scolari, *La vicenda urbanistica ed edilizia dell'Istituto case popolari di Milano dagli esordi alla seconda guerra mondiale*, Clup, Milano, 1982, p. 44.

6. Cfr. M. Punzo, *L'amministrazione della città*, in G. Rumi, A. C. Buratti e A. Cova (a cura di), *Milano nell'unità nazionale 1860-1898*, cit., p. 413.

7. Cfr. V. Vercelloni, *La trasformazione urbana*, cit., pp. 154-155.

nuove officine e nuovi quartieri ovunque li veniva situando l'iniziativa privata»⁸.

Il primo piano regolatore di massima datava 1876, ma si rivelò in breve non rispondente alle esigenze di un assetto definitivo nella distribuzione dei nuovi quartieri. Maggiori impulsi alla pianificazione emersero nei decenni seguenti. Gli anni ottanta e novanta conobbero, infatti, un certo grado di differenziazione produttiva e una consistente pressione demografica⁹. Al 1885 risale un grande progetto di piano regolatore, il piano Beruto, approvato con legge del 1889, la cui durata venne fissata in venticinque anni. Esso adottava un'impostazione urbanistica che tendeva a rafforzare ulteriormente il monocentrismo e le forze centripete già operanti, secondo un piano di espansione simile, riprendendo le parole dello stesso Beruto, «alla sezione di un albero»¹⁰. All'esterno della città era prevista un'espansione compatta, se si esclude l'area in direzione nord-ovest dove la nuova piazza d'Armi avrebbe sostituito quella che, durante l'età napoleonica, era collocata dietro la piazza Castello. Il modello proposto prefigurava una città fondamentalmente residenziale e direzionale, mentre gran parte delle fabbriche era lasciata al di fuori del suo perimetro¹¹.

Il piano Beruto non tardò ad evidenziare lacune previsionali e di impostazione, a partire dalle proiezioni di sviluppo demografico della città. In effetti, la crescita della popolazione era stimata in 150.000 unità su base venticinquennale, a partire dai 350.000 abitanti del 1884; in realtà, la soglia del mezzo milione di residenti fu toccata già agli inizi del Novecento. L'indice di affollamento raggiunse i 563, 472 e 622 abitanti per ettaro rispettivamente entro la cerchia dei Navigli, fra i Navigli e i bastioni e nella fascia periferica¹². La stessa modalità di accrescimento dello spazio urbano disattese di fatto la teoria monocentrica ipsometrica: non una crescita omogenea e a cerchi concentrici, bensì uno sviluppo irregolare lungo le radiali principali, fino ad incontrare l'ostacolo artificiale rappresentato dalla cintura ferroviaria. Non solo, centinaia di edifici vennero edificati entro il territorio comunale ma esternamente ai limiti del piano regolatore, gravitando dunque sulla città senza tuttavia sottomettersi ai vincoli del piano medesimo. Gli studi per un nuovo piano furono iniziati già nel 1906.

Le connotazioni strutturali della città non apparivano comunque stravolte: erano ancora ravvisabili una zona esclusivamente residenziale entro le Mura spagnole e un'area rurale nell'estrema periferia. Le industrie tendevano ad occupare una fascia sempre più ampia del territorio compreso – fi-

8. Cfr. G. de Finetti, *Milano. Costruzione di una città*, Hoepli, Milano, 2002, p. 328.

9. Cfr. tab. 2 in appendice.

10. Cfr. G. de Finetti, *Milano. Costruzione di una città*, cit., p. 329.

11. Cfr. V. Vercelloni, *La trasformazione urbana*, cit., p. 159.

12. Cfr. G. de Finetti, *Milano. Costruzione di una città*, cit., pp. 197-218.

no all'aggregazione del 1873 – nei Corpi Santi, che concentrava il 52,24% degli addetti all'industria. Il baricentro demografico traslava verso settentrione, un'area che, durante la prima metà dell'Ottocento, era stata coinvolta solo marginalmente nella localizzazione di imprese. Assumeva, inoltre, carattere preminente lo sviluppo dei quartieri posti nel quadrante nord-orientale rispetto alle altre direttrici di espansione, specie quelle meridionali¹³.

Questi processi si dispiegavano in parallelo ai gravi perturbamenti che percorsero, su scala nazionale, il mercato edilizio nell'ultimo ventennio di secolo e che condussero al dissesto due grandi operatori quali la Banca generale e il Credito mobiliare italiano¹⁴. Dal 1882, infatti, la favorevole congiuntura sui mercati finanziari internazionali e l'abolizione del corso forzoso in Italia, aprendo nuovamente le porte ai capitali stranieri, rappresentarono forti strumenti di pressione sull'industria delle costruzioni, che divenne oggetto di imprudenti politiche di investimento da parte di certi istituti bancari¹⁵. L'afflusso di ingenti capitali fu sospinto in questa direzione da una serie di provvedimenti statali e comunali, quali piani regolatori, piani di risanamento, grandi opere pubbliche e relativi programmi finanziari¹⁶. Roma e poi Napoli furono le città maggiormente colpite da tali movimenti di affari, mentre la Milano berutiana – dove già si era costruito molto tra il 1870 e il 1880 e dove meno intenso era l'operato speculativo del sistema bancario – sembrava esserne toccata quasi marginalmente. La locale Cassa di risparmio usciva sostanzialmente indenne dalla difficile situazione. Il declino dei tradizionali centri finanziari del regno a causa della crisi bancaria, da un lato, e la creazione delle due banche miste Comit e Credit, dall'altro, determinarono infine l'affermazione di Milano quale principale piazza finanziaria della Penisola¹⁷.

Nonostante un minore coinvolgimento nelle vicende edilizie di quegli anni, anche nel capoluogo lombardo si eseguirono importanti lavori, tanto in centro quanto in periferia. Fu aperto il Cordusio, l'ampia arteria di via

13. Cfr. M. Punzo, *L'amministrazione della città*, cit., pp. 417-419.

14. I due istituti e le società controllate, fra cui in particolare la Società fondiaria milanese, furono tra i protagonisti principali della questione edilizia riguardante le aree centrali della piazza d'Armi e del Foro Bonaparte a Milano. Cfr. A.M. Galli, *Credito e finanza. La Cassa di Risparmio e la crescita economica e sociale*, in G. Rumi, A.C. Buratti e A. Cova (a cura di), *Milano nell'unità nazionale 1860-1898*, cit., pp. 448 ss. Per uno studio circostanziato sulle vicende legate al crollo del Credito mobiliare cfr. M. Pantaleoni, *La caduta della Società Generale di credito mobiliare italiano*, Giuffrè, Milano, 1977, in particolare pp. 124 ss.

15. Per i passaggi che condussero dalla "febbre" edilizia al collasso del sistema cfr. A. Sapori, *Il mercato edilizio in Italia*, cit., pp. 327-328.

16. Ivi, p. 324.

17. Cfr. A.M. Galli, *Credito e finanza. La Cassa di Risparmio e la crescita economica e sociale*, cit., pp. 447-448.