Fabien Mazenod

Fabriquer la Rome fasciste. L'action de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). Investisseur immobilier et financeur de l'aménagement urbain

---

MAZENOD Fabien. *Fabriquer la Rome fasciste. L'action de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). Investisseur immobilier et financeur de l'aménagement urbain*, sous la direction de Bernard Gauthiez. - Lyon : Université Jean Moulin (Lyon 3), 2014.
Disponible sur : www.theses.fr/2014LYO30042

Document diffusé sous le contrat Creative Commons « Paternité – pas d'utilisation commerciale - pas de modification » : vous êtes libre de le reproduire, de le distribuer et de le communiquer au public à condition d'en mentionner le nom de l'auteur et de ne pas le modifier, le transformer, l'adapter ni l'utiliser à des fins commerciales.

Doctorat de Géographie-Aménagement

Fabien MAZENOD

Fabriquer la Rome fasciste. L'action de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). Investisseur immobilier et financeur de l'aménagement urbain.

LUNDI 29 SEPTEMBRE 2014, 14H, UNIVERSITE JEAN MOULIN LYON 3

Sous la direction de Bernard GAUTHIEZ Professeur, Université Lyon 3

M. Denis BOCQUET, Professeur, Ecole Nationale d'Architecture de Strasbourg

M. Jean-Yves TOUSSAINT, Professeur, INSA de Lyon

M. Carlo Maria TRAVAGLINI, Professeur, Università Roma Tre

Mme. Colette VALLAT, Professeur émérite, Université Paris 10

M. Bernard GAUTHIEZ, Professeur, Université Lyon 3

Doctorat de Géographie-Aménagement

Fabien MAZENOD

Fabriquer la Rome fasciste. L'action de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). Investisseur immobilier et financeur de l'aménagement urbain.

LUNDI 29 SEPTEMBRE 2014, 14H UNIVERSITE JEAN MOULIN LYON 3

Sous la direction de Bernard GAUTHIEZ Professeur, Université Lyon 3

M. Denis BOCQUET, Professeur, Ecole Nationale d'Architecture de Strasbourg

M. Jean-Yves TOUSSAINT, Professeur, INSA de Lyon

M. Carlo Maria TRAVAGLINI, Professeur, Università Roma Tre

Mme. Colette VALLAT, Professeur émérite, Université Paris 10

M. Bernard GAUTHIEZ, Professeur, Université Lyon 3

Remerciements

C'est en entendant Bernard Gauthiez parler d'un programme de recherche au sujet de l'histoire de la Place Navone lors d'un cours de Master 1 que l'envie de la recherche et l'envie de Rome se firent sentir en moi. En cinq minutes de conversation après le cours, j'avais gagné un directeur de Master puis de thèse. Je l'en remercie. Il m'a appris le métier de chercheur et soutenu dans tous mes projets.

Cette thèse a pu se faire dans de bonnes conditions grâce au soutien de l'Université Lyon 3, de l'UMR 5600 EVS-CRGA et de la Région Rhône-Alpes. Sur le terrain j'ai été accueilli à plusieurs reprises par l'Ecole Française de Rome. Je remercie sa directrice Mme. Virlouvet et MM. Chauvard et Dumasy, directeurs des études en histoire moderne, contemporaine et sciences sociales. A l'Ecole Française de Rome j'ai pu profiter de l'incroyable bibliothèque et rencontrer de nombreux chercheurs et doctorants.

A Rome, j'ai passé beaucoup de temps dans les archives. Je remercie le service des archives historiques de l'INA en particulier Mme. Ciafardini et toute l'équipe. Nous avons fait ensemble un travail d'une très grande efficacité. Je remercie Mme. Gori de l'Archivio Storico Capitolino pour m'avoir ouvert le fonds Assistenza. Merci enfin à la direction de l'Archivio Centrale dello Stato qui m'a guidé dans les très vastes fonds d'archives.

Pendant quatre ans, j'ai pu bénéficier des conseils et des encouragements de nombreux chercheurs. Je pense en particulier à Francesco Bartolini et Fernando Salsano. Leur connaissance de Rome et des fonds documentaires m'a beaucoup aidé.

J'ai passé de merveilleux séjours à Rome grâce aux familles qui m'ont accueilli. Ce sont mes amis. Je remercie très chaleureusement Barbara, Alessandra, Simon et Alice Querini, Silvana, Paolo, Jacopo et Diego Magrini. J'étais chez eux comme chez moi. En France comme à Rome, anciens ou nouveaux, mes amis m'ont supporté pendant quatre années. Ils m'ont écouté, se sont intéressés à mon travail et m'ont diverti lorsque le moral était bas. J'ai aussi une pensée pour mes collègues de bureau qui sont devenues mes amies. Nous avons créé en 505 une atmosphère chaleureuse et propice au travail.

Enfin mes derniers remerciements sont pour ma famille. Mes parents, mon frère, ma sœur et tous mes proches. Ils m'ont fait confiance et ont entretenu un cadre réconfortant.

Citations et traductions

Toutes les citations sont présentées en français. Quand la source mentionnée est un texte étranger, en italien ou dans une autre langue, la traduction a été faite par l'auteur. Le texte original est donné en note de bas de page. Les termes étrangers sont écrits en italique et traduits immédiatement entre parenthèses ou en note de bas de page. Quelques termes italiens n'ont pas été traduits par volonté de préserver leur complexité. Ils sont marqués par un astérisque lors de leur première apparition, écrits en italique dans le texte et définis dans le glossaire en annexe 1.

Sigles

Les noms des institutions, entreprises et autres organismes italiens ou internationaux sont écrits en toutes lettres lors de leur première utilisation, suivis de lors sigle entre parenthèses. Leur liste est disponible dans le glossaire en annexe 1.

Crédits

Sauf indication contraire, les figures, tableaux et graphiques présentés dans cette thèse sont ceux de l'auteur.

Sommaire

INTRODUCTION POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE DE LA THESE 11

PREMIERE PARTIE : L'ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI DANS LE CONTEXTE URBAIN ROMAIN 53

Chapitre I. L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) 56
1. Naissance d'une société monopolistique 56
2. La réforme de 1923, l'INA dans le giron du régime 58
3. Les dirigeants de l'INA dans le système de clientèle de Mussolini 59

Chapitre II. Construction de l'Etat fasciste 62
1. Prise et consolidation du pouvoir 63
2. Les grandes orientations de la pensée sociale et économique 66
3. L'idéologie de la ville selon Mussolini 69

Chapitre III. Contexte démographique 74
1. De l'Unité à la Marche sur Rome, croissance démographique et croissance urbaine 74
2. Explosion démographique pendant le *ventennio* fasciste : Rome sort des murs 76

Chapitre IV. La production de bâti dans la nouvelle capitale du Royaume d'Italie. 1871-1900 84
1. Les conventions 88
2. La question de l'habitat populaire 92
3. Le premier *Piano Regolatore* (PR) 95
4. Le besoin d'expropriation 100

Chapitre V. Urbanisation et bâtisseurs entre 1900 et 1922 102
1. La coercition financière et le droit d'expropriation 103
2. Le soutien à la construction de logements populaires 105
3. La production de logements de luxe par la Società Generale Immobiliare 112
4. Le PR de 1909 114
5. La rente immobilière : défense contre limitation 116
6. Le changement des formes architecturales 117

VI. L'urbanisation de Rome pendant la période fasciste : en finir avec l'opposition « ville disparue » / « ville nouvelle » 119
1. Les *sventramenti* dans le tissu ancien 121
2. La croissance de la ville sans règle 133
3. Les principaux opérateurs urbains et leurs réalisations 147

Chapitre VII. Textes et normes urbanistiques, le mode d'emploi de la fabrique de la Rome fasciste 169
1. Le *Piano Regolatore* 169
2. Les règlements d'urbanisme 179
3. 1942 : enfin une loi-cadre pour la législation urbanistique en Italie 183
4. Comment exproprier ? A quel prix ? 185
5. Le fonctionnement de l'appel d'offres et du cahier des charges 188

Conclusion de la première partie: 189

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX IMMOBILIERS ET FONCIERS DE L'INA SUR LA COMMUNE DE ROME 191

Chapitre I. L'inventaire 193
1. Les sièges de l'INA, vitrines de sa politique immobilière 196
2. La position de l'INA sur le marché immobilier tertiaire 204
3. Le bâtiment INA à l'EUR : un espace d'exposition puis de bureaux 214
4. L'immobilier tertiaire et l'INA, un bilan 218
5. Les logements de l'INA, de l'immeuble populaire pour ses employés à l'immeuble de luxe 223

Chapitre II. L'opération « *case convenzionate* » du Gouvernorat de Rome 240
1. L'urgence de logement 242
2. La solution : le partenariat public/privé 244
3. Les *case convenzionate* dans leur quartier 251
4. L'assignation des logements 258

Chapitre III. Rénover le centre historique: la part de l'INA 265
1. Le besoin de partenariats publics-privés 267
2. Théorie et application du partage des tâches 273
3. Le montage financier des opérations de rénovation dans le centre-ville 286
4. Stratégies d'investissements et questions patrimoniales, une relation conflictuelle ? 291
5. La rénovation comme outil de développement économique et territorial 298

Conclusion de la deuxième partie : 305

TROISIEME PARTIE : LES ACTIONS DE L'INA DANS LA FABRIQUE DE LA VILLE 309

Chapitre I. L'INA investisseur immobilier 317
1. Les premiers pas : l'achat d'immeubles en construction 320
2. Le choix du terrain à bâtir 323
3. La conduite du chantier 334

Chapitre II. L'INA financeur de l'aménagement urbain 361
1. Le financement du logement populaire 362
2. Le financement de l'aménagement du territoire national et local 371
2.1. Les prêts aux communes et provinces pour l'aménagement urbain 372
2.2. Des grands travaux à l'Opera Nazionale Balilla, l'INA finance le régime 375

Conclusion de la troisième partie : 380

CONCLUSION GENERALE 385

BIBLIOGRAPHIE 399

Introduction
Positionnement épistémologique de la thèse

Prendre Rome pour terrain de recherche n'est pas le choix le plus original qu'un jeune chercheur en études urbaines puisse faire. Cependant, la ville éternelle n'a pas fini de susciter des questionnements aux professionnels de la recherche comme au public qui la visite. Les études produites à propos des mutations de la ville sont en nombre pléthorique. Mais peu d'entre-elles ont adopté le positionnement de cette thèse.

Mon parti-pris est d'étudier l'action immobilière d'une entreprise, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (institut national des assurances, INA), sur le territoire communal de Rome afin de mieux comprendre les transformations urbaines. L'idée est de partir d'un inventaire des investissements de l'entreprise sur le territoire, le situer dans le contexte local du marché foncier et de la construction afin de comparer son action avec les autres protagonistes du secteur. Sa politique doit être lue à la lumière des besoins du marché résidentiel, industriel ou tertiaire, ainsi qu'aux orientations générales de l'urbanisation en termes de localisation, de fonction, de style et de modalités d'exécution. On obtient ainsi des enseignements originaux sur les décideurs et les outils de l'urbanisation à relier au contexte politique local et central afin de comprendre leurs influences réciproques. Voilà notre proposition pour étudier la production immobilière sur la commune de Rome pendant le fascisme.

Il ne s'agit pas ici de l'étude de certaines opérations précises d'aménagement urbain de la ville de Rome (même si nous nous arrêterons sur quelques cas comme les *case convenzionate** (logements conventionnés, Figure 1), les *sventramenti** (percées) de Corso del Rinascimento, Via della Conciliazione et sur le dégagement du Mausolée d'Auguste (Figure 2), mais bien celle du moment de la « fabrique urbaine ». On entend par là, le moment de la conception et de la réalisation qui a pour produit un objet urbain objectivable.

Figure 1. Immeubles de *case convenzionate*, à gauche immeubles construits par l'INA, à droite immeuble de la Società Generale Immobiliare 2012.

Figure 2. Quartiers rénovés pendant le fascisme (de gauche à droite et de haut en bas) Via dei Fori Imperiali, Via della Conciliazione, Via Barberini et Piazza Augusto Imperatore 2012.

1. La fabrique de la Rome contemporaine, un état de l'art

On ne saurait compter les volumes concernant les transformations urbaines à Rome à travers les siècles. Architectes, archéologues, historiens de l'art, historiens puis politistes, géographes et sociologues, tous se sont intéressés au cas romain, qu'ils soient italiens ou étrangers. Il n'est pas facile de situer une recherche nouvelle dans cette jungle. Pourtant deux thèmes faibles dans la littérature existante sur la production urbaine à Rome ont été décelés : celui de l'analyse du moment du montage de l'opération d'urbanisme et de la construction et celui de l'analyse par l'acteur.

1.1. L'oubli généralisé du moment du montage de l'opération d'urbanisme et de la construction

Bien sûr, il est important de comprendre le contexte historique, politique, démographique, culturel et social dans lequel l'objet urbain est conçu et construit dans l'objectif de remplir une fonction (habitat, circulation, industrie etc.), mais il ne faut pas s'arrêter là et étudier l'objet en lui-même. Car cet objet urbain est autonome, lui seul survit à l'idée et au processus de conception et de construction. L'usage pour lequel il était pensé peut muter tandis que l'objet, lui, demeure -jusqu'à la ruine ou le remplacement, s'il ne revêt plus d'usage social. Pensons par exemple à une église. Aujourd'hui l'église est un objet urbain presque toujours patrimonialisé, qui revêt certes encore son usage initial (le lieu de rassemblement de l'Eglise locale) mais en revêt également d'autres : usage touristique, culturel, associatif. Pour certaines, l'usage initial a disparu et un autre totalement différent empêche l'église de tomber en l'état de ruine, comme c'est le cas pour celles transformées en habitations ou même en boîtes de nuit.

A propos de l'urbanisation de Rome aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, les travaux existants sont, en grande partie, des récits des différentes phases de l'urbanisation de la ville, de la succession des textes officiels qui créent, interdisent ou légalisent ces mouvements. Ils prennent pour cadre chronologique une longue période -un siècle, voire l'histoire entière de Rome- et sont principalement le fait d'historiens. Leur lecture est indispensable quand on commence à s'intéresser à l'histoire urbaine de la capitale.[1] Dans toutes ces publications

[1] Benevolo, L. (1992) *Roma dal 1870 al 1990*, Laterza, ed., Roma, pp.188 ; Benevolo, L. (1971) *Roma da ieri a domani*, Laterza, ed., Bari, pp.150 ; Caracciolo, A. (1957) *Roma capitale*, Riuniti, ed., Roma, pp.309 ; Insolera,

d'historiens, les formes que prennent les nouveaux logements ou les nouveaux équipements publics, ne sont guère étudiées. Il en est de même pour leur construction (financement, maîtrise d'ouvrage, chantier). Les formes sont seulement abordées pour leur valeur esthétique et monumentale.[1]

La bibliographie concernant la capitale italienne est aussi abondante au rayon architecture et histoire de l'art. On y trouve quantité de beaux livres traitant des styles des nouveaux bâtiments construits, des courants qui traversent l'architecture italienne mais aussi des descriptions d'immeubles, de monuments détruits par la rénovation urbaine avec une nostalgie affichée.[2]

Au-delà des beaux livres richement illustrés, l'approche architecturale produit des monographies qui décrivent avec précision les formes d'un quartier et étudient le processus de création de l'architecte en lien avec les débats théoriques de l'époque. Mais ils n'apprennent que peu de choses sur les conditions de la démolition et sur les raisons de la rénovation.[3]

L'observation est la même pour les études monographiques concernant les *sventramenti* fascistes qui sont bien souvent portés par un souci archéologique, très présent en Italie, et décrivent avec nostalgie la ville disparue -et bien plus en détail les monuments et les églises que les bâtiments civils- et ne cernent pas l'entière dimension de ce type d'intervention.[4]

Les questionnements sociaux sont relégués à l'arrière-plan dans les travaux sur l'urbanisation de Rome. Tous les ouvrages font cas d'une crise du logement pour les classes moyennes et populaires mais ne parlent pas de la condition sociale ni de la composition de la société et ses rapports de force. L'exception vient des auteurs d'inspiration marxiste qui ont

---

I. (1962) *Roma moderna, un secolo di storia urbanistica 1870-1970*, Einaudi, ed., pp.345, rééidité en 2011; Insolera, I. (1981) *La città nella storia d'Italia*, Roma, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.478 ; Insolera, I. et Sette, A.-M. (2003*) Roma tra le due guerre, cronache di una città che cambia*, Palombi, ed., Roma, pp.171; Vidotto, V. (2001) *Roma contemporanea*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.507 ; Vidotto, V. (2002) *Roma capitale, storia di Roma dall'antichità a oggi*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.523. Une étude spatiale et démographique poussée : Seronde-Babonaux (1980) *De l'Urbs à la ville, croissance d'une capitale*, Edisud, ed., Paris, pp.519.

[1] A propos du Vittoriano par exemple, Catherine Brice privilégie l'étude des différents projets pour ce monument à la gloire du *Risorgimento*,[1] des débats qui se sont tenus lors de sa conception, de sa portée symbolique et politique, et de son utilisation par le régime. Le moment de la construction est quasiment éludé. Brice, C. (2007) *Le Vittoriano : monumentalité publique et politique à Rome*, EFR, ed., Rome, pp.428.

[2] Accasto, G., Fraticelli, V. et Nicolini, R. (1971) *L'architettura di Roma capitale 1870-1970*, Golem, ed., Roma, pp.642.

[3] Sinatra, M. (2006) *La Garbatella a Roma 1920-1940*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.159 ; Cambedda, A. (1990) *La demolizione della spina dei Borghi*, Fratelli Palombi, ed., Roma, pp.72.

[4] Barroero, L., Conti, A., Racheli, A.-M. et Serio, M. (1983) *Via dei Fori Imperiali, la zona archelogica di Roma: urbanistica, beni artistici e politica culturale*, Marsilio, ed., Venezia, pp.307 ; Bianchi, A. (1933) Il centro di Roma. La sistemazione del Foro Italico e le nuove vie del mare e dei monti, in *Architettura*, mars, pp.137-56 ; Fidenzoni, P. (1970*) Il Teatro di Marcello*, Liber, ed., Roma, pp.187.

souligné fortement la perpétuation de la mainmise de l'aristocratie propriétaire et des notables municipaux au sujet de la spéculation foncière.[1] Cependant on remarque quelques œuvres notables comme *Le nobilità delle città capitali* où, dans un chapitre dédié à Rome, le rôle économique et social de la noblesse dans la question de la propriété, de la transformation et de l'utilisation du bâti autour de la place Navone entre les XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles est étudié.[2] Avec une étude sur les XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles à Rome et à Bologne, Roberto Fregna met en lumière l'étroite relation entre le régime politique de la ville, l'intensité de « l'esprit capitalistique » et l'abondance du capital qui produit la ville.[3] Voilà un apport renouvelé à la compréhension des mutations de l'urbain dans ses dimensions fonctionnelles, économiques et sociales.

En Italie, c'est la naissance des quartiers périphériques spontanés appelés *borgate** (Figure 3) qui relance l'intérêt de l'approche sociologique dans les études urbaines. Souvent sous la forme de chroniques, ces ouvragent nous narrent la vie dans les *borgate* et permettent de retracer le parcours géographique des familles et d'analyser les rapports de force entre les couches sociales, les pouvoirs publics et religieux qui ont mené à l'urbanisation de ce morceau d'*agro romano**.[4]

Avec *Rome et ses borgate*, Colette Vallat nous livre non seulement une étude poussée sur la population des quartiers abusifs de l'*agro romano* dans les années 1970 et de leurs comportements dans l'espace, mais aussi une étude précise sur la construction des *borgate*, avec leur liste exhaustive, leurs financements, leurs maîtres d'ouvrage (s'il y en a). Elle analyse le rythme impétueux de la construction, ce qu'elle nomme « urbanisation sauvage » et dresse même un « mode d'emploi de l'auto-construction ».[5] Ces quartiers ont aussi inspiré le cinéma italien, notamment Ettore Scola pour son film *Brutti, sporchi e cattivi* de 1976.[6]

---

[1] Citons : Della Seta, P. et Della Seta, R. (1998) *I suoli di Roma, uso e abuso del territorio nei cento anni della capitale*, ed., Riuniti, Roma, pp.282 ; Vannelli, V. (1979) *Economia dell'architettura in Roma liberale*, Kappa, ed., Roma, pp.385 ; Vannelli, V. (1981) *L'economia dell'architettura di Roma fascista*, Kappa, ed., Roma, pp.403.

[2] Boiteux, M., Brice, C. et Travaglini, C.-M. (2009) *Le nobilità delle città capitali*, Università degli studi Roma 3 CROMA, ed., Roma, pp.379.

[3] Fregna, R. (1990) *La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra 16. e 17. Secolo*, CLUEB, ed., Bologna, p.26.

[4] Ceroni, G. (1940) Una giornata ad Acilia, l'agreste borgata delle famiglie numerose, in *Capitolium*, aprile-maggio, pp.647-650.

[5] Vallat, C. (1995) *Rome et ses borgate 1960-1980*, EFR, ed., Rome, pp.236.

[6] Titre français : *Affreux, sales et méchants*. L'intrigue se déroulait dans la zone de Monte Ciocci, au nord-ouest de la ville, surplombant le Vatican.

Cependant, si l'on excepte le champ des *borgate*, les questions sociales nourrissent encore très peu les études sur les transformations urbaines de la ville de Rome, en particulier sur le thème des *sventramenti*. Pourtant, quoi de plus sensible socialement qu'une opération de rénovation urbaine qui nécessite l'expropriation, l'expulsion et le relogement de toute la population d'une zone donnée ? Les rapports d'influence entre les acteurs institutionnels, propriétaires et locataires ne jouent-ils pas sur la prise de décision et la réalisation finale - même en période fasciste ? La masse des travaux de recherche à ce sujet élude presque totalement ces questions.[1] Nous sommes face à un vide scientifique à combler.

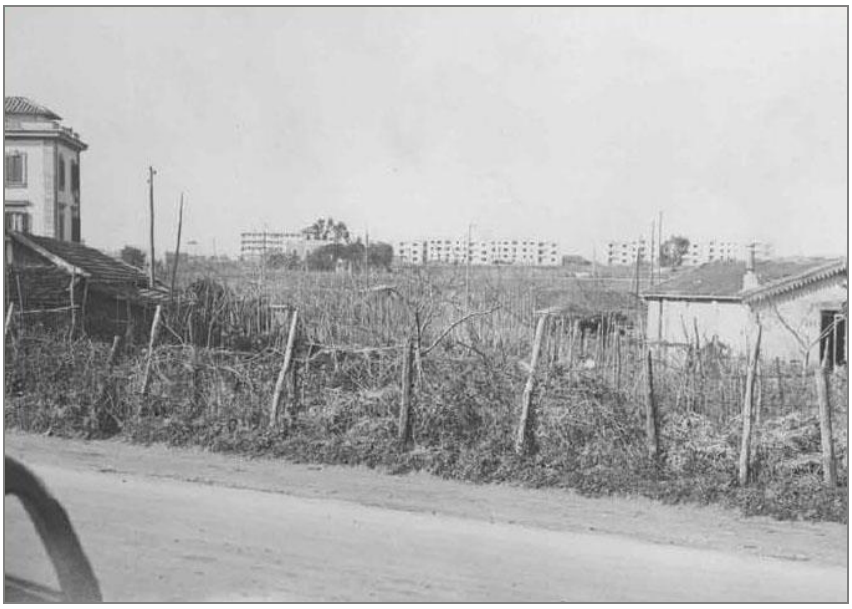


Figure 3 Vue de la *borgata* Primavalle, 1938.[2]

Fernando Salsano est l'un des seuls chercheurs qui apportent des réponses à ces questions sociales. Pour lui, les grandes percées de Mussolini ont déchiré un tissu social local traditionnel -où se mêlaient familles pauvres, familles d'artisans et de commerçants, familles aristocratiques- qui ne s'est pas retissé dans les quartiers périphériques vers lesquels les habitants et leurs activités se sont déplacés.[3]

[1] Sur la percée du Corso Vittorio Emanuele II en 1885, Alberto Maria Racheli mène une étude détaillée sur le tissu préexistant et la reconstruction des lignes de façades pour chaque îlot mais ne parle ni de l'ancienne occupation des immeubles, ni du déplacement des familles expulsées : Racheli, A.-M. (1985) *Corso Vittorio Emanuele II: urbanistica e architettura a Roma dopo il 1870*, Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio studi, ed., Roma, pp.329. Il en est de même pour le volume de Gianfranco Spagnesi à propos du *sventramento* du Corso del Rinascimento : Spagnesi, G. (1994) *Il quartiere e il Corso del Rinascimento*, Istituto della Enciclopedia Italiana, ed., Roma, pp.317. L'ouvrage d'Antonio Cederna laisse les question sociales de la rénovation à l'arrière-plan : Cederna, A. (1979) *Mussolini urbanista*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.266.

[2] ASC, AF, Serie 2 0771.

[3] Salsano, F. (2003) Conseguenze sociali degli sventramenti nella Roma fascista : la trasformazione di un tessuto urbano, in *Rivista storica del Lazio*, numéro 18, Roma, pp.173-200 ; Salsano, F. (2005) Gli sventramenti nella

Tout comme les études faisant la part belle au social qui renouvellent la littérature scientifique sur l'urbanisation de Rome, certains travaux s'intéressent à un parent pauvre de cette bibliographie, l'analyse de la prise de décision, afin de décortiquer les mécanismes de réalisation des aménagements urbains. Un des piliers de ce courant novateur est Denis Bocquet qui nous propose dans *Rome ville technique 1870-1925*, une « lecture institutionnelle de l'urbanisme et une interprétation spatiale du gouvernement urbain ».[1]

Cette voie ne semble pas être très suivie par la recherche italienne au sujet des villes. En effet, de grands noms tels que Antonio Cederna ou Lando Bortolotti traitent bien du facteur politique dans la réalisation des opérations d'urbanisme mais se contentent d'une simple histoire des politiques d'urbanisme à Rome sans spatialiser ni élargir cette réflexion.[2] C'est plutôt la recherche française dans le cadre de l'Ecole Française de Rome qui a pris cette voie en utilisant le biais de l'étude des réseaux urbains.[3]

1.2. L'analyse de la construction par l'acteur

Cette thèse emprunte ce chemin pas encore complètement dégagé en utilisant le biais de l'étude, non plus d'un réseau urbain, mais d'un acteur parapublic qui produit et finance la construction sur un territoire donné. Les approches de ce genre ne sont pas nombreuses.

La grande majorité des travaux étudie le rôle d'entités qui produisent du bâti sur le territoire communal à partir de l'histoire de la politique et de la législation dans le domaine de la construction et du logement. Les organismes privés ou publics ne sont ainsi mobilisés que s'ils ont été appelés à s'occuper de construction par le pouvoir politique ou s'ils ont été fondés par ce-dernier. C'est en partant des lois et des décrets que les auteurs étudient leur

---

Roma fascista : famiglie, proprietari e attività commerciali nelle aree demolite, in *Dimensioni e problemi della ricerca storica*, numéro 1, Roma, pp.162 ; Salsano, F. (2006) *Il ventre di Roma. Trasformazione monumentale dell'area dei fori e nascita delle borgate negli anni del Governatorato fascista*, thèse de doctorat de l'università degli studi Roma Tre Tor Vergata sous la direction de Piva, F., Roma, pp.242 ; Salsano, F. (2010) La sistemazione degli sfrattati dall'area dei fori imperiali e la nascità delle borgate nelle roma fascista, in *Città e storia*, numéro 1, pp.207-28.

[1] Bocquet, D. (2007) *Rome ville technique : 1870-1925. Une modernisation conflictuelle de l'espace urbain*, EFR, ed., Rome, p.339. Dans un cadre spatial et chronologique plus étendu : Bocquet, D. et Fettah, S. (2007) *Réseaux techniques et conflits de pouvoir : les dynamiques historiques des villes contemporaines*, EFR, ed., Rome, pp.328.

[2] Bortolotti, L. (1978) *Storia della politica edilizia. Proprietà, imprese edili e lavori publici dal primo doppoguerra ad oggi 1919-1970*, Riuniti, ed., Roma, pp.320.

[3] Voir notamment : Delpirou, A. (2009) *La fin de la ville loin du fer ? Transport et urbanisation dans la Rome contemporaine : les politiques publiques face aux héritages territoriaux*, thèse de doctorat, Université de Paris Ouest Nanterre la Défense, Paris, pp.643 ; Ingold, A. (2003) *Négocier la ville, projet urbain, société et fascisme à Milan*, EFR-EHESS, ed., Rome-Paris, pp.442.

matérialisation physique et spatiale. Avec cette démarche, l'acteur immobilier n'est qu'un outil du pouvoir fasciste.

Durant ces dernières décennies, les quelques chercheurs qui ont adopté cette manière d'étudier l'urbanisation de Rome ont choisi principalement, et bien justement, les plus importants et les mieux documentés : Istituto (Autonomo Fascista) Case Popolari di Roma (ICP), Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS), la coopérative des Ferrovie dello Stato (FS) ou l'Istituto per i Dipendenti del Governatorato (IDG).[1] Ces exemples se ressemblent dans bien des points, ils ont tous été créés pour résoudre le problème du manque de logement à prix modéré par le pouvoir politique (ICP) ou par des fonctionnaires se réunissant en coopérative de construction (INCIS, FS, IDG). Ils n'œuvrent donc que dans le secteur de la construction résidentielle populaire et économique ce qui n'est pas représentatif de la production de bâti sous le Gouvernorat. De plus, ces organismes sont dépendants du politique et de ses financements

Plus complexes sont les études sur l'activité immobilière de la Banca d'Italia qui finance dès 1898 les conventions d'aménagement entre la municipalité et de grands propriétaires fonciers. Les articles de Doti et Marino nous livrent avec justesse une réflexion sur la satisfaction contradictoire entre intérêts publics et privés que doit atteindre ce type d'organisme.[2]

Francesco Bartolini, dans son livre *Roma borghese. La casa e i ceti medi tra le due guerre*[3] choisit des acteurs plus originaux : l'Unione Edilizia Nazionale (UEN), la Società Generale Immobiliare (SGI) et l'INA. Bartolini étudie leurs programmes de construction, leurs partenariats techniques et financiers avec des coopératives ou le Gouvernorat. La diversité des trois cas traités confère son intérêt à l'étude. Mais, Francesco Bartolini ne va pas assez loin sur l'étude des liens entre ces instituts et le pouvoir politique (en particulier les connivences entre les différentes directions, le Gouvernorat, le gouvernement et Mussolini) et

[1] Bettiol, C. et Massi, M. (2003) *BioArchitetture per la vita : lo IACP di Roma : un secolo di edilizia residenziale pubblica*, Testo e immagine, ed., Torino, pp.93 ; Toschi, L. (1994) L'attività dell'Istituto cooperativo per les case degli impiegati dello Stato fino alla prima guerra mondiale, in *Edilizia popolare*, numéro 231, pp.10-18 ; Toschi, L. (1994) Gli enti per le abitazioni popolari: dalle case a riscatto alle borgate, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.817-840 ; Zocca, M., Castagnoli, F., Cecchelli, C. et Giovannoni, G. (1958) *Topografia e urbanistica di Roma*, Cappelli, ed., Bologna, pp.795, voir le chapitre 4 p.657 : « l'espansione urbana e l'attività degli Enti edilizi » à propos de l'ICP et l'INCIS.

[2] Doti, G. et Marino, A. (2002) La Banca d'Italia e l'attività edilizia per Rome capitale : il progetto di ricerca, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.351-65 ; Marino, A. (2002) Fare capitale. Roma e la Banca d'Italia dei piani generali alle tipologie architettoniche, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3 pp.365-405. Sur le rôle du crédit dans la crise de la construction à Rome : Vannelli, V. (1979) *op. cit.*, p.71.

[3] Bartolini, F. (2001) *Roma borghese. La casa e i ceti medi tra le due guerre*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.279.

surtout sur l'analyse de l'objet construit. En ce qui concerne l'INA, Bartolini rend compte de la production immobilière directe de l'institut, notamment de ses partenariats avec le Gouvernorat pour les opérations de rénovation urbaine et le programme « *case convenzionate* ». Mais il a peu traité l'autre dimension de l'activité immobilière de l'INA : les divers financements à la construction.

L'urbanisation de la Rome fasciste a donc inspiré de nombreux chercheurs italiens et étrangers. Ce sont d'abord des historiens qui se sont intéressés à ce thème en produisant des études chronologiques de la production de bâti et de la législation concernée. Les approches géographiques se réduisent souvent à des monographies sur des quartiers précis tandis que les sociologues peinent à s'attacher aux questions de gestion des populations après les changements urbains. En se nourrissant des méthodes de l'historien, de l'apport des questionnements sociologiques, de l'analyse de l'architecte, le géographe doit apporter sa pierre à l'édifice en partant du territoire et des formes bâties qui le remplissent pour détricoter les mailles de la construction et de la prise de décision d'un acteur donné en lien avec le politique. Ceci est possible grâce à la mise en œuvre de deux concepts : la fabrique de la ville et la morphologie urbaine.

2. Deux concepts à mettre en œuvre : fabrique de la ville et morphologie urbaine

2.1. La fabrique de la ville : éléments de conceptualisation

La « fabrique urbaine » est un concept développé par la géographie anglaise et française à la fin du XX^{ème} siècle. Il est utilisé par quelques géographes, archéologues et historiens (particulièrement les médiévistes) afin de comprendre et expliquer, selon la distinction wébérienne, les transformations physiques des villes. Il permet, nous semble-t-il, de mobiliser au mieux les sciences sociales au sujet de l'urbain, si l'on pousse l'étude jusqu'au stade de l'objet construit et objectivable.

Partons de la définition de la « fabrique urbaine » d'Henri Galinié, archéologue de la ville, dans son ouvrage *Ville, espace urbain et archéologie*.[1]

[1] Galinié, H. (2000) *Ville, espace urbain et archéologie : essai*, Maison des Sciences de la Ville de l'Urbanisme et des Paysages CNRS UMS 1835 Université de Tours, ed., Tours, pp.128.

> « Processus par lequel l'interaction entre société urbaine et ville, dans sa réalité matérielle, espaces et territoires, produit un urbain spécifique en perpétuelle transformation. ».[1]

Nous trouvons ici les deux éléments de l'interaction qui contribuent à alimenter le processus de fabrique : la société urbaine, ici en action, et l'espace urbain, physique, matériel. Le concept de « fabrique » sied particulièrement à l'étude de l'urbanisation.

2.1.1. *Une société urbaine qui englobe différents acteurs*

Penser la société urbaine comme un tout est certainement une posture scientifique très intéressante mais nous doutons qu'elle soit productive pour la réflexion géographique empirique, en particulier, celle qui porte sur un temps relativement court. Certes, la société urbaine dépasse bien les individus, les communautés, les institutions, mais comment s'en saisir sans connaître les comportements et les rapports entre ses composantes ?

On atteint ici la notion d'acteur, que la discipline géographique a mis tant de temps à incorporer dans sa réflexion. Mais aujourd'hui la notion est au centre de la géographie scientifique et institutionnelle. Il s'agit de se questionner sur les règles qui fixent leur action dans l'espace, au réel, comme au relationnel.

Dans cette thèse, le mot « opérateur » ou « acteur » est utilisé fréquemment. Il définit tout agent pourvu d'une capacité d'action, plus précisément dans notre cas, tout agent participant à la production de la ville selon la définition de Jacques Bonnet et Gabriel Wackermann :

> « Personnes et institutions qui jouent un rôle important dans l'organisation de l'espace, qui interviennent directement ou indirectement dans l'élaboration des projets d'aménagement. ».[2]

Pour une définition plus proche du positionnement de cette thèse j'ajouterais que l'acteur intervient dans l'élaboration des projets d'aménagement, mais surtout dans le montage du projet jusqu'à l'objet urbain.[3] Nous pensons que l'étude de la fabrique de la ville

[1] *Ibid.* p.118.

[2] Wackermann, G. *et. al.* (2005) *Dictionnaire de la géographie*, Ellipses, ed., Paris, p.6.

[3] Nous laissons de côté la définition de l' « acteur » au sens de la morphologie sociale, c'est-à-dire un « actant pourvu d'une intériorité subjective, d'une intentionnalité, d'une capacité stratégique autonome et d'une compétence énonciative. ». Lévy, J. et Lussault, M. (2003) *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, ed., Paris, p.39.

n'est possible qu'incarnée par les acteurs qui composent la société urbaine.[1] Les acteurs peuvent s'organiser pour produire, de manière directe ou indirecte, l'espace urbain, que nous distinguons de l'espace social.

2.1.2. Un espace urbain physique

Le deuxième élément d'interaction alimentant le processus de fabrique urbaine est la ville, ou plutôt l'espace urbain. Il est aujourd'hui admis que la notion d'espace urbain n'est intéressante que si elle est pensée comme produit social. Michel Lussault va plus loin dans la dénonciation de la matérialité de l'espace urbain. La ville n'existe pas ou plus. L'espace urbain étant global, il ne peut pas être représenté. Dans cette pensée, l'espace urbain est le contenu de la relation sociale, une série de réponses à une question.[2] Cette théorie nous gêne profondément. Comment ne pas penser que les formes de la ville -certes issues des questionnements, des pratiques, des intérêts des acteurs- influencent ce que nous faisons de cet espace et comment nous nous comportons à son égard ?

La fabrique de la ville n'est pas, selon nous, seulement menée par ces récits d'actions spatiales, mais également par des éléments physiques de l'espace, héritage naturel ou historique de notre environnement. Ce que, par notre expérience sensorielle, nous pouvons tous appréhender. Nous partageons la définition de Bernard Gauthiez de l'espace urbain :

> « Continuum physique des agglomérations ; ensemble des espaces construits et libres d'une agglomération, en liaison avec le sol naturel ou artificiel qui les reçoit. ».[3]

Le concept de « fabrique urbaine » ne peut fonctionner sans la prise en compte de la dimension physique de l'espace urbain qui est à distinguer de l'espace social à cause de sa matérialité. On rejoint là l'acception anglo-saxonne du concept d'*urban fabric*, dont le nom est utilisé à bien des sauces, devenant quasiment synonyme d' « aménagement urbain », mais dont la complexité est restaurée notamment par certains auteurs de la *Cambridge Urban History of Britain.*[4] L'*urban fabric* désigne alors la « structure physique et matérielle de la

[1] Voir notamment Gumuchian, H., Grasset, E., Lajarge, R. et Roux, E. (2003) *Les Acteurs, ces oubliés du territoire*, Anthropos, ed., Paris, pp.186.

[2] Lussault, M. (2007) *L'homme spatial : la construction sociale de l'espace humain*, Seuil, ed., Paris, pp.363.

[3] Gauthiez, B. (2003) *Espace urbain : vocabulaire et morphologie*, Editions du patrimoine, ed., Paris, p.110.

[4] Palliser, D.M. (2000) *The Cambridge Urban History of Britain, volume 1, 600-1540*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.888 ; Lilley, K.D. (2002) *Urban Life in the Middle Ages: 1000-1450*, Palgrave Macmillan, ed., London, pp.311.

ville qui résulte d'un temps variable (plusieurs siècles ou quelques années) de modifications de l'espace urbain ».[1]

L'analyse du bâti, qui nous intéresse tout particulièrement, ne peut vivre sans celle de la parcelle et de la voirie.[2] Le matériel, mais aussi la technique prend alors une place considérable dans l'application du concept de fabrique urbaine. Cette importance est bien visible, notamment dans les travaux d'Elisabeth Crouzet-Pavan.[3]

Dans le sillage des positions vues au-dessus, nous devons décrire et comprendre les objets urbains, ici principalement la parcelle, le bâtiment, la rue. Pour cela, il est nécessaire d'utiliser un vocabulaire adapté afin de décomposer l'espace urbain visible sur les représentations spatiales et sur le terrain. Nous utilisons la terminologie proposée par Bernard Gauthiez dans *Espace urbain : vocabulaire et morphologie*, qui permet de délimiter des « unités » correspondant aux stades d'analyse de la fabrique urbaine.

Bernard Gauthiez distingue six unités d'analyse:

Unité de conception : unité architecturale ou urbanistique visible par ses régularités, ses dispositions.

Unité d'usage : unité fonctionnelle, cadre d'une activité donnée : logement, industrie, etc.

Unité d'investissement ou de financement : forme permettant de passer de la conception à la réalisation.

Unité de chantier : ensemble ou portion de l'unité de construction construite, aménagée, par différents intervenants ou groupes d'intervenants.

Unité de construction : réalisation de l'unité de conception, en tranche ou en un bloc.

---

[1] Noizet, H. (2009) *La fabrique de la ville. Espaces et sociétés à Tours (IXe-XIIe siècle)*, Publications de la Sorbonne, ed., Paris, pp.504.

[2] M., Brice, C. et Travaglini, C.-M. (2009) *Le nobilità delle città capitali*, Universita degli studi Roma Tre CROMA, ed., Roma, pp.379 ; Roncayolo, M. (1996) *La grammaire d'une ville, essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, EHESS, ed., Paris, p.64.

[3] Crouzet-Pavan, E. (1996) Entre collaboration et affrontement. Le public et le privé dans les grands travaux urbains (l'Italie de la fin du Moyen Âge), in *Tecnología y sociedad : las grandes obras públicas en la Europa medieval / XXII Semana de estudios medievales, Estella, 17 a 21 de julio de 1995*, Gobierno de Navarra, ed., Pamplona, pp.363-380 ; Crouzet-Pavan, E. (2009) *Les villes vivantes : Italie XIIIe - XVe siècles*, Fayard, ed., pp.474. Le concept de fabrique de la ville sied particulièrement à l'analyse des réseaux urbains : Chatzis, K. (2000) *La pluie, le métro et l'ingénieur: contribution à l'histoire de l'assainissement et des transports urbains, XIXe-XXe siècles*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.216 ; Scherrer, F. (1992) *L'égout, patrimoine urbain : l'évolution dans la longue durée du réseau d'assainissement de Lyon*, Thèse de doctorat de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne sous la direction de Gabriel Dupuy, pp.481.

Unité foncière : ensemble des parcelles appartenant à la même personne ou le même groupe de personnes. Morcellement en cas d'habitat collectif. [1]

Ces unités d'analyse sont indissociables de la notion d'acteurs. Qu'ils soient architectes, urbanistes, habitants, investisseurs, promoteurs, artisans, propriétaires, etc. Ils font tous partie de la société urbaine et participent activement, consciemment ou non, à la fabrique.

La « fabrique » est un concept complexe et englobant qui nous paraît opérationnel en géographie urbaine si l'on fait interagir deux points. Une société urbaine composée d'acteurs de différents états, saisissables individuellement et globalement, et un espace urbain qui n'est pas que pure production mais également matériel et objectivable. Il permet de dépasser l'analyse du projet urbain spécifique et la monographie.

2.2. Morphologie urbaine

Afin d'étudier les transformations de la ville à la lumière du concept de « fabrique », il paraît nécessaire d'utiliser les principes et les méthodes de la morphologie urbaine. En effet, puisque l'espace urbain est l'ensemble des espaces construits et libres d'une agglomération, une réalité matérielle, donc, produite ou utilisée par l'homme, celle-ci peut est observable, mesurable et, parfois, modélisable.

Nous allons ici seulement expliciter le positionnement épistémologique de ce travail de recherche entre l'école italienne de morphologie urbaine (qui domine, bien évidemment, la littérature au sujet de Rome) et l'école anglo-saxonne. Pour une historiographie de la morphologie urbaine en architecture, urbanisme, histoire et géographie, si bien en France, qu'en Allemagne, Italie et Royaume-Uni, nous renvoyons aux travaux de Bernard Gauthiez.[2]

2.2.1. L'école italienne et l'école anglo-saxonne de morphologie urbaine

Après la Seconde Guerre Mondiale, c'est en Italie que l'étude des formes urbaines à partir du plan se développe à l'initiative d'architectes confrontés à la problématique de la

[1] Nous faisons remarquer que plusieurs unités d'analyse se superposent sur une parcelle et peuvent ne pas avoir les mêmes périmètres. Voir : Gauthiez, B. (2003) *op. cit.*

[2] Gauthiez, B. L'approche de la morphologie urbaine aujourd'hui, in Loyer, F. (2002) *Ville d'hier, ville d'aujourd'hui en Europe*, Fayard, ed., Paris, pp.113-139 ; Gauthiez, B. (2003*) L'espace construit comme source*, Villes recherche diffusion, ed., Versailles, pp.37 ; Gauthiez, B. (2004) The history of urban morphology, in *International seminar on urban form*, pp.71-89.

réhabilitation des centres anciens, à cause des dégâts de guerre mais surtout de la volonté de « modernisation ». Saverio Muratori utilise les types architecturaux en tant qu'outil de l'analyse historique de la fabrique urbaine.[1] Cela implique que le type architectural découle d'une évolution historique faite de changements minimes.[2] L'espace urbain serait donc l'addition de bâtiments caractérisés par un type architectural spécifique, ou sa variante, adaptée au contexte physique. C'est cet aspect que Caniggia développe dans *Strutture dello spazio antropico* puis *Lecture de Florence*.[3] Caniggia et Muratori ont fait école en France, en particulier à l'Ecole d'architecture de Versailles avec Jean Castex et Philippe Panerai.[4] Cette manière d'étudier la forme urbaine est limitée par l'absence de considération pour les données historiques écrites et les données archéologiques.

Au Royaume-Uni, pays où les géographes pratiquent l'aménagement et la planification urbaine, contrairement à leurs collègues italiens, Michael Conzen est la figure de proue de la morphologie urbaine. Il définit des *plan units* (unités de plans) à partir de l'étude précise de la forme et de la disposition des parcelles, blocs et voirie.[5] Pour Conzen la clef de l'étude de la forme urbaine est de comprendre la stratification des éléments (*streets*, *plots*, *buildings*) dans l'histoire.

Le travail de Conzen est certainement celui qui a le plus contribué à la diffusion de la morphologie urbaine dans le monde, surtout dans les années 1990. C'est le cas des travaux de Jeremy Whitehand et de Peter Larkham qui proposent des méthodes d'application du savoir de Conzen pour aménager le paysage urbain.[6] De même, l'historien de l'art Spiro Kostof,

---

[1] Cette approche est explicitée dans la série « Studi per un'operante storia urbana », dont : Muratori, S. (1959) Studi per un'operante storia urbana di Venezia, in *Palladio*, numéro 3-4, pp.101-209 ; Muratori, S. Bollati, R. Bollati, S. et Marinucci, G. (1963) *Studi per un operante storia urbana di Roma*, Consiglio nazionale delle ricerche, ed., Roma, pp.48.

[2] Cela est explicité dans : Malfroy, S. (2001) *L'Approche morphologique de la ville et du territoire*, Ville recherche diffusion, Ecole d'architecture de Versailles, Versailles, pp.170.

[3] Caniggia, G. (1994) *Lecture de Florence*, Institut Saint-Luc, ed., Bruxelles, pp.142 ; voir aussi : Caniggia, G. (1985) *Strutture dello spazio antropico*, Alinea, ed., Firenze, pp.241.

[4] Castex, J., Céleste, P. et Panerai, P. R. (1980) *Lecture d'une ville : Versailles*, Le moniteur, ed., Paris, pp.235 ; Castex, J., Cohen, J.L., Depaule, J.C. et Couédic, D.L. (1995) *Histoire urbaine, anthropologie de l'espace*, CNRS, ed., Paris, pp.135 ; Panerai, P., Castex, J. et Depaule, J.C. (1977) *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*, Dunod, ed., Paris, p.196.

[5] Conzen, R.G. (1960) *Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis*, George Philip, ed., London, pp.131 ; Conzen, R.G. et Conzen, M.P. (2004) *Thinking About Urban Form: Papers on Urban Morphology, 1932-1998*, Peter Lang, ed., Bern, pp.304.

[6] Larkham, P.J. (1996) *Conservation and the City*, Routledge, Chapman & Hall, Incorporated, ed., London, pp.329 ; Larkham, P.J. et Jones, A.N. (1991) *A Glossary of Urban Form*, Urban Morphology Research Group, School of Geography, University of Birmingham, ed., Birmingham, pp.98 ; Larkham, P.J. et Whitehand, J.W.R. (1992) *Urban Landscapes: International Perspectives*, Routledge, ed., London, pp.352 ; Slater, T.R. et Conzen, R.G. (1990) *The Built form of western cities: essays for M.R.G. Conzen on the occasion of his 80th birthday*, Leicester University Press, ed., Leicester, pp.445 ; Whitehand, J. R. W. (1972) Building cycles and the spatial pattern of urban growth, in *Transaction of the Institute of British Geography*, numéro 56, pp.39-55 ; Whitehand, J. R.W. (1977) The basis for an historico-geographical theory of urban form, in *Transaction of the Institute of*

dans son livre *The city shaped*, parle de la fabrique de la ville à travers les formes et les processus d'urbanisme en étudiant les plans dans une perspective historique.[1] Pour notre travail de recherche, la pratique anglo-saxonne de la morphologie urbaine est plus opérante car elle permet la combinaison de sources matérielles (immeuble, plan) et de sources historiques et archéologiques.

Il nous faut faire ici un point au sujet de l'une des composantes de l'espace urbain, l'espace public, qui a été particulièrement étudié à la lumière de la morphologie urbaine.[2] Il est un thème central dans les travaux de Rob Krier qui étudie les transformations de la ville en fonction d'une typologie des formes des rues, des places. Pour lui la fonction des formes est secondaire, car ce qui reste c'est « le contenu poétique et la qualité esthétique de l'espace ».[3] Cette position ne peut satisfaire un géographe, même si la forme existe en soi et constitue une source de savoir, elle doit être prise également comme objet répondant à une fonction, un besoin, un désir.

2.2.2. Le débat entre morphologie urbaine et morphologie sociale

Entre la morphologie sociale dans la tradition de l'Ecole Française de sociologie et la morphologie urbaine développée par Michael Conzen puis Jeremy Whitehand et, en France, par Bernard Gauthiez, le débat subsiste. Ces deux morphologies se méconnaissent réciproquement.

Dans leur dictionnaire de géographie, Jacques Lévy et Michel Lussault définissent la morphologie sociale comme une « démarche qui consiste à privilégier l'étude de la composante matérielle des sociétés ».[4] C'est Maurice Halbwachs qui a fortement contribué à

British Geography, numéro special 2, pp.400-416 ; Whitehand, J. R. W. (2001) British urban morphology: the Conzenian tradition, in *Urban Morphology*, numéro 5/2, pp.103-109 ;Lilley, K. D. (2000) Mapping the medieval town: plan analysis and urban history, in *Urban History*, numéro 27, pp.5-30.

[1] Kostof, S. et Tobias, R. (1991) *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*, Thames & Hudson, ed., London, pp.352.

[2] Delbaere, D. (2010) *La fabrique de l'espace public : Ville, paysage et démocratie*, Ellipses, ed., Paris, pp.186 ; Ford, L. (1994) *Cities and Buildings: Skyscrapers, Skid Rows, and Suburbs*, Johns Hopkins University Press, ed., Baltimore, pp.304 ; Ford, L. (2000) *The Spaces Between Buildings*, Johns Hopkins University Press, ed., Baltimore, pp.255 ; Michon, P. (2005) *Des docks aux Docklands : modalités morphologiques et politiques de la production d'un nouveau morceau de ville*, Thèse de doctorat Université Lyon 3 (sous la direction de Bonnet, J.), Lyon, pp.342 ; Toussaint, J.-Y. et Zimmerman, M. (2001) *User, observer, programmer et fabriquer l'espace public*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, ed., Lausanne, pp.288.

[3]« The poetic content and esthetic quality of space ». Krier, R. (1979) *Urban space*, Rizzoli International Publications, ed., New York, p.18. Du même auteur : Krier, R. et Kohl, C. (1997) *Potsdam, Kirchsteigfeld: eine Stadt entsteht*, AWF, ed., Berlin, pp.224.

[4] Lévy, J. et Lussault, M. (2003) *op. cit.*, p.643.

l'essor de la morphologie sociale en France avec son étude de Chicago au début du XX^{ème} siècle dans laquelle il essaye de montrer comment la vie sociale s'organise à partir d'un milieu physique spécifique, fait d'un agencement de personnes et de choses.[1] La morphologie sociale d'Halbwachs et de Lussault propose donc une étude de la ville comme produit de comportements individuels. Selon cette pensée, la matérialité de l'espace urbain est négligeable ce qui a pour conséquence un désintéressement complet des formes passées qui sont pourtant un des éléments qui conditionnent l'évolution physique et sociale de la ville.[2]

En opposition, la morphologie urbaine s'est développée à partir des travaux de Conzen ou Larkham. En France, Bernard Gauthiez est l'un des principaux chercheurs qui a pratiqué et théorisé la morphologie urbaine pour ses travaux sur les villes de Rouen, Lyon et Rome.[3] Une pratique qui lui permet de proposer une définition opérationnelle de la morphologie urbaine en lien aux questionnements géographiques les plus actuels :

> « Etude de la forme physique de l'espace urbain, de son évolution en relation avec les changements sociaux, économiques et démographiques, les acteurs et les processus à l'œuvre dans cette évolution. Par extension, configuration formelle et structure de l'espace urbain, ensemble des liens spatiaux et fonctionnels organisant entre eux les édifices, aménagements urbains, etc. ».[4]

Cette étude de la forme nécessite un travail d'observation sur le terrain mais également vu d'en haut, grâce à la cartographie et aujourd'hui aux images satellitaires de plus en plus précises. Avec la morphologie urbaine, la matérialité physique (le plan, l'immeuble, etc.) est utilisée comme une source de connaissance historique.

Les géographes et historiens ont contribué à redonner corps à la morphologie urbaine en l'adaptant aux techniques de l'époque (SIG, images satellitaires) mais surtout en combinant des sources cartographiques et archivistiques.[5]

---

[1] Halbwachs, M. (1932) Chicago une expérience ethnique, in *Annales d'histoire économique et sociale*, numéro 13, pp.11-49.

[2] Parmi les travaux classiques de morphologie sociale, citons : Halbwachs, M. (1938) *Morphologie sociale*, Armand Colin, ed., Paris, pp.208 ; Mauss, M. (1966) *Sociologie et anthropologie*, PUF, ed., Paris, pp.389 ; Park, R. et Burgess, E. (1921) *Introduction to the science of sociology : including the original index to basic sociological concepts*, Chicago University Press, ed., Chicago, pp.816 ; Park, R., Burgess, E. et McKenzie, R. (1925) *The city*, Chicago University Press, ed., Chicago, pp.250.

[3] Gauthiez, B. (2003) *op. cit.* Autre travail d'emploi et théorisation de la morphologie urbaine : Gauthiez, B. (1991) *La Logique de l'espace urbain, formation et évolution: le cas de Rouen*, thèse de doctorat, EHESS, Paris.

[4] Gauthiez, B. (2003) *op. cit.*, p.110.

[5] Bonilla, M., Tomas, F., Vallat, D. et Schoellkopf, J.-L. (1989) *Cartes et plans, Saint-Etienne : du XVIIIe siècle à nos jours : 200 ans de représentation d'une ville industrielle*, Ecole d'Architecture, ed., Saint-Etienne, pp.180 ; Collectif (1993) *Atlas du territoire genevois : permanences et modifications cadastrales aux XIX^{ème} et XX^{ème}*

A propos de Lyon, Bernard Gauthiez poursuit une étude très précise du tissu urbain sur plusieurs siècles. La minutieuse enquête en archives, l'étude des plans et les observations sur le terrain, lui permettent de dresser une cartographie dynamique du centre-ville lyonnais, d'abord la Presqu'île, puis la rive gauche, îlot par îlot et même immeuble par immeuble. On atteint là un degré de précision rare dans la connaissance d'un tissu urbain.[1] Aujourd'hui, les terrains d'études se diversifient mais le développement des villes européennes garde la préférence des chercheurs.[2]

La morphologie urbaine souffre également d'un manque de structuration de son vocabulaire. Comment nommer un ensemble homogène de parcelles bâties, marque d'un contexte précis, à la base de la démarche morphologique ? Il nous faut utiliser un vocable clair et essayer de s'y tenir.

Comme on l'a vu précédemment, nous articulons notre vocable à partir de la notion d'« unité », qui permet d'introduire des distinctions, non seulement, de forme, mais aussi de conception. Dans l'étude de l'espace urbain considéré comme élément d'interaction alimentant le processus de fabrique urbaine, Bernard Gauthiez utilise l' « unité de plan » :

> « Partie d'un plan d'agglomération présentant des caractères géométriques propres en termes de voirie, de parcellaire et de bâti, avec une géométrique interne la distinguant de son environnement et permettant de lui attribuer une genèse particulière. ».[3]

Chez les anglophones, Peter J. Larkham et Andrew N. Jones font le même travail dans *A glossary of urban form*. Ils proposent notamment l'utilisation du terme « *morphotope* »

---

siècles, Université de Genève, Ecole d'Architecture, Georg, ed., Genève, en trois volumes ; ; Morgan, S. (1995) La contribution de la photographie aérienne à l'étude du système de défense des villes médiévales de la Suisse occidentale, in *Stadt und Landmauern*, numéro 1, pp.93-106. Le Creusot a été un exemple très étudié pour la morphologie des petites villes : Frey, J.-P. (2004) La morphologie des petites villes, in *CERAMAC, L'Avenir des petites villes, Actes du Colloque international de Clermont-Ferrand, 20 et 21 novembre 2002*, Presses Universitaires Blaise Pascal, ed., Clermont-Ferrand, pp. 259-282.

[1] Gauthiez, B. (1999) *Lyon, entre Bellecour et Terreaux*, Editions Lyonnaises d'Art et d'Histoire, ed., Lyon, pp.132 ; Gauthiez, B. et Zeller, O. (2010) Ordre textuel et ordre spatial à Lyon à l'époque moderne, in *Histoire et mesures*, numéro 1, pp.197-230 . Voir également : Ferrand, N. (2010) *Approche morphologique de l'urbanisation : Lyon et son agglomération de 1945 à 2005*, mémoire de thèse, Université Jean Moulin Lyon 3, pp.323.

[2] Ehlers, E. et Floor, W. (1993) Urban change in Iran: 1920-1941, in *Iranian Studies*, volume 26, pp.251-275 ; Lightfoot, D. R. et Miller, J. A. (1996) Sijilmassa: The Rise and Fall of a Walled Oasis in Medieval Morocco, in *Annals of the Association of American Geographers*, numéro 86, pp. 78-101 ; Palaiologou, G. et Vaughan, L. (2012) *Urban rythms: historic housing evolution and socio-spatial boundaries*, Eighth International Space Syntax Symposium, Santiago de Chile, PUC, pp.21 ; Michon, P. (2005) *op.cit.*

[3] Gauthiez (2003) *op. cit.*, p.94.

pour désigner un tissu urbain avec une typologie de construction, de fonction et un style architectural homogène correspondant à un temps précis.[1]

Ainsi ce travail distingue fortement morphologie sociale de morphologie urbaine. Cette dernière est utilisée comme moyen d'analyse de la matérialité de l'urbain. Mais cette démarche n'est plus une fin en soi et la morphologie urbaine est appelée à contribution pour mieux saisir la complexité mouvante de la fabrique urbaine.

3. Comment traiter la production de la ville ?

Morphologie et fabrique urbaines ont été employées pour cette recherche. Elles sont indispensables pour mettre en pratique nos deux partis-pris essentiels pour traiter la production de la ville : l'étude de la fabrique poussée au stade de l'objet urbain et l'étude d'un acteur économique dans le foncier et l'immobilier. Nous allons voir dans ce paragraphe quelles sont les avancées et les limites de l'historiographie à propos de la production de la ville et des opérateurs qui y participent. Nous insisterons sur des travaux, souvent récents, auxquels cette thèse veut se rattacher. Même si le nombre de publications utilisant ces deux partis-pris reste mince, un mouvement se crée actuellement dans ce sens, en France, en Italie et ailleurs.

3.1. Comment traiter la fabrique de l'objet ? Des pistes grâce à l'historiographie de la rénovation urbaine

Pour faire le point sur le traitement de la fabrique d'un objet urbain (immeuble, rue, espace public…) formant un quartier, une ville, nous avons choisi d'insister sur un des outils urbanistiques majeurs de cette fabrique : la rénovation. Il en sera souvent question dans cette thèse. Une définition est proposée dans le *Dictionnaire de la géographie* de Pierre George et Fernand Verger

> « Rénovation urbaine : opération d'aménagement de parties dégradées des villes déjà anciennes. Il s'agit suivant les cas, de faire purement et simplement disparaitre des îlots de taudis et de les remplacer par des immeubles neufs, des espaces verts et un système de

[1] Larkham, P.J. et Jones, A.N. (1991) *op. cit.*, p.56.

> circulation plus adéquat aux besoins actuels, ou de mener des travaux sélectifs de dégagement de monuments historiques ».[1]

Cette définition, bien que récente, est datée et trop restreinte. La rénovation ne concerne pas systématiquement des quartiers anciens et/ou dégradés (pensons à la rénovation de certains grands ensembles par l'ANRU). Mais elle sied particulièrement à l'application de la rénovation dans la Rome fasciste. Il faudrait y ajouter que la rénovation est rupture, coupure brutale et irrémédiable, dans l'espace mais aussi dans le temps. Elle est la cristallisation de l'action de mettre en acte, faisant intervenir de multiples acteurs avec leurs intérêts propres, produisant une nouvelle portion d'espace urbain aux usages multiformes. Bernard Gauthiez propose une définition plus englobante de l'opération de rénovation :

> « Exécution d'un projet d'urbanisme conduisant à la démolition d'un secteur urbain ou d'une agglomération au profit d'une trame viaire et d'un bâti nouveaux, différents de l'état antérieur. ».[2]

Peu de recherches sont consacrées à la conception et surtout à la réalisation du projet de rénovation, la destruction des anciennes formes et la construction d'un nouveau bâti, en lien avec les forces sociales et politiques, les financeurs et les habitants expulsés ou nouveaux. Observons les cas de l'haussmannisation parisienne et des autres villes françaises puis les rénovations en Italie aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles voyons enfin comment sont traités les exemples contemporains de rénovation.

3.1.1. L'haussmannisation

Au sujet des grands travaux d'Haussmann à Paris et dans les d'autres villes (Lyon, Marseille, Alger, etc.) les chercheurs se sont d'abord penchés sans surprise sur l'aspect morphologique ou plutôt paysager de l'action de rénovation dans le Paris du XIX^{ème} siècle. Les études convergent autour de la question de l'architecture et de l'esthétique haussmannienne : l'immeuble, la rue-canyon, le grand boulevard, les jardins, les gares, etc.[3]

---

[1] Georges, P. et Verger, F. (2006) *Dictionnaire de la géographie*, PUF, ed., Paris, p.367.

[2] Gauthiez, B. (2003) *op. cit.*, p.74.

[3] Parmi les plus marquantes : Bergeron, L. (1989) *Paris genèse d'un paysage*, Picard, ed., Paris, pp.313 ; Choay, F. (1975) Haussmann et le système des espaces verts parisiens, in *Revue de l'Art*, numéro 29, pp.83-99 ; Choay, F. (1983) L'esthétique haussmannienne. D'Haussmann à nos jours, in Duby, J. *Histoire de la France urbaine*, volume 4, Loyer, ed., Paris, pp.730 ; Loyer, F. (1987) *Paris, XIXème siècle, l'immeuble et la rue*, Hazan, ed.,

Les modes de financement des énormes travaux du baron Haussmann ont été rarement étudiés. Pourtant l'argent est le nerf de la rénovation urbaine. David H. Pinkney est l'un des seuls à s'y être intéressé en dépouillant notamment les archives du corps législatif, les délibérations du Conseil d'Etat. Avec une précision appréciable, il apprend au lecteur comment et par qui les grandes percées ont été financées. Il explique aussi les faillites de certains modes de financement et leur évolution, ce qui permet de dresser une sorte de mode d'emploi.[1] C'est peut-être au sujet de l'exportation du modèle haussmannien dans d'autres villes européennes, que l'on a les études les plus complètes sur la conception et la réalisation des travaux de rénovation.[2]

3.1.2. Les opérations de rénovation des centres-villes italiens XIX^{ème} et XX^{ème} siècles

Il n'y a pas que les rénovations dites « haussmanniennes » qui ont aiguisé la curiosité des chercheurs en sciences sociales. Même si une grande partie des opérations de « modernisation » des villes européennes se réfère aux grands travaux de Paris sous le Second Empire, le contexte physique, économique, politique et social local conditionne toujours la conception et la réalisation.

Fin XIX^{ème} et début XX^{ème} siècle, toutes les grandes villes italiennes ont connu leur programme de rénovation d'une partie de leur centre-ville ancien pour des motifs d'hygiène et de modernisation. La plus célèbre et la plus vaste est le *Risanamento* (assainissement) de Naples dont le plan prévoyait en 1885 la destruction de 800 000 m² de bâti et de voirie à démolir (Figure 4). Naples est l'un des théâtres de rénovation urbaine où les modalités de construction et de financement sont les mieux connues, et ce depuis les années 1970.[3] La ville de Palerme a fait également l'objet d'études très intéressantes à propos de l'ouverture de la

---

Paris, pp.478 ; Moncan (de), P. et Heurteux, C. (2002) *Le Paris d'Haussmann*, Les éditions du Mécène, ed., Paris, pp.323.

[1] Pinkney, D. H. (1957) Money and Politics in the Rebuilding of Paris, 1860-1870, in *The Journal of Economic History*, volume 17, pp.45-61. Pour plus de détails, il faut se diriger vers des études d'institutions financières : Raimbault, A. et Heugas-Darraspen, H. (1994) *Crédit foncier de France : itinéraire d'une institution*, Regard, ed., Paris, pp.282.

[2] En particulier : Darin, M. (1988) Les grandes percées urbaines du XIXe siècle : quatre villes de province, in Annales. Économies, Sociétés, Civilisations, numéro 43, pp.477-505 ; Gauthiez, B. (1999) *op. cit.* ; Van Loo, A. (1994) L'haussmannisation de Bruxelles : la construction des boulevards du centre, 1865-1880, in *Revue de l'Art*, numéro 106, p.39.

[3] Marmo, M. (1977) Il piano di Risanamento e ampliamento del 1885 a Napoli, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.145-153.

Via Roma dans le cœur de la ville au début XX^{ème} siècle, et des différents plans de rénovation d'initiative privée adoptés par le Conseil communal à la fin du siècle précédent.[1]

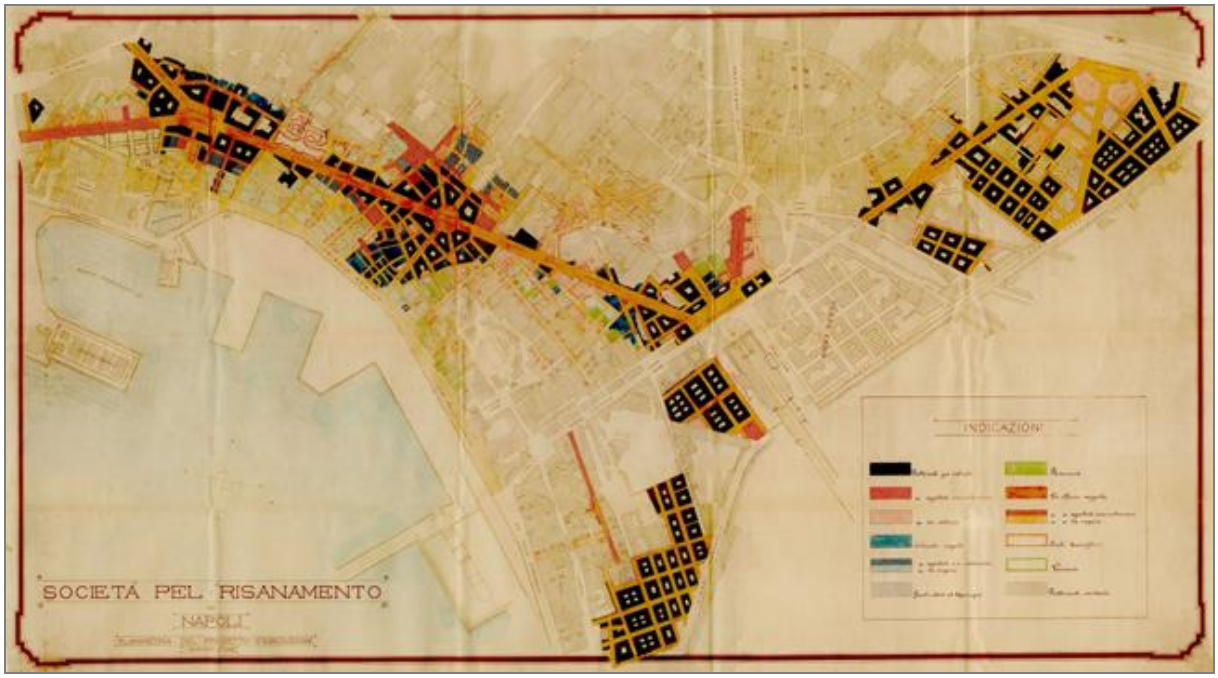


Figure 4 *Risanamento* de Naples « Plan des travaux exécutés et à exécuter transmis par l'ingénieur Lorenzo Allievi, administrateur délégué de la Società pel Risanamento di Napoli » 1899.[2]

Les « modernisations » des centres historiques italiens ont été étudiées de manière très hétérogène par les chercheurs. Alors que la littérature est pauvre sur de grandes villes comme Florence, Bologne ou Turin, la connaissance des transformations de certains centres urbains plus modestes est plus complète. L'accès aux sources et un terrain de recherche plus circonscrit sont des raisons importantes de cette différence. C'est le cas de la cité lombarde de Brescia et en particulier de la rénovation d'un morceau de ville pour la réalisation de la Piazza della Vittoria. Il s'agit de l'une des très rares opérations de rénovation pour laquelle nous avons des informations précises sur les motivations du changement, les différents projets, le financement des opérations (par des grands groupes financiers nationaux), la démolition (30 000 m^3 de sol détruit dont 12 000 m^3 de sol bâti) et la reconstruction.[3]

[1] Chirco, A. et Di Liberto, M. (2008) *Via Roma: la strada nuova del Novecento,* Flaccovio Dario, ed., Palermo, pp.285 ; Di Leo, P. (2007) *Linguaggio. Pensiero. Realtà. Urbanistica a Palermo da Pisanelli a Giarrusso*, Compostampa, ed., Palermo, pp.307.

[2] ASBI, BI, Liquidazione della Società pel Risanamento Napoli, pratt., n. 7, Fascicolo 1 (Pratica generale).

[3] Frati, V., Massa, R., Piovanelli, G. et Robecchi, F. (1989) *Brescia, Le città nella storia d'Italia, Laterza*, ed., Roma-Bari, pp.232.

A Rome, d'autres opérations de rénovation ont précédé les *sventramenti* du fascisme. Les modalités de réalisation de la Via Cavour (descendant l'Esquilin entre la nouvelle gare de Termini et les forums) sont bien connues.[1] A la même période, le grand Corso Vittorio Emanuele II est ouvert entre le pont du même nom (menant au Vatican) et l'église du Gesù, puis la Piazza Venezia (par la Via del Plebiscito). Alberto Maria Racheli nous livre à son sujet un travail détaillé.[2] Ce travail est novateur et pratiquement unique pour deux raisons : son exhaustivité et la place juste accordée au monument par rapport à la masse des immeubles de logements et de bureaux. Nous verrons que cela n'a pas été fait pour les *sventramenti* fascistes.

Pour tous ces exemples de rénovation des centres-villes italiens, nous avons peu d'informations sur les modalités de déplacement et de relogement des populations. Pourtant l'étude des populations chassées « par le marteau-piqueur », leurs conditions d'expulsion, leur déplacement, leur relogement, est capitale pour comprendre une opération de rénovation. Cela est certainement dû à un problème de sources (éparpillées, lacunaires) mais également à un manque d'intérêt.[3] On retrouve ce flou scientifique à propos des *sventramenti* fascistes jusqu'à certains travaux très récents dont nous parlerons ensuite.

3.1.3. Les rénovations urbaines contemporaines

Le traitement scientifique des exemples contemporains de rénovation urbaine est plus complet et a su partiellement combler les lacunes de la connaissance que nous avons énoncées plus haut. Mais les études de ces rénovations se heurtent toutes à une difficulté majeure : le manque de recul historique.

Dans la France d'aujourd'hui, la rénovation urbaine est un outil d'urbanisme utilisé par l'Etat mais plus encore par les collectivités locales, des Sociétés d'Economie Mixte (SEM), ou en régie par des sociétés privées ou publiques. Depuis la « loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine » du 1er août 2003, c'est l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine qui est chargée de transformer certains quartiers bien délimités par la diversification de l'habitat et des fonctions, mais aussi par la préservation du

[1] Cuccia, G. (2003) *Via Cavour, una strada della nuova Roma*, Palombi, ed., Roma, p.51.

[2] Racheli, A.-M. (1985) *Corso Vittorio Emanuele II : urbanistica e architettura a Roma dopo il 1870*, Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio studi, ed., Roma, pp.329.

[3] De Seta, C. (1981) *Napoli, le cittùà nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, p.274 ; Marmo, M. (1977) op.cit., p.151.

patrimoine architectural et urbain de manière à préserver « l'unité urbaine ». La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est la modalité d'intervention la plus répandue pour faire de la rénovation.[1]

Une des questions que posent la rénovation urbaine d'aujourd'hui en France est celle de la gestion des populations et des mobilités résidentielles. Qui déplace-t-on au début du processus de rénovation ? Qui vient habiter les nouveaux immeubles ? La première question est largement oubliée dans les recherches et la deuxième est écrasée par un discours politique affirmé : l'objectif de mixité sociale. Les opérations de rénovation urbaine contemporaines en France poursuivent toutes cet objectif. Seulement, dans les grandes villes comme Paris, Lyon, Marseille et autres, une large part de la population est éligible à un logement social, il faudrait donc étudier le niveau de revenu des occupants de ces HLM. Sont-ils des ménages en situation financière difficile ? Sont-ils des classes moyennes ? Il n'y a pas, à notre connaissance, d'étude indépendante sur ces questions, seule l'ANRU en a produit.[2]

De plus, tous les ans, l'ANRU publie un rapport d'activité et un rapport de gestion qui sont des sources précieuses pour l'étude scientifique de la rénovation mais il y a encore très peu d'études globales qui portent sur ces programmes. Quand elles existent, elles sont le fruit de l'agence elle-même ou d'un ministère. A l'échelle de la ville ou du quartier les travaux se multiplient, mais ils sont bien souvent à l'initiative des collectivités locales.[3] L'intérêt de ces recherches vient surtout de leur très bonne prise en considération de la multiplicité d'acteurs intervenant dans ces opérations de rénovation : politiques, habitants, urbanistes, techniciens mais aussi promoteurs, bailleurs sociaux, etc. Ceci est notable sur le terrain de recherche londonien.[4]

Avant de conclure ce passage, faisons un point sur le traitement scientifique de la reconstruction des villes européennes après-guerre par les historiens de l'urbain. Comme le fait remarquer Danièle Voldman : « les études ont privilégié les aspects politiques

[1] La ZAC est une procédure juridique et financière « qui ne détermine pas en soi la forme ni le programme des aménagements urbains menés dans [son] cadre. » Guathiez, B. (2003) *op. cit.*, p.296.

[2] Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2013) *La rénovation urbaine : pour qui? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles*, La Documentation Française, ed., Paris, pp.104.

[3] Voir notamment : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2007) *Rénovation urbaine : trois ans d'action dans les quartiers*, ANRU, ed., Paris, pp.117 ; Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2007) *Rénovation urbaine : enjeux, mise en œuvre, qualités*, ANRU, ed., Paris, pp.82 ; Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et Caisse des Dépôts (2008) Pour une évaluation locale des projets, ANRU Caisse des Dépôts, ed., Paris, pp.64 ; Voir également la collection « La ville en train de se faire » qui regroupe un ouvrage par ville étudiée et un tome comparatif : Prost, R. et Bourdin, A. (dir) (2009) *Projets et stratégies urbaines : regards comparatifs*, Parenthèses, ed., Paris, pp.283.

[4] Brownill, S. et Carpenter, J. (2009) Governance and "integrated planning": the case of sustainable communities in the Thames Gateway, England, in *Urban Studies*, numéro 46/2, pp.251-274 ; Michon (2005) *op. cit.*

économiques et sociaux de la question, délaissant la disparation des ruines et la reconstruction du domaine immobilier ».[1] Depuis les années 1990-2000 les chercheurs en sciences sociales ont jeté un nouveau regard sur la reconstruction des villes détruites par la Seconde Guerre mondiale.[2] Un regard qui ne se pose plus seulement sur les programmes d'Etat de reconstruction (particulièrement en France) mais également sur la production d'un nouveau bâti par divers acteurs.

Ainsi la question de la gouvernance des opérations de rénovation, comme des autres outils de l'urbanisme, est au centre de la réflexion actuelle. Cela s'explique sans mal par la multiplication des intervenants dans les projets urbains d'aujourd'hui, notamment des habitants. Ces intervenants ont tous des intérêts différents qui doivent, tant bien que mal, converger pour aboutir au renouvellement d'une portion de ville. Même si l'utilisation du concept de gouvernance est anachronique pour étudier les transformations urbaines de la Rome fasciste, on peut s'en inspirer en essayant de comprendre les stratégies et l'influence des acteurs publics et privés, mais aussi des habitants anciens et nouveaux des quartiers rénovés. Quel rapport de force existe-t-il ? Quelle en est la matérialisation spatiale ? Ces questions semblent fort opportunes, même dans un contexte d'Etat autoritaire. De nos jours, un regard plus large, puisque transdisciplinaire, est porté sur les opérations contemporaines. A nous d'essayer de l'appliquer aux exemples du passé.

3.2. La production de la ville du point de vue de l'opérateur

Passons maintenant à notre deuxième parti-pris, celui d'étudier la production de la ville du point de vue de l'opérateur.

Nous avons donc cherché les précédents dans l'historiographie de la ville dans différents champs de recherche : villes nouvelles, rénovation urbaine, reconstruction afin de nous nourrir de leurs apports et de leur méthode. Une chose est sure, analyser les transformations du tissu urbain par le biais de l'opérateur immobilier n'est pas une démarche très fréquente. Mais, depuis quelques années, on observe un intérêt grandissant à ce sujet.

1 Voldman, D. (1997) *La reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954 : histoire d'une politique, L'Harmattan*, ed., Paris, p.7.

2 En particulier : Etienne-Steiner, C. (2005) *Le Havre. Un port, des villes neuves*, Editions du patrimoine, ed., Paris, pp.365.

3.2.1. Opérateur immobilier et villes nouvelles

La ville nouvelle est l'un des principaux faits urbains du XX^{ème} siècle. En Europe (*new towns* anglaises, *città nuove* fascistes, les neufs villes nouvelles françaises) comme dans le reste du monde (Brésil, Canada, Australie, etc.), l'édification de ces nouveaux centre urbains a marqué l'histoire de l'urbanisme mais surtout du gouvernement spatial, malgré la diversité de leurs objectifs.

En France particulièrement, les sciences sociales se sont penchées sur le moment ville nouvelle et sur la pratique de l'architecture et de l'urbanisme à son égard, plus que sur la réalisation et le fonctionnement de l'objet ville nouvelle.[1] Les historiens ont commencé tardivement à prendre la ville nouvelle comme objet de recherche.[2] Grâce à l'approche historique, on connait bien les processus de décision politique et de conception de l'idée puis de mise en place des villes nouvelles et de ses institutions, mais on ne sait quasiment rien sur la construction du bâti, la maîtrise d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Les opérateurs étudiés sont toujours les décideurs, aménageurs, élus locaux.[3]

Les géographes se sont quant à eux penchés sur les villes nouvelles pour le compte de l'étude de deux champs de recherche structurant la géographie urbaine actuelle : les espaces publics et la gouvernance des villes. Ils ont privilégié l'approche monographique et mettent en avant la diversité de l'accommodement au niveau local de la politique d'Etat des villes nouvelles. Pour Villeneuve d'Ascq, Guy Baudelle étudie dans son intégralité la conception mais surtout la construction de la ville nouvelle et analyse en particulier la mise à disposition du foncier et le financement de la construction, chose trop rare.[4]

---

[1] Merlin, P. (1991) *Les villes nouvelles en France*, PUF, ed., Paris, pp.127 ; Merlin, P. (1969) *Les villes nouvelles : urbanisme régional et aménagement*, PUF, ed., Paris, pp.312.

[2] voir notamment : Voldman, D. (1990) *Les origines des villes nouvelles de la région parisienne*, Institut d'Histoire du Temps Présent, ed., Paris, pp.105 ; Fourcault, A. et Dufaux, F. (2004) *Le monde des grands ensembles*, Créaphis, ed., Paris, pp.255 ; Badaouï, R. (1990) Rétrospective sur les villes nouvelles, in *Vingtième siècle Revue d'Histoire*, numéro 25, pp.111-112.

[3] On remarque également ce manque dans les publications du Programme interministériel d'Histoire et d'Evaluation des Villes Nouvelles (PHEVN), fondé par le Premier Ministre de l'époque Lionel Jospin en 2001 et confié à Jean-Eudes Roulier, inspecteur général honoraire des finances. On peut se reporter notamment à : Vadelorge, L. (2005) *Gouverner les villes nouvelles : le rôle de l'Etat et des collectivités locales : 1960-2005*, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles, ed., Paris, pp.403 ; Vadelorge, L. (2005) *Eléments pour une histoire des villes nouvelles : actes du séminaire temporalités et représentations des villes nouvelles*, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles, ed., Paris, pp.266 ; Vadelorge, L. (2006) *Habiter les villes nouvelles*, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles, ed., Paris, pp.280. Pour trouver les témoignages des décideurs des villes nouvelles voir : Murard, L. et Fourquet F. (2004), *La naissance des villes nouvelles. Anatomie d'une décision (1961-1969)*, Presses des Ponts et Chaussées Institut Paul Delouvrier, ed., Paris, pp.291.

[4] Baudelle, G. (1984) *Villeneuve-d'Ascq, ville nouvelle: un exemple d'urbanisme concerté*, Le moniteur, ed., Paris, pp.198. Notons que ce livre a été réalisé avec le concours de l'Etablissement Public d'Aménagement de

Pour les villes nouvelles fondées par Mussolini dans les mariais pontins au sud-est de Rome (dans l'ordre chronologique Littoria, Sabaudia, Pontinia, Aprilia et Pomezia) le traitement scientifique est assez similaire. Il n'est pas question de gouvernance locale bien sûr, mais on retrouve l'étude des motivations de la construction des villes nouvelles. La conception des plans des cinq villes par les architectes fait l'objet d'un travail approfondi comme la mise en scène de l'espace par le politique, visible dans le plan et l'architecture (Figure 5).[1] La liste des opérateurs est évidemment bien plus courte pour l'Italie fasciste que pour la France de la V^{ème} République, le pouvoir politique n'est pas décentralisé, au contraire. Pourtant leurs rapports avec le pouvoir fasciste ont conditionné le contenu des villes nouvelles du Latium.[2] Mais les entreprises et institutions qui construisent les habitations des villes nouvelles ne sont pas abordées.[3]

La ville nouvelle constitue un champ de recherche idéal pour l'étude de la production de la ville par l'opérateur puisqu'elle est le terrain d'intervention d'une multiplicité d'acteurs urbains créant l'espace *ex nihilo*. Pourtant la plus grande partie des publications à son sujet se borne à la conception de la ville nouvelle par une autorité politique dirigiste et ne veut pas étudier les opérateurs qui construisent ses bâtiments, ses espaces publics, ses réseaux respectant des logiques d'investissement qui leurs sont propres. Ceci résulte de l'erreur de déconnecter le processus de réalisation de la ville nouvelle du marché foncier et immobilier.

Lille-Est (EPALE) mais il ne s'agit pas d'une publication officielle. Il en est de même pour : Darmagnac, A., Desbruyères, F. et Mottez, M. (1980) *Créer un centre-ville : Evry*, Le moniteur, ed., Paris, pp.123, en collaboration avec l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville d'Evry (EPREVRY).

[1] Donati, C. (2010) Città di fondazione fascista: la pentapoli pontina, in *Rivista online di Storia ed Informazione*, numéro 36, http://www.instoria.it/home/citt%C3%A0_fondazione_fascista.htm ; Valva, M. et Coelho, G. (2012) The city's architecture as representation of power: A parallel between Brazil and Italy through the plans of Goiânia (1933) and Sabaudia (1933), *15th International Planning History Society Conference*, São Paolo Brazil, July 15-18.

[2] Caprotti, F. (2007) Destructive creation: fascist urban planning, architecture and New Towns in the Pontine Marshes, in *Journal of Historical Geography*, numéro 33, pp.651-679.

[3] Le cas des villes nouvelles du Latium n'est pas abordé dans ce travail puisque le choix a été fait de le circonscrire à la commune de Rome.

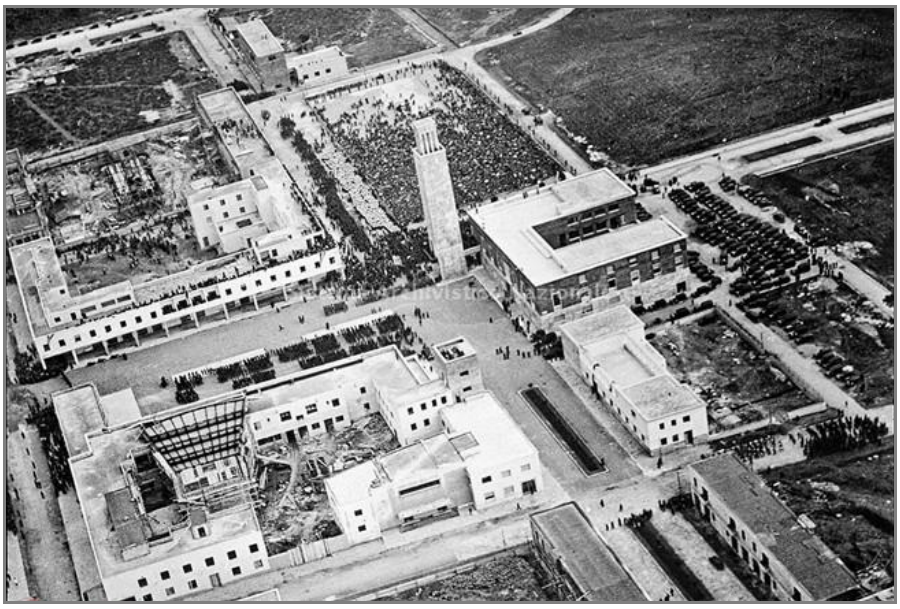


Figure 5 Vue aérienne du centre de Sabaudia le jour de l'inauguration le 15 avril 1934.[1]

3.2.2. Sociétés immobilières, sociétés d'économie mixte, sociétés financières, les apports des études de l'urbanisation par l'opérateur.

Pour chaque construction il y a risque. Ce risque est financier, il faut l'assumer que l'on soit un particulier faisant construire sa maison individuelle, un investisseur immobilier pour un programme de bureaux, une collectivité locale pour un équipement public. Pour l'assumer on calcule un taux de rentabilité et un délai d'amortissement. De nos jours, le risque financier de la construction est très souvent partagé par plusieurs opérateurs, ne serait-ce que le futur propriétaire de son pavillon empruntant auprès de sa banque et souscrivant un contrat d'assurance. Pour des opérations de plus grande ampleur, le montage financier est de plus en plus complexe, surtout lorsque le projet est multi fonction et multi public, comme les opérations mixtes logements-bureaux ou le logement social et l'accession à la propriété dans le même immeuble. Etudier la conception et la production d'une opération d'urbanisme est donc un travail bien plus complexe. De plus l'accessibilité des archives d'entreprises est un problème majeur.[2]

[1] Source : La Sapienza, Facoltà di architettura, Dipartimento design tecnologia dell'architettura territorio e ambiente, Fondo Piccinato Luigi.

[2] Pour un premier contact avec la question de l'accessibilité des archives d'entreprises en France voir : Nougaret, R. (2009) Les archives d'entreprises en France en 2009, in *Entreprises et histoire*, numéro 55, pp.67-73. En Italie, le Ministère de la culture et du tourisme a mis récemment en place un portail dédié aux archives d'entreprise :
http://www.imprese.san.beniculturali.it/web/imprese/home;jsessionid=0E708A0C6C07E7FC04687A3B0E793C6F.sanimprese_JBOSS.

Pour qu'une opération, même entièrement publique, soit rentable, il faut créer de l'activité dans les nouvelles surfaces construites. Cela a été pris en compte par la sociologie urbaine d'inspiration marxiste des années 1970 d'Henri Lefebvre, Christian Topalov ou Manuel Castells pour qui les enjeux financiers s'articulent au politique,[1] puis a été longtemps laissé de côté. Dans *La production de l'espace*, il est étonnant de voir qu'Henri Lefebvre définit l'espace comme produit de la société. Il parle des comportements individuels des opérateurs mais pas des mécanismes de production de la ville comme du montage des opérations par exemple.[2]

Récemment, sous le titre choc *La ville saisie par la finance*, Vincent Renard, économiste, décrit et explique le rôle grandissant des mécanismes financiers et de ceux qui les actionnent dans la structuration de l'espace urbain depuis les années 1990. Il affirme très justement que cette logique peut contredire celle de l'urbanisme public.[3]

Certains aspects de financiarisation du développement de la ville étaient déjà à l'œuvre dans les années 1930, nous le verrons. Il est donc indispensable d'étudier ces mécanismes économiques et ceux qui les dirigent. Cette opinion est partagée par un nombre croissant d'études récentes qui contribuent à la mise en place d'un mouvement scientifique. Nous le verrons avec trois sortes d'opérateurs indispensables à l'industrie de construction moderne et contemporaine : les sociétés financières, les sociétés d'économie mixte, les sociétés immobilières.

3.2.2.1. Les sociétés financières

Sous la dénomination « sociétés financières », nous regroupons les banques, instituts de crédits et institutions financières publiques. Les sociétés financières sont à la racine de la production de la ville puisqu'elles permettent la mobilisation du capital. Pourtant, les études urbaines se sont peu penchées à leur chevet.

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est l'institution française qui a été la plus étudiée. Cet intérêt est bien justement motivé par le poids sans égal de la CDC dans

1 Castells, M. et Godard, F. (1978) *Monopolville, l'entreprise, l'Etat, l'urbain*, Mouton, ed., Paris, pp.594 ; Lefebvre, H. (2000) *La production de l'espace*, Antrhopos, ed., Paris, pp.485, 4° édition ; Topalov, C. (1974) *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, EHESS, ed., Paris, pp.413.

2 Lefebvre, H. (1974) *La production de l'espace*, Antrhopos, ed., Paris, pp.485. La position de Lefebvre a fortement influencé la morphologie sociale à la française.

3 Renard, V. (2008) La ville saisie par la finance, in *Le débat*, numéro 148, p.106.

l'immobilier et le financement des équipements publics en France. La Caisse, fondée en 1816, a la particularité d'être un investisseur d'intérêt général et un investisseur, à fonds propres, sur les marchés financiers. Cette double casquette confère la complexité de l'action de la CDC, très intéressante à étudier.[1]

Les banques sont d'autres sociétés financières qui sont, bien évidemment, à la source du financement de la construction. Quasiment toutes investissent dans le foncier et l'immobilier. La pléiade d'études de cas possibles n'a que peu inspiré les chercheurs. Il y a là un vide scientifique à combler. Les banques comme les assurances peuvent concéder des prêts immobiliers à des tiers, investir directement par le biais de filiales. Pourtant une poignée de travaux très intéressants ont défriché la voie de l'étude territorialisée des investissements immobiliers et fonciers d'une banque.[2]

Traversons les Alpes pour faire un point sur le très petit nombre d'études des investissements immobiliers et fonciers des banques italiennes. Enrico Berbenni a étudié avec souci géographique l'action de la Banque Commerciale (appelée communément Comit) et du Credito Italiano (Credit) sur l'urbanisme milanais des années 1920-1930.[3] Ce travail est un exemple puisqu'il explique l'implication forte des deux grandes institutions bancaires dans l'immobilier, directement pour la première, et à travers la création d'une holding immobilière pour la seconde. Ainsi par l'étude de ces deux banques, l'auteur contribue à expliquer les phénomènes de tertiarisation des centres-villes et de périphérisation des activités industrielles.

Le rôle de la Banca d'Italia est connu pour la fin du XIX^{ème} siècle à Rome, dans contexte politico-immobilier assez simple de rapport par convention directe entre l'administration communale et la banque, ou pour des opérations ponctuelles dans l'espace et

[1] Dusart, G. (1980) *La caisse des dépôts et consignations*, La Documentation Française, ed., Paris, pp.176. Une application sur un terrain de ville nouvelle : Girard, P. (2006) *Mourenx : de la ville nouvelle à « la ville de banlieue ?*, in *Histoire urbaine*, numéro 17, pp 99-108 ; Landauer, P. (2010) *L'invention du grand ensemble la caisse des dépôts maître d'ouvrage*, Picard, ed., Paris, pp.288 ; Société Française d'Histoire Urbaine (2008) *Histoire urbaine. Financer la ville : le rôle de la Caisse des Dépôts et Consignations aux XIXe-XXe siècles*, numéro 23, Société Française d'Histoire Urbaine, ed., Paris, pp.192. Le travail de Jeanne Schpilberg-Katz traite aussi bien du financement du logement social que des équipements publics (les autoroutes notamment) et du volet concurrentiel des politiques de la Caisse : Schpilberg-Katz, J. (2008) *La caisse des dépôts*, PUF, ed., Paris, pp.127.

[2] En particulier le travail de Danièle Combes sur les banques Rothschild et Paribas à Paris sous le Second Empire: Combes, D. (1973) *L'intervention des groupes financiers français dans l'immobilier*, Centre de Sociologie Urbaine, ed., Paris, pp.384. Voir également Lescure, M. (1982) *Les banques, l'Etat et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Ecole des hautes études en sciences sociales, ed., Paris, pp.621.

[3] Berbenni, E. (2010) *I processi dello sviluppo urbano. Gli investimenti immobiliari di Comit e Credit a Milano 1920-1950*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.367 ; Berbenni, E. (2011) Banche miste e ciclo immobiliare. L'esperienza di Comit e Credit (1918-1934) in *Società e Storia*, numéro 134, pp.741-768.

le temps, comme la fondation du *borghetto** Trionfale.[1] Mais il nous manque, pour la période fasciste, une vision qui soit précise dans l'espace afin de dépeindre la réalité des investissements d'un organisme tel que la Banca d'Italia à l'échelle communale.

En France, il n'y a pas, à notre connaissance, de travaux comparables au sujet du rôle d'une société financière dans l'urbanisme moderne et contemporain. On remarque cependant quelques études menées dans les années 1990 concernant le Crédit Foncier de France (CFF) ses modes d'actions et l'évolution quantitative et qualitative de sa politique selon les époques et les différents programmes d'aménagement. Il n'existe pas d'étude quartier par quartier, immeuble par immeuble, construits grâce aux financements du CFF dans une ville donnée.[2]

Un métier proche de la banque, l'assurance, n'a lui non plus pas fait l'objet de nombreuses publications s'intéressant aux investissements immobiliers de ces sociétés. Pourtant la Péninsule italienne, comme la Grande-Bretagne, a une riche tradition de l'assurance, en particulier de l'assurance-vie. Un des plus grand groupes européens du secteur, Generali, s'était constitué un vaste domaine foncier et immobilier dans les plus grandes villes d'Italie. Ces investissements sont étudiés de manière non exhaustive par Massimiliano Savorra.[3] Les sources utilisées sont principalement des publications internes liées à la commémoration de grandes dates de l'entreprise, croisées avec les informations de quelques documents des archives communales de Milan. On aurait aimé voir ce travail se détacher encore plus des indications des publications officielles et moins se focaliser sur les réalisations de prestige et de haute qualité architecturale et décorative des Generali. A notre connaissance, il n'existe pas d'études concernant des compagnies d'assurance italiennes qui analysent leur politique d'investissements immobiliers, les formes construites et leur impact sur le territoire, communal, régional ou national.[4]

Ainsi l'action des sociétés financières sur la ville, n'a fait l'objet que de peu d'études. Sauf quelques exceptions très enrichissantes, les travaux ne permettent pas de comprendre de manière précise, dans l'espace et le temps, l'influence des sociétés financières sur la forme des villes que l'on connait actuellement. La difficulté à surmonter est, bien évidemment,

[1] Doti, G. (2002) Borghetto Trionfale: nascita e formazione di un quartiere operaio, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.481-506.

[2] Raimbault, A. et Heugas-Darraspen, H. (1994) *op. cit.*

[3] Savorra, M. (2006) La "città delle Generali": insvestimenti, strategie e architetture, in *Città e storia*, numéro 1, pp.194.

[4] A propos de l'autre grande compagnie d'assurance des XIX et XX^{ème} siècles, la Riunione Adriatica di Sicurtà (RAS) on ressent la même frustration, voir Tedeschi, E. (1989) *Appunti per una storia: Ras 1838-1988*, RAS, ed., Trieste, pp.169.

l'accès aux sources privées. Mais il s'agit aussi d'une frilosité de la part des chercheurs de s'atteler à déceler la part de financement et d'intervention directe des sociétés financières dans la construction et leur articulation avec les autres opérateurs. Ceci n'est possible qu'à une échelle spatio-temporelle adaptée au cas.

Figure 6 Immeuble des Generali assurances Piazza Cordusio à Milan.[1]

3.2.2.2. Les Sociétés d'Economie Mixte (SEM)

Peu d'acteurs de la construction et de l'aménagement urbain ont été autant étudiés que les SEM. Depuis les années 1980 en France, même si des exemples de SEM de construction ont existé bien avant cette époque, ces sociétés anonymes, regroupant un capital public majoritaire et des capitaux privés, ont constitué le bras armé de la politique de la ville de l'Etat et des collectivités locales.[2] Cet outil (qui dans le discours politique peut faire figure de panacée) se veut rapide et performant. Il est employé pour des opérations d'urbanisme de grande ampleur (requalification d'un quartier entier, création d'une zone industrielle etc.), et permet de partager les risques financiers. Le recours à l'économie mixte dans la construction

[1] Source : Google Street View 2010.

[2] Le régime juridique des SEM en France est fixé par les articles L1521-1 et suivants du code général des collectivités territoriales et par les articles L225-1 et suivants du code du commerce. Ce sont des sociétés anonymes dans lesquelles la collectivité doit posséder entre 51 et 85 % du capital et au moins un représentant et la moitié des voix au Conseil d'administration. Aucun niveau minimum de capital de création n'est exigé. La responsabilité est limitée.

engendre la création de véritables morceaux de ville où l'espace public compose avec l'espace privé.

En Italie, l'économie mixte, dans la construction comme dans les autres secteurs d'activité, fut utilisée plus précocement et bien plus systématiquement qu'en France. Alors que dans l'hexagone, on procédait à la nationalisation des secteurs stratégiques, l'Italie fasciste ne pouvait nationaliser. La SEM étaient le seul moyen d'intervention de l'Etat dans l'économie. C'est ainsi que sont créés les deux plus grandes SEM italiennes de l'époque : l'Istituto Mobiliare Italiano (IMI par le décret-loi du 6 novembre 1926) une banque d'investissement, et l'Istituto per la Ricostruzione Industriale (IRI par le décret du 2 janvier 1933 reconverti en loi le 3 mai 1933) pour le financement de l'industrie.[1] Ces SEM italiennes investissaient dans la construction mais ce n'était pas leur métier principal.

Le recours massif aux SEM pour la réalisation de projets urbains a fait l'objet d'un nombre important de publications. Plus souvent, l'œuvre de juristes que d'aménageurs, les études décortiquent le statut, la composition du capital et le fonctionnement des SEM, ce qui est une nécessité. Mais elles ne font que rarement le lien avec l'aménagement du territoire et ne présentent pas leurs réalisations.[2] Michel Arrou-Vignod parvient à retisser puis expliquer ce lien entre différentes SEM et leurs productions urbaines avec des études de cas dont celle de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) qui construit les logements populaires de la Commune de Paris.[3]

Autre lieu, autre époque mais toujours une SEM dans le jeu, la rénovation des Docklands de Londres a été étudiée par Perrine Michon sous l'angle de l'action de la London Docklands Development Corporation (LDDC).[4] La société d'économie mixte paraît à beaucoup être le type d'opérateur idéal pour étudier le processus complexe de production d'espace urbain. Leur dualité, la nécessité d'un compromis traductible dans le tissu urbain permet d'accéder à toute une série de questionnements forts intéressants et très actuels sur la

[1] Pour avoir un cadre solide sur les SEM en France comme en Italie et une vision comparative nous renvoyons à : Ducouloux, C. (1963) *Les sociétés d'économie mixte en France et en Italie*, Librairie Générale de droit et de jurisprudence, ed., Paris, pp.283. Pour un regard plus spécifique sur les SEM italiennes dont l'IMI et l'IRI : Castronovo, V. (1995) *Storia economica d'Italia, dall'Ottocento ai giorni nostri*, Einaudi, ed., Torino, pp.253.

[2] Da Rold, J. (2010) *Les sociétés d'économie mixte, regards croisés en France et en Europe*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.213 ; Devès, C. et Bizet, J.-F. (1991) *Les sociétés d'économie mixte locales*, Economica, ed., Paris, pp.229 ; Durand, G. (2002) *Les sociétés d'économie mixte locales*, Berger-Levrault, ed., Paris, pp.359 ; Godchot, J.-E. (1958) *Les sociétés d'économie mixte et l'aménagement du territoire*, Berger-Levrault, ed., Paris, pp.223.

[3] Arrou-Vignod, M. (1988) *40 ans de sociétés d'économie mixte en France*, FNSEM Economica, ed., Paris, pp.317 ; A propos des réalisations de la RIVP, en particulier de l'édification de la « zone » après destruction des fortifications voir : Leveau-Fernandez, M. (2005) *La zone et les fortifs*, Le temps des cerises, ed. Pantin, pp.176.

[4] Michon, P. (2008) Le partenariat public-privé et la régénération urbaine. L'exemple des Docklands, in *Géocarrefour*, volume 83/2, pp.119-128.

privatisation de l'espace, les manières de le promouvoir, la gestion financière et matérielle d'énormes opérations d'urbanisme comme celles des Docklands. Voyons maintenant une troisième catégorie d'opérateurs de construction, les sociétés immobilières, qui peuvent d'ailleurs prendre les attributs d'une SEM.

3.2.2.3. Les sociétés immobilières

Cette troisième catégorie d'opérateurs immobiliers regroupe des sociétés privées, des SEM locales, qui ont pour métier l'achat et la vente de terrains et de bâti, la construction et, dans certain cas, la gestion des immeubles. Les sociétés immobilières doivent être profitables (ou au moins avoir un budget à l'équilibre dans le cas de sociétés HLM ou d'associations), placer leurs capitaux dans des investissements à taux de rentabilité élevé. La position géographique de l'investissement est alors capitale. Ainsi la société immobilière a un rôle fondamental dans la production de bâti, mais aussi de la ville toute entière. Par ses placements, elle spécule et attire d'autres investisseurs dans une portion de ville où les fonctions, les formes et les usages sont impactés par ses choix.

Le rôle des sociétés immobilières dans la production de bâti est abordé dans bien des travaux d'histoire urbaine portant sur les XIX^{ème} et XX^{ème} siècles. Cependant, peu d'études prennent ces sociétés comme objet principal et contribuent à faire comprendre leurs stratégies d'investissement sur un territoire donné. Nous n'évoquerons pas les travaux concernant les sociétés immobilières œuvrant dans les villes françaises au temps de « l'haussmannisation », d'autres ont fait le point avant nous,[1] ni le développement urbain contemporain en France, brillamment étudié du point de vue du promoteur immobilier par Julie Pollard.[2] Mais nous allons nous pencher sur les rares études de cas de sociétés immobilières intervenant dans les villes italiennes qui font le lien entre la prise de décision de la société immobilière et les formes produites.

Gian Paolo Treccani est l'un de ceux qui y sont parvenus. En étudiant la Società Edilizia Bresciana (SEB) l'auteur explique pourquoi et comment les zones suburbaines de la ville lombarde ont été bâties. La SEB ne porte pas à terme des opérations de construction

[1] Lescure, M. (1980) *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle : Contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste*, Publications de la Sorbonne, ed., Paris, pp.86. A propos des sociétés immobilières œuvrant à Lyon sous le Second Empire, nous renvoyons à : Gauthiez, B. (1999) *op.cit.*

[2] Pollard, J. (2009) *Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid*, Thèse de doctorat de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, dirigé par Le Galès, P., Paris, pp.530.

importantes, pourtant, elle participe pleinement à l'urbanisation des périphéries proches de Brescia en achetant puis vendant à court terme des terrains dans ces zones comprises dans le plan d'agrandissement, ce qui est gage de profits rapides. Treccani déclare sur l'intérêt de son travail :

> « Ce qui est intéressant à vérifier n'est pas tant le comportement de la propriété immobilière en général […] que le conditionnement exercé par la SEB à Brescia sur la réalisation d'importants programmes de développement urbain. ».[1]

Terni et Piombino[2] sont deux villes industrielles bien différentes de Brescia mais où des sociétés immobilières ont eu un impact très lourd sur les transformations urbaines locales, en particulier sur la construction (ou le refus de construction) de logements ouvriers, sur la localisation des industries et la rénovation des zones insalubres. Ces cas ont été étudiés par Augusto Ciuffetti.[3] Les deux villes industrielles passent sous le contrôle quasi-total des desseins urbanistiques de quelques sociétés immobilières dirigées par les grands industriels. Sous le fascisme, elles deviennent de véritables « *company towns* » gérées par des « *fabbriche totale* » qui construisent des immenses cités ouvrières, mais également des écoles, des centres de santé, des équipements culturels, sans oublier les réseaux techniques urbains.[4] La ville est alors « dominée par les entreprises, qui imposent au reste du tissu urbain, leurs propres temporalités, leurs propres rythmes et leurs propres politiques territoriales ».[5]

Cette domination d'une entreprise privée sur l'urbanisme d'une commune est peut-être possible dans une ville moyenne ; dans les grandes villes, au profil socio-économique et aux besoins bien plus hétérogènes qu'à Piombino ou Terni, il n'y a pas de société immobilière qui

[1] « quello che interessa verificare non è tanto il comportamento della proprietà immobiliare in genere […] quanto il condizionamento esercitato dalla SEB sull'attuazione, in Brescia, di importanti programmi di sviluppo urbano. » Treccani, G.-P. (1985) Un protagonista dello sviluppo sub-urbano di Brescia nei primi anni del secolo : la Società Edilizia Bresciana in *Storia urbana*, numéro 33, p.134.

[2] Respectivement en Ombrie et en Toscane.

[3] Ciuffetti, A. (1989) La questione dell'abitazione operaia a Terni. L'attività edilizia della società Terni nel periodo fascista, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.199-203 ; Ciuffetti, A. (2006) I patrimoni immobiliari delle grandi industrie e lo sviluppo urbano. I casi di Piombino e Terni tra Ottocento e Novecento, in *Città e storia*, numéro 1, pp.181-190.

[4] La « company *town* » est un concept désignant une ville développée par et pour une entreprise. Voir : Garner, J.S. (1992) *The Company Town: Architecture and Society in the Early Industrial Age*, University of Massachusetts Press, ed., Amherst, pp.288 ; Garner, J.S. (2003) *The Company Town: Architecture and Society in the Early Industrial Age*, Oxford University Press USA, ed., New York, pp.258. A propos des "fabbriche totale" (usines totales) italiennes : Guitto, L. (1979) *La fabbrica totale: paternalismo industriale e città sociali in Italia*, Feltrinelli, Milano, pp.207.

[5] Ciuffetti (2006) *op. cit.* p.186. « dominata dalle fabbriche, che impogono, alresto dell'insediamento urbano, tempi, ritmi e precise politiche terrtoriali. ».

exerce un poids similaire. Il existe tout de même un colosse de la construction œuvrant d'abord à Rome puis dans tout le pays : la Società Generale Immobiliare (SGI).[1]

La plus communément nommée « Immobiliare » a fait l'objet de travaux qui ont réussi à utiliser à bon escient les deux partis-pris, celui de l'étude du montage des opérations d'urbanisme par l'opérateur immobilier et celui de l'étude de la fabrique jusqu'au stade de l'objet réalisé. Le travail de Francesco Bartolini est, pour nous, une référence. D'une part, car il étudie la construction de logements pour les classes moyennes par la SGI et non ses réalisations à caractère monumental, d'autre part, car il n'oublie pas les territoires que ces constructions viennent transformer.[2] Plus récemment, Paola Puzzuoli a étudié les investissements immobiliers de la SGI à Rome entre les années 1880 et la Seconde Guerre Mondiale grâce aux archives de la société, conservées à l'Archivio Centrale dello Stato.[3]

Pour le cas de l'INA, nous nous emploierons à évaluer l'impact des stratégies immobilières et foncières de l'INA sur la ville en partant de ses réalisations matérielles et non pas de son inscription dans le contexte politique. Ce sont les acquisitions, les constructions de l'institut d'assurances qui nous permettront de parler de ses réseaux d'influence politiques et financiers.

4. Positionnement et problématique de la thèse

Le propos de cette recherche est donc d'étudier non seulement le projet d'urbanisme mais l'opération d'urbanisme, au moment du « passage à l'acte ». Par « opération d'urbanisme » nous entendons toute exécution d'un projet d'urbanisme conduisant une transformation partielle du tissu urbain (construction, rénovation, réhabilitation, reconstruction, curetage, alignement, etc.). Notre attention se porte sur la phase de conception de l'opération (idées, plans, objectifs, etc.) mais surtout sur celles du montage de l'opération (assemblage de facteurs pour aboutir à la construction de l'objet : facteurs financiers, techniques, opérationnels et humains) puis de la construction avec pour produit l'objet urbain, comme l'illustre le schéma suivant (Figure 7).

[1] Cette société immobilière fut fondée en 1862 et consolidée par les capitaux du Vatican après les accords du Latran de 1929.

[2] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*

[3] Puzzuoli, P. (2003) *op. cit.* ; Puzzuoli, P. (2005) La politica delle aree della Società generale immobiliare (1880-1920), in *Dimensioni e problemi della ricerca storica,* numéro 1, pp.141-149.

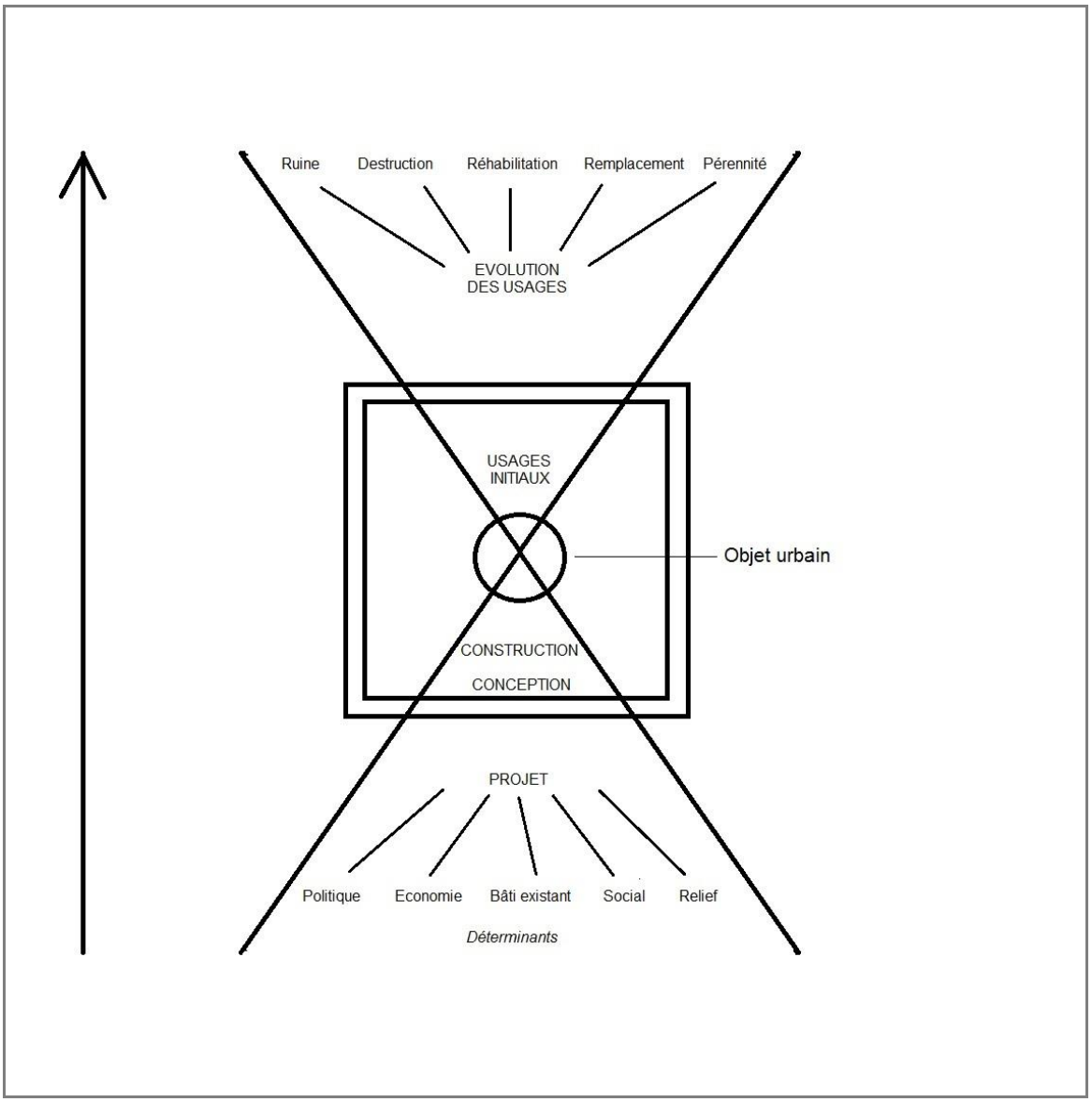


Figure 7. Le sablier de l'opération d'urbanisme. F. Mazenod 2013.

Ces phases de l'opération d'urbanisme sont réalisées par différents acteurs ou opérateurs. Bien sûr un même opérateur peut assumer plusieurs de ces fonctions. C'est en analysant le comportement de l'opérateur urbain, sa stratégie d'investissement, sa manière de conduire la conception et le chantier, ses choix de fonctions, de formes, de destinataires, que l'on peut saisir le fonctionnement de la fabrique de la ville. De la conception à l'objet fini ils sont nombreux : architecte, urbaniste, législateur, maître d'ouvrage, contrôleur, entreprise de construction, sous-traitant, habitant, riverain, etc. La construction est un moment particulièrement intéressant. C'est la phase la plus spectaculaire du processus de fabrique urbaine, celle où le temps de la ville et des formes bâties se suspend puis s'accélère. Pourtant,

on l'a vu pour Rome comme pour d'autres terrains de recherche, l'étape de la construction est absente de bien des travaux.

L'ambition de cette thèse est de faire l'étude d'un opérateur financier urbain construisant, fabriquant la ville sur un territoire donné, la commune de Rome 1 618 km² (15 fois Paris *intramuros*),[1] subdivisée de plusieurs manières. La plus utilisée est la catégorisation historico-administrative en *rioni**, *quartieri**, *suburbi**, *agro romano* (du centre aux périphéries).[2] Cet opérateur est l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) une des principales compagnies d'assurance italiennes, qui détenait jusqu'à la période fasciste, le monopole du marché des assurances-vie du Royaume d'Italie. Pour analyser son action dans la fabrique de la ville, nous avons choisi un cadre chronologique restreint, le *ventennio** fasciste (1922-1945), une époque qui a déjà fait l'objet d'un très grand nombre d'études et qui provoque bien souvent des jugements hâtifs et des idées préconçues.

L'idée est de montrer comment le capital des assurés et épargnants italiens, géré par l'INA, a été utilisé dans la fabrique de la Rome contemporaine, dans son centre-ville comme dans ses périphéries. Cette approche permet d'avoir une meilleure connaissance de l'urbanisation de Rome à cette époque car elle permet de dépasser l'analyse politique et idéologique de la transformation de la ville. Même dans un régime autoritaire qui a développé une idéologie urbaine et sociale très forte, il n'y a pas de transformations urbaines sans mobilisation de capital et sans intermédiaires de construction. Il faut replacer les mécanismes du marché immobilier au cœur de l'étude de la fabrique de la ville pendant le fascisme. Cette position est, bien sûr, transposable à d'autres lieux et d'autres époques.

Comment une grande entreprise parapublique comme l'INA contribue-t-elle à modifier le tissu urbain romain pendant le *ventennio* fasciste ? Quels rôles revêt-elle ? Et surtout, quelle urbanisation en résulte ? D'abord petit investisseur immobilier, l'INA est devenu à la fin de la période fasciste un opérateur de la production urbaine aux compétences diversifiées. Pourquoi et comment cette évolution ?

[1] A la suite de la constitution de la commune de Fiumicino en 1992, la commune de Rome s'étend aujourd'hui sur 1 285 km² et reste la plus vaste commune d'Europe.

[2] Cf. Annexe 2 Cartes des rioni quartieri suburbi.

5. Méthode et plan

Pour répondre à ces questions, un travail d'inventaire exhaustif des immeubles achetés ou construits par l'INA à Rome entre 1922 et 1945 a été entrepris en dépouillant les archives patrimoniales de l'entreprise. Opération par opération, immeuble par immeuble, indépendamment de sa fonction, une large documentation iconographique a été constituée. Elle est composée de plans (localisation, façade, coupe, étage type), de vues actuelles prises sur le terrain et parfois de vues d'époque.[1] Les données des archives de l'INA ont ensuite été croisées avec celles de l'Archivio Storico Capitolino -(archives communales de Rome) où sont conservés les demandes de permis de construire (jusqu'en 1931), tous les contrats passés entre l'INA et la Commune et, bien sûr, les délibérations des organes exécutifs et consultatifs communaux dont le Gouvernorat- celles de l'Archivio Centrale dello Stato (archives centrales de l'Etat) –qui renferme les fonds des ministères italiens, les délibérations du Conseil des Ministres et surtout les archives du Secrétariat Particulier de Mussolini (*Segreteria Particolare del Duce*) et du Parti National Fasciste (Partito Nazionale Fascista, PNF).

Ainsi, la thèse s'articule en trois temps. D'abord une présentation de l'INA une mise en contexte. Seront abordés les éléments historiques, politiques, démographiques et urbanistiques majeurs de l'histoire urbaine romaine pendant le fascisme, mais aussi, car il est important d'avoir un recul historique, depuis l'Unité italienne. Analyser une période plus longue permet de mieux appréhender l'évolution de l'urbanisation, notamment l'étalement du tissu urbain au-delà des murs, mais aussi de voir les constantes et les ruptures des politiques de la ville entre les différents régimes. Les acteurs de la ville, si bien institutionnels qu'économiques seront présentés. Un point important sur la réglementation de l'urbanisme en Italie et à Rome depuis l'Unité sera fait. Celui-ci permettra d'établir un mode d'emploi de l'opération d'urbanisme pendant le fascisme : comment construire un immeuble ? Comment percer une rue ? Comment lotir un quartier ?

Ce travail fait, nous pourrons passer à l'inventaire exhaustif des immeubles achetés ou construits par l'INA sur le territoire communal romain entre 1922 et 1945. Le choix a été fait de séparer les immeubles par leur fonction, immeubles de bureaux et de logements, d'abord pour les employés de l'INA puis pour d'autres publics, de la classe moyenne à la bourgeoisie. Ce choix se justifie par l'évolution de la politique d'investissements immobiliers de la société, au départ orientée vers le tertiaire puis vers le logement, de plus en plus luxueux. Les

[1] Cette documentation est présentée en annexes sous la forme de fiches.

localisations, les formes, les styles des bâtiments seront étudiés. A une échelle plus fine, deux opérations en partenariat avec les autorités seront mises en lumière : le programme « *case convenzionate* » de construction de logements pour les classes moyennes inférieures et les opérations de rénovation (*sventramenti*) dans le centre-ville, auxquelles l'INA a participé : Corso del Rinascimento (Place Navone), Piazza Augusto Imperatore (Mausolée d'Auguste) et Via della Conciliazione (Château Saint-Ange, Vatican). L'analyse du bâti permet de tirer trois grands traits de la politique immobilière de l'INA : une politique concentrée sur le territoire avec une recherche de prestige dans les localisations, les formes, l'architecture et aussi les locataires des immeubles, une politique rentable pour la société en termes financiers et d'image. Enfin l'INA a contribué la gentrification et à la tertiarisation des secteurs où il est intervenu et plus largement au développement d'une ville bourgeoise repoussant les pauvres en périphérie.

A partir de l'inventaire, deux actions complémentaires de l'INA dans la fabrique de la ville ont été mises en lumière : celle d'investisseur immobilier et celle de financeur de l'aménagement urbain. En plus de placer ses capitaux par l'achat d'immeubles existants, l'INA investissait surtout en faisant construire des immeubles sur le territoire de la commune de Rome. Nous verrons comment il choisissait les terrains, menait le projet et le chantier et exploitait les nouvelles surfaces en relation avec les architectes, les entreprises de construction et les destinataires des logements et bureaux. Par ses investissements, la société contribuait à l'aménagement de quartiers entiers, à la réalisation des réseaux techniques urbains et de la voirie. L'INA était également financeur, un rôle développé dans la deuxième moitié des années 1920 pour des projets d'achat ou de construction de logements par des particuliers, pour des coopératives immobilières, mais surtout pour des opérations publiques menées par le Gouvernorat. L'administration trouvait en l'INA un partenaire riche pour financer sa politique urbaine, nous verrons à quel point.

L'action de l'INA dans la production urbaine de Rome pendant le fascisme a bien évoluée. De quelques opérations d'achat d'immeubles de bureaux au début de la période, l'INA a développé son action pour devenir un opérateur urbain diversifié et un partenaire fiable, mais autonome, pour le régime.

Première partie :
L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni dans le contexte urbain romain

Etudier la fabrique de la ville par le prisme de l'opérateur urbain ne veut pas dire se déconnecter du contexte géographique, politique, démographique social et culturel local. L'offre et la demande en produits immobiliers se fixent par rapport à ce contexte, jouent avec ses variations. Pour compléter l'explication politique et idéologique des transformations urbaines de Rome pendant le fascisme, il s'agit de présenter tous les éléments de contexte nécessaires à l'étude de la fabrique urbaine ainsi que les principaux opérateurs urbains contemporains de l'INA.

Le cadre chronologique choisi s'étend sur plus de vingt années entre la Marche sur Rome, le 28 octobre 1922, et la fin de la Seconde Guerre Mondiale en 1945. Des années où la politique et la société italienne et européenne ont été bouleversées par les fascismes, la crise économique et la guerre. Pour la ville de Rome, la date qui ouvre véritablement cette période est le 16 mars 1923 avec la suppression du Conseil municipal et son remplacement par un *Commissariato* (Commissariat), puis par le *Governatorato* (Gouvernorat) en 1925, placé sous le contrôle direct du Ministre de l'intérieur, soit le Duce lui-même.[1] Le Gouverneur était épaulé par la *Consulta di Roma**, un organe exclusivement consultatif. Sous la période fasciste, il était composé de douze membres nommés par le Ministère de l'intérieur et le Ministère des Corporations. La plupart d'entre eux faisait partie de l'aristocratie romaine.[2] S'ouvrirent alors vingt années de quasi fusion inédite le pouvoir municipal et central, ce qui ne fut pas sans conséquences sur le visage de la ville. Cette période fut marquée par de nombreuses crises, crise politique bien sûr, crise bancaire dès 1926 suivie des effets de la Grande Dépression et de l'état de guerre. Ces bouleversements accélérèrent la crise du logement, endémique à Rome depuis son accession au statut de capitale.

Malgré ces crises, la ville ne resta pas figée, bien au contraire. Le *ventennio* fasciste était l'époque où l'urbanisation atteignit de nouveau les Murs d'Aurélien, où les périphéries commencèrent à dévorer l'*agro romano*, où la tertiarisation et l'homogénéisation du centre historique débutèrent, où les principaux règlements d'urbanisme furent mis en place. Ce furent également des années d'explosion démographique nourrie par l'exode rural de l'Italie centrale et méridionale. Rome dépassa le million d'habitant au début des années 1930, le niveau parfois avancé pour la Rome d'Auguste.

[1] Mussolini, Président du Conseil des Ministres, avait également la charge du Ministère de l'intérieur sur toute la période, sauf entre juin 1924 et novembre 1926 où Luigi Federzoni le remplaça.

[2] Les textes modifiant l'organisation de l'administration communale en Italie furent rassemblés par le *Testo Unico* du 03/03/34 n.383.

Dans cette partie seront présentés l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, son statut originel, ses dirigeants, puis des éléments de contexte historique, politique et démographique avec un point sur l'idéologie de la ville selon Mussolini. Nous retracerons l'évolution de la production de bâti depuis 1871. Nous analyserons aussi les plans et les règlementations d'urbanisme et leur évolution afin de dresser un mode d'emploi de la production de bâti à cette époque à partir des *Piani Regolatori** (PR) « plans régulateurs » et *Piani Particolareggiati** (PP) « plans particuliers », des textes sur la déclaration d'utilité publique, sur l'appel d'offres, sur l'expropriation et l'indemnisation, et sur les normes de construction. Comment percer une rue, lotir un quartier à Rome entre 1922 et 1945 ?

Chapitre I. L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA)

L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (en français, institut national des assurances) était un organisme parapublic créé en 1912 afin d'exercer le monopole des assurances-vie pour le Royaume d'Italie. Son statut spécifique d'entreprise parapublique a été un modèle pour la création d'autres sociétés très importantes comme l'IRI ou l'IMI. Son existence, ses missions, sont intimement liées à l'histoire politique du pays.

1. Naissance d'une société monopolistique

Avant la constitution du monopole, l'assurance-vie en Italie était en plein développement. En 1911, on dénombrait 36 entreprises d'assurance entièrement ou partiellement dédiées à l'assurance-vie, soit une épargne de 440 millions de lires. Ce dernier chiffre est environ quarante fois plus élevé que le niveau de 1861.[1] Le marché était alors largement grignoté par des sociétés étrangères (40 % du nombre total de polices) telles que la Lloyd Generale Italiana, ou par des entreprises italiennes fondées par des personnes d'origine étrangère comme l'Alleanza Assicurazioni, créée par Evan Mackenzie à Gênes en 1898. Cette influence européenne, particulièrement britannique et austro-hongroise, jugée trop importante

[1] Calcul corrigé de l'inflation, indice ISTAT 2011. Fanfani, T. (2005) *Le assicurazioni in Italia tra '800 e 900: il "ramo vita" da scommessa a prodotto innovativo*, Università degli studi di Pisa, dipartimento Scienze Economiche, ed., Pisa, p.12.

fut un des principaux arguments des politiques en place en faveur de la création d'une société publique en situation de monopole.

La fondation d'une telle société allait à l'encontre de la tradition d'intervention limitée de l'Etat italien dans l'économie, mais pendant cette décennie 1910, les hommes au pouvoir prirent partie en faveur d'une action bien plus musclée. Au premier plan, on trouvait Francesco Saverio Nitti, Ministre de l'agriculture de l'industrie et du commerce du quatrième gouvernement Giolitti, mais aussi plusieurs parlementaires de gauche comme Alberto Beneduce. Leurs arguments étaient économiques et sociaux : rendre l'assurance-vie davantage accessible aux masses populaires afin que les individus et leurs familles soient mieux protégés des accidents de la vie. Cette position fut sévèrement critiquée par d'illustres économistes, journalistes et politiques avec à leur tête Luigi Einaudi. Pour ce-dernier, la position de monopole était : « la moins adaptée, la moins fiable, la plus financièrement dangereuse ».[1]

Après maints renvois de séance et débats par presse interposée, Giolitti parvint à faire voter la réforme du 4 avril 1912 qui créa l'INA.[2] Le nouvel institut fut doté de personnalité juridique et d'une gestion autonome. Tout a été fait pour qu'il soit le plus éloigné possible du pouvoir : incompatibilité des charges d'élus et de celle de directeur général, parité au Conseil d'administration entre les fonctionnaires d'Etat et les représentants du secteur privé (parmi ce dernier groupe doit être élu le Président du Conseil d'administration) et statut privé de ses employés. Par le système de la *cessione obbligatoria*,[3] les autres entreprises d'assurance-vie furent contraintes de verser à l'INA une part variable de 10 à 40 % de leurs polices, selon l'ancienneté de l'entreprise. Les revenus tirés de ce monopole étaient réinjectés dans les comptes de la Cassa Nazionale per la Vecchiaia e l'Invalidità dei Lavoratori.

Par ces statuts, la fondation de l'INA constitue un tournant majeur dans l'histoire des institutions publiques italiennes ainsi qu'une affirmation forte de la volonté politique de transformer l'Etat libéral et répondre aux exigences d'intégration de la société massifiée après la loi du 17 mars 1898, rendant obligatoire l'assurance contre les accidents au travail, la loi du 20 avril de la même année qui créa la Cassa Nazionale di Previdenza, embryon de l'actuel Istituto Nazionale della Previdenza Sociale. Les sociétés privées d'assurance se virent

[1] Einaudi, L. (1911) Il monopolio delle assicurazioni sulla vita. I pericoli e i danni, In *Corriere della Sera* , Torino, 14 avril 1911.

[2] A propos des débats parlementaires et médiatiques et de la portée politique de cette décision voir : Sciajola, A. (1971) L'INA ed il progetto giolittiano di un monopolio di Stato delle assicurazioni sulla vita, in *Quaderni storici*, numéro 18, pp.971-1027.

[3] Cession obligatoire.

obligées de céder leur branche assurance-vie à l'INA sous dix ans. Son premier Président fut Bonaldo Stringher, futur Gouverneur de la Banca d'Italia. La nouvelle société devait présenter son bilan annuel au Ministère de l'agriculture, de l'industrie et du commerce. Les réserves financières de l'INA étaient investies majoritairement en titres d'Etat ou en titres émis par les instituts de crédit foncier.

2. La réforme de 1923, l'INA dans le giron du régime

Dix ans plus tard, Mussolini marcha sur Rome et installa l'Etat fasciste. Très rapidement, il revint sur la situation de monopole de l'INA et le supprima par le décret-loi royal du 19 avril 1923. De fait, le monopole de l'institut public n'a jamais été complet puisque la période de transition de dix ans, pendant laquelle les sociétés privées devaient transmettre leur portefeuille assurance-vie à l'INA, arrivait à échéance le mois précédent. Néanmoins, l'institut avait un nouveau rôle de modérateur du secteur pour le compte de l'Etat. Ce retournement de situation était cohérent avec la vision de Mussolini de la place de l'Etat dans l'économie. Sur ce point, lors du Conseil des Ministres du 14 novembre 1922, le Duce déclara : « Nous voulons déshabiller l'Etat de tous ses attributs économiques. Cela suffit de l'Etat cheminot, de l'Etat facteur, de l'Etat assureur. Cela suffit de l'Etat qui dépense l'argent de tous et qui accable les finances publiques épuisées de l'Etat italien ».[1]

Le secteur des assurances ne fut pas le seul à être libéralisé ces années-ci, il y eut celui des téléphones en 1925 et même celui des allumettes ! L'institut en profita pour diversifier ses activités et absorber la société « Le Assicurazioni d'Italia » et ainsi créer une branche assurance dommages. Malgré la perte du monopole, l'INA restait le plus grand pourvoyeur d'assurance-vie en Italie. Cette épargne était, en partie, et de manière très classique pour une société d'assurance ou bancaire, investie dans le foncier et l'immobilier.

Son action sur le marché immobilier était régie par la loi du 4 avril 1912 n.305. L'INA pouvait acheter des biens immobiliers en Italie à hauteur maximale d'un dixième de ses réserves. De plus, l'INA, comme d'autres instituts, était considéré comme organisme de crédit conformément au *Testo Unico* du 27 février 1908 n.89, et avait donc l'obligation d'émettre des prêts pour financer la construction de logements sociaux pour les ouvriers ou employés du secteur public.

[1] Mussolini cité dans Dreyfus, M. (2009) *Les assurances sociales en Europe*, Presses Universitaires de Rennes, ed., Rennes, p.175.

La réforme de 1923 (décret-loi royal du 29 avril 1923 n.966) ajouta d'autres possibilités d'investissements immobiliers pour l'INA. Le prêt à la construction fut étendu à tous types de logement, même pour les privés. Les communes et provinces pouvaient également emprunter à l'INA pour des projets de bonification, d'irrigation ou d'assainissement urbain. On verra que ces attributions furent largement dépassées. Ainsi le régime, qui ne voulait plus d'une forte intervention de l'Etat dans l'économie, qui a rouvert le marché italien de l'assurance-vie, a donné les outils nécessaires pour que l'INA devienne un organisme de crédit au service de la construction et des projets urbains, une sorte de deuxième Cassa Depositi e Prestiti. (CDP)[1] Nous essaierons de déterminer le degré d'autonomie de l'institut par rapport au pouvoir dans sa politique d'investissements.

3. Les dirigeants de l'INA dans le système de clientèle de Mussolini

Au sujet des membres du Conseil d'administration, il est certain que la réforme de 1923 a renforcé le contrôle du pouvoir sur l'entreprise. Auparavant, le conseil était composé de neuf membres, quatre fonctionnaires d'Etat (deux pour le Ministère de l'agriculture, de l'industrie et du commerce et deux pour le Ministère du trésor), quatre non fonctionnaires (parmi lesquels était choisi le Président de l'INA) et le Président de la Cassa Nazionale di Previdenza. Les membres étaient choisis par le Ministère de l'agriculture, de l'industrie et du commerce avec l'accord du Conseil des Ministres. Avec le régime fasciste, le Conseil d'administration, toujours nommé de la même manière, s'agrandit. Toujours quatre fonctionnaires d'Etat (dont un du Ministère de l'industrie et du commerce, un du Ministère des finances, un du Ministère du travail et de la protection sociale et un du Ministère de l'agriculture) mais neuf autres membres non fonctionnaires dont un représentant du Partito Nazionale Fascista (PNF).

Entre 1922 et 1945 trois Présidents de l'INA se succédèrent. Tous devaient leur nomination et leur chute à Mussolini lui-même. Cependant les dirigeants ne faisaient pas partie de la catégorie des « chemises noires », ces fascistes de la première heure, mais sont plutôt, comme l'écrit Jean-Yves Dormagen, des *fiancheggiatori*, membres des élites libérales

[1] Equivalant de la Caisse des Dépôts et Consignation française, elle fut fondée dans le Royaume de Sardaigne par la L. 18/11/1850 n.1097.

ralliés au régime.[1] Entre 1923 et 1925 Guido Toja était Président de l'INA. C'était un spécialiste du secteur de l'assurance qui entretenait de bonnes relations avec Edgardo Morpurgo, le Président du mastodonte Assicurazioni Generali. Il fut écarté à cause de la publication d'un livret racontant l'assassinat de Matteotti.

Salvatore Gatti lui succéda, haut fonctionnaire, responsable de nombreuses commissions publiques, il était un des hommes les plus influents du régime et cumulait les responsabilités, dont le Conseil supérieur des travaux publics.[2] Sous sa présidence, les salariés de l'entreprise furent encouragés à entrer dans les organisations syndicales. Il était détenteur d'une carte du PNF datée de juillet 1922 le présentant comme fasciste de la première heure. Mais cette carte était antidatée de quelques mois.[3] Sa gestion de l'entreprise, notamment sa politique de prêts trop généreuse pour les particuliers et les coopératives, fut largement décriée lors de la commission d'enquête sur l'INA de 1930.[4] En 1929 Salvatore Gatti apprit son limogeage dans la presse.

Son successeur était Giuseppe Bevione. Il représentait la personnalisation du système de clientèle installé par Mussolini dans les instituts publics et parapublics. Giuseppe Bevione était journaliste et parlementaire. Il participa à la prise de contrôle du journal *Il Secolo* qu'il dirigeait à partir de 1923. Bevione obtint sa carte du parti avec difficultés en 1929 seulement, alors que les inscriptions au PNF étaient closes. Sous sa présidence inhabituellement longue, quatorze ans, les résultats de l'entreprise n'ont cessé d'augmenter. La chute du régime en 1943 le fit tomber. Il fut l'objet d'un procès, comme les grands responsables économiques de l'époque, devant la première section spéciale de la Cour d'assises de Rome du 10 au 14 janvier 1947 et fut acquitté.[5]

Contrairement à ce qui était prévu par la loi, c'est Mussolini lui-même qui disposait des dirigeants de l'INA. L'accord des ministères était une formalité. Comme pour d'autres sociétés publiques ou parapubliques, le régime tentait d'instaurer une relation clientéliste avec

[1] Dormagen, J.-Y. (2008) *Logiques du fascisme : l'État totalitaire en Italie*, Fayard, ed., Paris, p.163. Voir aussi : Dormagen, J.-Y. (1998) *Fascisme et administrations parallèles le cas des dirigeants de l'Institut national des assurances*, EFR, ed., Rome, pp.168. Pour approfondir la question de la collusion des élites politiques et économiques pendant le fascisme voir : Musiedlak, D. (2007) *Parlementaires en chemise noire : 1922-1943*, Presses Universitaires de Franche Comté, ed., Besançon, pp.486.

[2] ACS, Alta corte di giustizia per le sanzioni contro il fascismo, 46 12/25 Senatore Salvatore Gatti, Busta 6.

[3] Dormagen, J.-Y. (2008) *op. cit.*,p.167.

[4] Le rapport de la commission d'enquête est consultable à : INA, Cinquantenario, Bevione Sen. Avv. Giuseppe, Série 5 Sottoserie 1 Fascicolo 4.

[5] Les archives du procès sont conservées à l'Archivio Centrale dello Stato. ACS, Alta corte di giustizia per le sanzioni contro il fascismo, Protocollo 68. 12/47 'Senatore Giuseppe Bevione, 05/12/1941 - 10/11/1944', Busta 8.

les membres du Conseil d'administration et il pratiquait le « changement de la garde », une rotation des dirigeants, environ tous les quatre ans, afin de rappeler à tous sa maîtrise sur les hautes carrières politico-administratives. Cela n'a pas été le cas avec Giuseppe Bevione qui est resté Président de l'INA pendant quatorze ans et a donc supervisé une bonne partie des opérations d'urbanisme que nous allons étudier. Entre toutes les présidences de l'INA un *Regio commissario* (Commissaire nommé par le Roi) était nommé avec des pouvoirs restreints.

Comme dans les autres sociétés parapubliques, le Conseil d'administration de l'INA a été fascisé, surtout sous la présidence de Salvatore Gatti entre 1925 et 1929, où sept conseillers sur dix étaient encartés au PNF. Parmi eux on retrouvait Edmondo Rossoni, chef du syndicalisme fasciste, ou Arnaldo Petretti, membre du Conseil d'administration de l'Azienda Generale Italiana Petroli (AGIP) et futur vice-gouverneur de l'Afrique Orientale Italienne. Mais le Conseil d'administration de l'INA n'a pas été bouleversé complètement par l'avènement du fascisme comme l'affirme Jean-Yves Dormagen. En effet, des conseillers, comme Enrico Scodnik ou Rosmini, inscrits au PNF, était déjà membres du premier Conseil d'administration de l'INA en 1912.[1] Ce sont certes de hauts représentants d'institutions financières fascisés, mais ils n'ont pas été installés à l'INA par le régime.

Conclusion du chapitre I.

L'INA est né d'une volonté politique de contrôler le secteur de l'assurance-vie émanant de dirigeants progressistes. Le fascisme disait vouloir dénationaliser l'entreprise mais lui enleva une bonne partie de son autonomie et lui ajouta d'autres possibilités d'investissements comme l'achat de parts d'entreprises publiques. Tout était fait pour que l'INA devienne un outil économique puissant au service du fascisme conquérant.

A la lecture de ces quelques éléments à propos des liens entre les dirigeants de l'INA et le régime, on pourrait croire que la société était entièrement à la botte de Mussolini. Les publications de l'INA, les lettres personnelles des Présidents successifs au Duce ne laissent pas de doute sur cette proximité.[2] Pourtant l'INA a-t-elle perdu toute autonomie opérationnelle avec la réforme de 1923 ? L'étude de la politique d'investissements

[1] INA, CA, 12/09/12 et 29/08/25.

[2] On peut trouver des lettre personnelles entre les présidents de l'INA et Mussolini à : ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA' ; ACS, SPD CR, Busta 74, Fascicolo Giuseppe Bevione.

immobiliers de l'entreprise, en particulier les opérations en partenariat avec le Gouvernorat de Rome, pourra donner une réponse à cette question.

La politique immobilière de l'INA pendant le *ventennio* fasciste reste peu connue contrairement à l'après-guerre et le plan de construction populaire INA-Casa (également connu sous le nom plan Fanfani, du nom du Ministre du travail et de la protection sociale de l'époque). Le plan, lancé en 1949, permit la construction de 350 000 logements populaires dans 5 036 communes du pays.[1] L'INA en était le maître d'ouvrage. Ce fut le plan de construction le plus massif que l'Italie n'ait jamais connu, contribuant à réduire le manque de logements populaires, à relancer l'activité du bâtiment et à réduire le chômage. Pour être complet sur l'histoire de l'institut, en 1992, tout comme l'IRI, l'ENEL (Ente Nazionale per l'Energia ELettrica) et l'ENI (Ente Nazionale Idrocarburi), l'INA fut privatisé et devint une S.p.A. (société par action). En 2000, l'entreprise INA-Assistalia fut incorporée dans le groupe Generali.

Chapitre II. Construction de l'Etat fasciste

Afin d'analyser la politique immobilière de l'INA entre 1922 et 1945, il est indispensable de rappeler quelques repères historiques qui rythmèrent le *ventennio*. On l'a vu dans la présentation de l'INA, l'institut est né d'une volonté politique, celle d'hommes progressistes dans un contexte économique et démographique porteur qui se sont battus pour la construction d'une protection sociale publique à grande échelle et non plus laissée aux mains des religieux ou des patrons. Comme tout institut parapublic, sa vie et ses missions étaient conditionnées par les évolutions de la classe dirigeante. Evolution brutale en cette première moitié de XX^{ème} siècle.[2] Voyons quelques points importants de l'évolution politique, économique et idéologique du fascisme italien.

[1] Chiffres tirés du site de l'INA Assistalia : http://www.inaassitalia.it/Chi-siamo/La-nostra-storia/. Pour plus d'informations à propos du plan Ina-Casa voir : Guccione, M., Segarra Lagunes, M.-M. et Vittorini, R. (2002) *Guida ai quartieri romani INA-Casa*, Gangemi, ed., Roma, pp.133 ; Istituto Luigi Sturzo (2002) *Fanfani e la casa : gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state, il piano INA-Casa*, Rubbettino, ed., Roma, pp.442 ; Beretta Anguissola, L. (1963) *I 14 anni del piano INA casa*, Edilstampa, ed., Roma, pp.517 ; Pilat, S. Z. (2009) *Reconstructing Italy: the INA-Casa neighborhoods of the porstwar era*, thèse de doctorat, University of Michigan, pp.365.

[2] Pour une histoire de la période et de la construction de l'Etat fasciste Renzo De Felice est la référence : De Felice, R. (1965) *Mussolini il rivoluzionario 1883-1920.* Einaudi, ed. Torino, pp.773 ; De Felice, R. (1966) *Mussolini il fascista. I. La conquista del potere 1921-1925*, Einaudi, ed, Torino, pp.906; De Felice, R. (1968) *Mussolini il fascista. II. L'organizzazione dello Stato fascista 1925-1929*, Einaudi, ed, Torino, pp.600 ; De

1. Prise et consolidation du pouvoir

Au tout début des années 1920, Giolitti fit une place aux fascistes dans son « bloc national », pensant qu'il valait mieux les « apprivoiser » en les faisant entrer au Parlement que les isoler. Ainsi, aux élections du 15 mai 1921, les fascistes accédèrent au Parlement en remportant 35 sièges. Le 12 novembre suivant, le Partito Nazionale Fascista (PNF) était créé. Mussolini entra donc en politique de manière démocratique. Son parti et sa personne étaient très appréciés du peuple italien, secoué par le désordre causé par les grandes grèves et séduit par les revendications territoriales de Mussolini sur la Dalmatie. Les *squadristi*[1] qui s'armaient en vue de la prise du pouvoir impressionnaient le peuple et ses dirigeants, si bien que Mussolini n'eut pas besoin d'entrer par la force à Rome puisque le Roi Victor-Emmanuel III lui ouvrit grand les portes, craignant la guerre civile. Le 28 octobre 1922 est le jour de la Marche sur Rome, une date glorifiée par les fascistes et fêtée avec pompe chaque année dans la capitale. Deux jours plus tard, le Roi chargea Mussolini de former un nouveau gouvernement dont il prit la tête.

La construction de l'Etat fasciste débuta. Ses desseins étaient, pour commencer, dissimulés derrière une apparente volonté démocratique afin d'endormir les autres partis et d'éviter un soulèvement, notamment des socialistes. Sa vision totalitaire se développait pas à pas, en témoigne cette phrase prononcée par celui qu'on appelle alors le Duce (du latin *Dux*, le chef, le guide) devant le parlement lors de son élection à la Présidence du Conseil :

> « Je me suis refusé de remporter une victoire éclatante, et je pouvais remporter une victoire éclatante. Je me suis imposé des limites. Je me suis dit que la meilleure sagesse est celle qui ne s'abandonne pas après la victoire. Avec trois cent mille jeunes armés, décidés à tout et presque mystiquement prêts à chacun de mes ordres, moi, je pouvais punir tous ceux qui ont diffamé ou tenté de salir le fascisme. Je pouvais faire de cette salle sourde et grise un bivouac de pantins : je pouvais barrer le Parlement et constituer un gouvernement exclusivement de fascistes. Je le pouvais : mais je ne l'ai pas, au moins dans ce premier temps, voulu. ».[2]

Felice, R. (1974) *Mussolini il Duce. I. Gli anni del consenso 1929-1936*, Einaudi, ed., Torino, pp.949 ; De Felice, R. (1981) *Mussolini il Duce. II. Lo stato totalitario 1936-1940*, Einaudi, ed., Torino, pp.944. Egalement : Gentile, E. (2004) *La voie italienne au totalitarisme. Le parti et l'Etat sous le régime*, Editions du Rocher, ed., Monaco, pp.395 ; Milza, P. et Berstein, S. (1980) *Le fascisme italien, 1919-1945*, Seuil, ed., Paris, pp.434.

[1] Membres des mouvements paramilitaires fascistes.

[2] Milza, P. (1999) *Mussolini*, Fayard, ed., Paris, p.125.

La première marche vers la dictature fut gravie en juillet 1923, lorsque Mussolini fit voter au Parlement une nouvelle loi électorale donnant les deux tiers des sièges au parti majoritaire. C'est grâce à cette loi que le PNF passa de 35 à 286 sièges aux élections du 6 avril 1924. La majorité absolue était assurée. Le 13 janvier 1923, Mussolini créa le Grand Conseil, composé uniquement de grands dirigeants du parti, qui flanquait puis supplanta le Conseil des Ministres. Après le meurtre de Giacomo Matteotti en 1924, secrétaire général du Parti Socialiste Unique, Mussolini instaura un régime dictatorial par son fameux discours du 3 janvier 1925 : lois d'exception pour éliminer les adversaires politiques, dissoudre les partis démocratiques ainsi que les organisations syndicales.

Grâce aux travaux d'Alberto Aquarone et de Renzo De Felice, on sait que le PNF n'a pas rempli totalement son rôle d'Etat-major administratif du régime et a vu son autorité décliner progressivement à cause de sa « bureaucratisation » et de sa « dépolitisation ». Le véritable Etat-major du fascisme était constitué des élites libérales, des hauts fonctionnaires qui auraient opéré une « fascisation de parade » pour conserver leur rang dans l'administration.[1] Pour les postulants à la fonction publique, la nécessité était d'autant plus forte que le décret du 17 décembre 1932 limita l'accès aux concours des administrations d'Etat aux seuls inscrits au PNF ou aux *Fasci giovanili di combattimento* (faisceaux de jeunes combattants). En 1933 cette obligation fut élargie pour tous les concours des administrations provinciales, communales, des organismes et entreprises publiques.[2]

La « fascisation de façade » des élites a été remise en question par des études plus systématiques au sujet du PNF et du fonctionnement du régime, en particulier par celle de Jean-Yves Dormagen qui, dans *Les logiques du fascisme*, a démontré par l'analyse de l'Etat en tant qu'objet dynamique fait de relations entre plusieurs parties (pouvoir politique et haute administration, pouvoir politique et responsables d'entreprises publiques, etc.) que la société italienne, en particulier les élites administratives et économiques, était bien plus imprégnée des idées et valeurs fascistes que Renzo De Felice le pensait.[3] Pour les postes de direction des administrations et entreprises publiques, Mussolini agissait selon une pratique très autoritaire et efficace. Il appliquait un *turn over* assez rapide et régulier (quatre ans environ) afin de ne jamais laisser le temps à un baron ambitieux de prendre trop de pouvoir. Plus le poste était prestigieux et plus le mandat était bref. De même, un administrateur jugé comme

[1] De Felice, R. (1974) *op. cit.* p.345.

[2] RD 01/06/33 n.640.

[3] Dormagen, J.-Y. (2008) *op. cit.*

potentiellement dangereux était fréquemment muté.[1] Giuseppe Bevione, Président de l'INA pendant quatorze ans, devait donc être bien inoffensif aux yeux de Mussolini.

A l'échelon communal, on assista également à une prise de pouvoir puis à une fascisation progressive. Les conseils municipaux des grandes villes furent très vite supprimés et remplacés par des préfectures (*commissariati prefettizi*), comme à Milan en août 1922, puis par des *Podestà**. La charge de *Podestà* était la plus haute charge civile des villes du centre-nord de l'Italie médiévale. La loi du 4 février 1926, une des « lois fascistissimes », rétablit le nom de *Podestà* pour désigner la plus haute charge communale.[2] Les *Podestà* étaient nommés par le Ministre de l'intérieur (la plupart du temps, Mussolini occupait cette charge) pour une durée de cinq ans. Ils étaient révocables à tout moment. Rome eut droit à un traitement spécial. Ici point de *Podestà* mais un *Governatore* (Gouverneur). La suppression du Conseil municipal de Rome fut actée par la réunion du *Gran Consiglio* (Grand Conseil) du 16 mars 1923. S'y substituèrent un *commissariato prefettizio* (commissariat-préfet) de transition, entre mars 1923 et octobre 1925, puis un Gouvernorat.[3] Le Gouverneur et son administration étaient nommés par décret royal après délibération du Conseil des Ministres sur proposition du Ministère de l'intérieur. Il détenait tous les pouvoirs administratifs de la commune et dépendait directement du Chef du gouvernement.

Le premier *Governatore* fut Filippo Cremonensi, banquier et politique italien. Par la suite, ce poste fut attribué à des membres de la haute aristocratie italienne : les Princes Potenziani, Ludovisi, Colonna et Borghese. Il n'y eut qu'une exception entre 1935 et 1936 avec la nomination de Giuseppe Bottai, fasciste de la première heure et ancien Ministre des corporations.[4]

Après une période libérale où se manifestait un dualisme fort entre les pouvoirs communal et central, le fascisme les concentra à un degré jamais vu jusqu'alors. La consolidation de l'Etat fasciste a eu pour effet la mise sous tutelle des administrations communales, en particulier de celle de Rome, et de développer le réseau de clientèle de Mussolini. Les problèmes urbains de Rome étant reconnus comme ceux de la Nation toute entière, le pouvoir communal fut subordonné au pouvoir central et les charges directionnelles

[1] Dormagen, J.-Y. (2008) Le Duce et l'état-major du fascisme : contribution à une sociologie de la domination charismatique, in *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, numéro 3, pp.35-60.

[2] Ce fut le cas d'abord pour les communes de plus de 5 000 habitants avec la L. 04/02/26 n.237, puis le système fut étendu à toutes les communes du Royaume par le RDL 03/11/26 n.1910.

[3] RDL 28/10/25 n.1949.

[4] Voir annexe 4 Liste des Gouverneurs de Rome.

locales furent progressivement attribuées à des fonctionnaires de l'appareil d'Etat.[1] Cela eut de lourdes conséquences sur les processus de prise de décision et de réalisation des opérations d'urbanisme.

2. Les grandes orientations de la pensée sociale et économique

En 1926, le PNF fut déclaré parti unique. Sur le plan social, l'idéal mussolinien était d'instaurer un Etat englobant au-dessus de toutes formes d'assurances sociales jugées trop sectorielles. Il s'agissait de : « dessiner un système organique de protection des travailleurs et des citoyens au niveau plus général, dans le cadre d'une coordination assurée par l'Etat corporatif ».[2] Cette vision pourrait paraître proche de celle de la gauche mais l'Etat fasciste s'appuyait lui sur les corporations pour l'appliquer (avec en tête le modèle de la constitution corporative de la ville de Fiume, décrétée par d'Annunzio en 1920) et non plus sur les syndicats traditionnels. D'ailleurs, la loi du 3 avril 1926 conféra le monopole de la représentation syndicale aux fascistes. L'appartenance au syndicat donnait beaucoup d'avantages comme des propositions de replacement en cas de chômage. Le travailleur n'était donc pas complètement libre d'y adhérer ou non et sa cotisation était vivement souhaitée. Tous les fondements économiques du régime furent proclamés par la *Carta del Lavoro* (Charte du travail) du 21 avril 1927. Elle sacralisa l'initiative privée et les corporations comme piliers de l'économie italienne.

Le corporatisme « est la pierre angulaire de l'Etat fasciste, ou mieux, l'Etat fasciste est corporatiste ou n'est pas fasciste » disait Mussolini dans son discours du 1er octobre 1930 devant la première assemblée du Conseil National des Corporations.[3] L'idée était de créer des corporations par métier, sensées éliminer les conflits sociaux. Dans la *Carta del Lavoro*, les corporations « constituent l'organisation unitaire des forces de production et représentent leurs intérêts ».[4] Les corporations étaient placées sous le contrôle du gouvernement et réunies

[1] Les relations entre les deux pouvoirs sont expliquées en détail par : De Nicolo, M. (1996) *L'amministrazione comunale di Roma. Legislazione, fonti archivistiche e documentarie, storiografia*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.466 ; Salvatori, P. (2006) *Il Governatorato di Roma. L'amministrazione della capitale durante il fascismo*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.176. Pour sortir du cas romain : Aquarone, A. (1965) *L'organizzazione dello Stato totalitario*, Einaudi, ed., 2 volumes, pp.620.

[2] Tomassini, L. Les assurances sociales en Italie, de la Première Guerre Mondiale à la chute du fascisme, p.159 in Dreyfus, M. (2009) *Les assurances sociales en Europe*, PUR, Rennes, pp.261.

[3] « è la pietra angolare dello Stato fascista, anzi lo Stato fascista o è corporativo o non è fascista ».

[4] Charte approuvée par le Gran Consiglio del Fascismo le 21 avril 1927, insérée au code civil en 1942. Article VI : « le corporazioni costituiscono l'organizzazione unitaria delle forze della produzione e ne rappresentano integralmente gli interessi. ».

dans la *Camera dei Fasci e delle Corporazioni* fondée par la loi du 19 janvier 1939 n.129. Le 2 juillet 1926 fut créé le Ministère des corporations longtemps dirigé par Mussolini lui-même, et aussi par Giuseppe Bottai.

Une des corporations qui nous intéressent est celle des architectes. Le syndicat fasciste des architectes fut créé en avril 1923 et dirigé par Alberto Caza Bini. Il était affilié à la Confédération nationale des corporations fondée en 1922 par Edmondo Rossini. Les premières antennes de provinces s'établirent à Milan et à Rome. Le statut de l'architecte était en jeu. Plus qu'un simple professionnel technique, l'architecte voulait avoir un rôle de médiation entre l'Etat et la société, et plus encore, voulait « épauler » le politique.[1] La formation de corporations était, pour le régime, le moyen de contrôler des secteurs d'activités clefs, qui ont été dans le passé source de déstabilisation économique et politique. Ce fut le cas de l'association des propriétaires immobiliers dont la grève fiscale contre la taxe sur les terrains non bâtis de Giolitti contribua largement à la chute du gouvernement, nous y reviendrons plus loin.

Dès 1915, les associations de propriétaires commencèrent à se fédérer au niveau national avec l'association milanaise comme moteur. Petit à petit l'ensemble s'organisa grâce, notamment, à la publication d'une revue *La proprietà edilizia* dès 1919. Au début des années 1920, les associations de propriétaires se multiplièrent au nord comme au sud de la Péninsule. A la fin des années 1920, elles se regroupèrent dans la « *Federazione Nazionale Fascista fra le associazioni dei proprietari di fabbricati* » (Fédération Nationale Fasciste des associations de propriétaires immobiliers). En 1934 la fédération regroupait près de 4,3 millions de propriétaires à travers le pays.[2] Ce fut pour Mussolini un « moyen de s'assurer la suprématie sur une couche sociale spécifique ».[3] Pourtant, comme le montre Lando Bortolotti la fédération ne cessa jamais d'effectuer un lobbying puissant sur Mussolini afin, notamment que le système de contrôle des loyers soit définitivement suspendu et pour que ses représentants siègent dans les commissions immobilières des villes et provinces italiennes.[4]

Pour la politique industrielle, l'autorité était également le mode d'action préférée du fascisme. Le décret-loi du 6 juin 1932 obligea les sociétés d'une même branche industrielle à

[1] « *affiancare* » : Nicoloso, P. (1999) *Gli architetti di Mussolini*, Franco Angeli, ed., Milano, p.68.

[2] Bortolotti, L. (1971) La proprietà edilizia e il fascismo, in *Studi storici*, numéro 4, p.44.

[3] Bortolotti, L. (1971) *op. cit.* p.40. « un mezzo per egemonizzare un particolare ceto sociale ».

[4] Au sujet des relations entre les propriétaires et le régime voir : Bortolotti, L. (1978) *op. cit*. Les archives de la Federazione Nazionale Fascista fra le associazioni dei proprietari di fabbricati sont consultables à l'Archivio Centrale dello Stato: ACS, PNF, Proprietari di Fabbricati, inventario 49/15.

se grouper dans de larges consortiums. Cette décision brutale donna naissance aux grandes compagnies industrielles nationales qui ont contribué au miracle économique italien comme l'Azienda Generale Italiana Petroli (AGIP). Une des priorités du régime fut également de relancer le secteur du bâtiment, qui employait une main d'œuvre importante, notamment à Rome. Nous le verrons en détail par la suite.

Sur le plan bancaire, la crise de la déflation de 1926 fragilisa les banques de la Péninsule. L'Etat fasciste vint renflouer leurs caisses, en particulier la Banca di Roma, Banca di Sicilia et la Banca di Napoli. Mais ces efforts n'étaient pas suffisants. Les banques subirent la crise de 1929, dont les premiers effets ne se firent sentir qu'en 1931 en Italie. La Banca di Milano, le Credito Italiano, et surtout, la très puissante Banca Commerciale s'écroulèrent. L'accès au crédit des entreprises de construction, notamment les plus modestes, était plus difficile. Un drame pour une ville comme Rome dont l'activité industrielle était dominée par le secteur du bâtiment qui employait des milliers de travailleurs, précisément ceux nouvellement débarqués dans la capitale. La situation fut assainie grâce aux lois bancaires de 1926 puis de 1936 qui instaurèrent la séparation des banques de crédit à court terme des banques de crédit à moyen et long terme. Elle interdit aux banques de dépôt et de décompte d'intervenir dans les champs du crédit industriel.[1]

Dans le but d'assainir l'économie, Mussolini créa ce qu'il appelait des « maisons de convalescence », en fait trois instituts autonomes : la Società Finanziaria Industriale Italiana (Sofindit, fondée en octobre 1931) qui achetait toutes les actions industrielles détenues par les établissements bancaires en difficulté, l'IMI, fondé en novembre 1931 qui émit cinq milliards de lires d'obligations garanties par l'Etat pour financer l'industrie privée et l'IRI, fondé en janvier 1933 qui s'occupait du financement de l'industrie.

Mussolini aidait les entreprises en difficultés, (certains observateurs de l'époque disaient qu'il « soutient le grand capital »).[2] Il créait des trusts mais ne les nationalisait pas complètement. C'était la règle pour l'industrie comme pour les banques et assurances. Après la crise vint la relance au milieu des années 1930 avec les traditionnels grands travaux. En

[1] A propos de la situation économique et plus particulièrement bancaire de l'Italie fasciste, nous renvoyons à : Castronovo, V. (1995) *Storia economica d'Italia, dall'Ottocento ai giorni nostri*, Einaudi, ed., Torino, pp.253 ; Fanfani, T. (2006) *Il sentiero del credito. La banca nell'età dello sviluppo. Ricostruzione, miracolo economico e crisi (1936-1973)*, Bancaria Editrice, ed., Roma, pp.440.

[2] Voir les écrits de l'historien français Daniel Guérin, certes datés, mais très précieux pour comprendre les raisons de l'ascension du fascisme en Italie, comme en Allemagne, et ses fondements idéologiques qui transpirent sur la politique, l'économie donc sur l'aménagement urbain : Guérin, D. (1933) *Sur le fascisme I : La peste brune*, Gallimard, Paris, pp.126 ; (1936) *Sur le fascisme II : Fascisme et grand capital. Italie Allemagne*, Gallimard, Paris pp.269.

Italie il s'agit de travaux d'extension du réseau ferroviaire, de modernisation des ports (Gênes, Trieste ou Venise), de construction d'autoroutes (le Duce inaugura le 21 septembre 1924 la première autoroute du pays entre Milan et Varese), de bonification de terres agricoles (plaine Pontine) de construction de villes nouvelles au plan et à l'architecture rationalistes, surtout dans le Latium mais également dans les colonies, enfin des travaux « d'embellissement » de la capitale. Pour Rome, Mussolini prit personnellement les choses en mains et développa une idéologie de la ville très structurée.

3. L'idéologie de la ville selon Mussolini

Un des buts de cette étude est de comprendre la nature des liens entre le politique et la société afin de mieux cerner tous les paramètres de la prise de décision concernant l'investissement foncier et la construction de bâtiments par l'INA. Or, dans la Rome fasciste, le politique se limitait presqu'intégralement à un seul homme, Mussolini. Rome était son pré-carré. Il nous faut certes, rappeler le contexte historique mais aussi celui des idées, des représentations de la ville, de l'urbain, du citadin.

Refaire de Rome la capitale d'un Empire romain, ou plutôt italien, était l'ambition du régime. La vision de Mussolini de l'urbanisme romain fut précisée lors de son fameux discours sur la *necessità di grandezza* (le besoin de grandeur) au Capitole le 21 avril 1924 après avoir reçu la « citoyenneté romaine ».

> « Voici que le fascisme se trouve confronté aux problèmes de la capitale. J'aime diviser les problèmes de Rome, la Rome de ce XX^{ème} siècle, en deux catégories : les problèmes de nécessité et les problèmes de grandeur. On ne peut affronter ces-derniers si les premiers ne sont pas résolus. Les problèmes de nécessité jaillissent à cause du développement de Rome, et se résument dans ce binôme : logements et communications. Les problèmes de grandeur sont d'une autre espèce : il faut libérer toute la Rome antique des objets médiocres qui la défigurent, mais aux côtés de la Rome monumentale de l'Antiquité et du Moyen-âge, il faut créer la Rome monumentale du XX^{ème} siècle. Mais Rome ne doit pas être seulement une ville moderne dans le sens désormais banal du terme : elle doit être une ville digne de sa gloire, et cette gloire, doit être renouvelée sans cesse afin de la transmettre, comme héritage de l'âge fasciste aux générations qui viendront.».[1]

[1] Voir le texte original en annexe 5.

Un an plus tard, en 1925, le Duce prononça un autre discours sur les travaux de dégagement des monuments antiques qu'il voulait entreprendre. Son idée était claire : « les monuments millénaires de notre histoire doivent se dresser tels des géants dans une nécessaire solitude ». Les premiers grands travaux furent donc des travaux de mise en valeur de quelques zones ou monuments antiques choisis (Capitole, Mausolée d'Auguste, Théâtre de Marcellus, Temple de la Fortune Virile, Arc de Janus…) par la destruction des bâtiments édifiés les siècles précédents, auxquels on appliquait des qualificatifs très réducteurs : « décadents », « hideux », etc.

En plus de l'argument esthétique et monumental, les raisons sociales et hygiénistes étaient aussi invoquées par le régime, nous le verrons plus tard. Enfin, la phrase devenue slogan de l'urbanisme romain des années vingt et trente « *Roma dai colli al mare* » (Rome des collines à la mer) fut lancée dans ce discours. Le Duce voulait étendre le tissu urbain de Rome, en développant notamment les autoroutes (création de *l'Azienda Autonoma Strade* qui s'occupait de l'entretien des routes autour de Rome et de la construction des autoroutes) mais aussi en créant dans le centre-ville des voies d'accès larges et modernes aux routes périphériques. Le cas de la Via del Mare depuis la Piazza Venezia jusqu'au sud pour rejoindre le Lido di Roma, au bord de la Mer Tyrrhénienne, en est l'archétype.

Afin de rendre ses desseins légaux, l'administration Mussolini s'appuya sur PR de 1909 dit « Sanjust-Nathan », dont il reprenait au passage bon nombre d'idées, et fit appliquer des « variantes générales » pour telle ou telle zone. C'est le cas de la variante générale de 1924-1925 pour les alentours du Mausolée d'Auguste. Rappelons que les PR sont les instruments qui régulaient l'urbanisation sur le territoire communal. Le 28 octobre 1930, la commission chargée de la rédaction du nouveau PR présenta le document à Mussolini qui l'approuva par décret le 6 juin 1931. Ce nouveau plan fut sans cesse retouché par des *piani particolareggiati* (plans particuliers) appliqués à une zone de travaux, redéfinissant, et bien souvent élargissant, les zones à détruire. On peut donc noter un manque de visibilité et de cohérence de la part de l'administration du Gouverneur de Rome. Certains grands travaux étaient entrepris sans qu'on ne connaisse les plans finaux, comme la Via dell'Impero, nous le verrons plus tard.

En fin de compte, Mussolini avait une vision de la ville cohérente avec sa réflexion sur la société. Pour lui, une des priorités était de fixer la population, d'empêcher les flux migratoires de trop grande ampleur, notamment l'exode rural. Ainsi, il ne fallait pas que

l'Italie devienne un pays urbain et habiter en ville devait relever d'un privilège. Il y avait sélection des populations « aptes » ou autorisées à vivre en ville.[1]

En 1926, fut crée le *Comitato per le migrazioni interni* (Comité pour les migrations intérieures) puis un commissariat ayant la charge d'organiser les migrations (instauration de permis de migrer) et de favoriser la sédentarisation dans les campagnes. Plusieurs mesures restrictives furent prises dans ce sens : la loi n.961 du 24 décembre 1928 donna aux préfets le pouvoir de signer des décrets pour chaque individu voulant migrer en ville ; la loi n.92 du 6 juillet 1939 rendit nécessaire la preuve d'un travail régulier et déclaré pour acheter un bien immobilier dans un centre urbain de plus de 25 000 habitants, alors que pour trouver un travail déclaré en ville, il fallait déjà être propriétaire ![2]

Cette sélection des individus dignes de vivre en ville allait de pair avec le refus du régime de développer les activités industrielles à Rome. Ce désir farouche que Rome demeure une ville patricienne n'était pas propre au régime. Il avait été déjà largement exprimé au sortir du *Risorgimento**, en particulier par le Ministre des finances Quintino Sella et le premier Président de la Cour des Comptes Gaspare Finali : « Je ne peux même pas imaginer que s'élèvent les cheminés des usines à côté des obélisques et des colonnes de cette ville monumentale et que des tourbillons de fumée viennent s'enrouler autour des coupoles ».[3] Pour empêcher l'installation d'industries il n'y eut pas de lois, seulement des incitations : fiscalité accrue, non délivrance des licences, etc.[4] Le régime fasciste ne voulait pas non plus de la vision de Finali. Sa politique industrielle fut de favoriser la création de zones industrielles en périphérie comme dans le Tuscolano ou à Tor Sapienza (à l'est).[5] Dans le centre, tous les permis d'installation d'activités industrielles étaient rejetés. Développer l'industrie à Rome serait attirer encore plus de travailleurs non qualifiés venus des campagnes ce qui déplaisait très fortement aux autorités :

> « En ce qui concerne les possibilités de travail, il est opportun d'avoir à l'esprit qu'il n'est pas facile de trouver sur la place de Rome un emploi adapté à cette masse de chômeurs,

[1] Berlinguer, G. et Della Seta, P. (1976) *Borgate di Roma*, Riuniti, ed., Roma p.89.

[2] Vallat, C. (2001) Villes neuves de l'Italie fasciste : usage et limites d'un outil de propagande, in *Histoire urbaine*, numéro 4, p.16.

[3]« Non so poi neppure immaginare che si innalzino le camminiere delle officine accanto agli obelischi ed alle colonne di questa monumentale città ; e che vortici di fumo si avvolgano intorno alle sue cupole ». Discours de Gaspare Finali le 30 octobre 1875 cité dans : Caracciolo, A. (1957) *Roma capitale*, Riuniti, ed., Roma, p.228.

[4] Birindelli, M. (1978) *Roma italiana. Come fare una capitale e disfare una città*, Savelli, ed., Roma, pp.80.

[5] Sur la création et le déclin de ces zones industrielles voir : Vendittelli, M. (1984) *Roma capitale Roma* Commune, *Sviluppo economico e crescita urbana della città*, Gangemi, ed., Roma, pp.320.

> lesquels, comme je l'ai signalé plus haut, offrent une très faible qualité de travail et ont des familles nombreuses […] Rome est la troisième ville d'Italie par le nombre d'ouvriers ; mais je crois qu'on a actuellement rejoint la limite de saturation. ».[1]

Sous couvert d'une volonté de rationnaliser l'abondante main d'œuvre de l'Italie fasciste, il s'agissait de sélectionner les populations ayant le droit de venir vivre dans les villes, véritables vitrines du régime de l'ordre nouveau. Rome n'échappait pas à la règle, la venue des cadres du régime ou autres fonctionnaires de Lombardie, du Piémont, ne posa pas de problème, mais l'immigration des paysans de l'Italie centrale et du sud devait être dissimulée, malgré son ampleur. Ainsi les néo-urbains venus des champs n'étaient pas reconnus et leurs quartiers restaient, pour un temps, absents des délimitations officielles, des plans régulateurs, comme inexistants, du moins indignes d'être pris en compte.[2]

Les projets pour Rome, leurs motivations et leurs lacunes étaient bien décelables grâce à l'analyse de l'arsenal idéologique et législatif déployé par Mussolini lors de ses premières années de pouvoir. Pour le chef suprême, ville devait être synonyme d'ordre et de prestige autant dans le domaine architectural que social. Les mesures politiques et administratives dont nous avons parlé étaient à la racine des modifications profondes des politiques d'aménagement du territoire et plus particulièrement des tissus urbains.

Conclusion du chapitre II.

La période que nous avons choisi d'étudier est une période de changements brutaux dans tous les domaines de la vie sociale. Après la Marche sur Rome, Mussolini mit progressivement en place son régime autoritaire et construisit lentement le consensus. La

[1] « Per quanto, poi si riferisce alla possibilità di lavoro, è opportuno tener presente che non è facile trovare sulla Piazza di Roma un'occupazione adatta a questa massa di disoccupati i quali, come sopra segnalavo, offrono scarsissime qualità lavorative, ed hanno famiglie numerose. [...] Roma è la terza città d'Italia per numero di operai occupati; ma credo che attualmente abbia raggiunto il limite di saturazione. » Lettre de l'Ufficio di Assistenza Sociale à Mussolini le 08/05/33. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 839.

[2] Tout comme les migrations internes, le régime voulut contrôler l'émigration d'italiens à l'étranger. Le régime voulait une démographie italienne vigoureuse et voyait donc l'émigration massive d'un mauvais œil. Malgré un discours globalement volontariste contre ces départs, en particulier des personnes les plus qualifiées, l'administration fasciste n'a pas véritablement réussi à juguler l'hémorragie. Entre 1922 et 1927, plus de 1,5 millions de personnes quittèrent l'Italie pour s'installer à l'étranger, principalement en France, en Argentine et aux Etats-Unis, puis dans les années 1930 avec la consolidation du régime, l'émigration baissa à des niveaux tout de même importants, 70 000 départs comptabilisés par an en moyenne : Cannistraro, P. V. et Rosoli, G. (1979) Fascist Emigration Policy in the 1920s: An Interpretive Framework, in *International Migration Review*, numéro 13, pp.673-692. Pour une approche comparative des migrations internes et externes de l'Italie d'entre-deux-guerres : Sori, E. (1975) Emigrazione all'estero e migrazioni interne in Italia tra le due guerre, in *Quaderni storici*, numéro 29-30, pp.579-606.

théorie du « consensus » a été développée par Renzo De Felice et a été utilisée par de nombreux auteurs. Le régime est parvenu, au début des années 1930 à construire un consensus de masse lui conférant sa légitimité. Ses vecteurs étaient, en particulier, la propagande, les activités sociales et culturelles mais aussi l'instauration d'un système de protection sociale.[1] Sur le plan urbain, la mise en scène de monuments sélectionnés pour leur symbolique, les travaux de dégagement et d'embellissement dont ils faisaient l'objet, leur inscription dans une perspective faisaient partie des vecteurs de consensus au régime. Le développement d'entreprises parapubliques telles que l'INA avec la généralisation des contrats d'assurance-vie peut également être considéré comme un vecteur de consensus.[2]

Dans le domaine économique l'action du régime était pragmatique. Alors que le monopole de l'INA fut rapidement supprimé, que Mussolini voulut désengager l'Etat de certains secteurs de l'économie et de la finance, l'Etat assainit le secteur bancaire et prit autoritairement le contrôle de nombreuses entreprises après la crise, jetant les bases des fleurons de l'industrie italienne, fers de lance du miracle économique de l'après-guerre.

Quant à l'idéologie de la ville, elle fut réfléchie et incarnée par un seul homme, Mussolini lui-même, prenant personnellement en charge l'aménagement de la capitale du nouvel Empire italien, proclamé en 1936 après la conquête de l'Abyssinie. Pour ériger une capitale qui soit la digne héritière de celle de celle de l'Empereur Auguste, le régime pratiqua, selon une expression de Vittorio Vidotto le « court-circuit » temporel en créant une filiation artificielle entre ces deux époques.[3] Les fondements de l'idéologie urbaine fasciste pour Rome étaient la distinction des problèmes de « nécessité » et de « grandeur », une sélection autoritaire du bâti à sauvegarder et mettre en valeur, et l'instauration d'une ségrégation socio spatiale entre la ville des « bourgeois » jouissant du droit de cité et la ville des « marginaux ». Ce dernier fondement fut particulièrement appliqué à Rome, cette ville où, depuis la période libérale, la majorité des travailleurs était déplacée en périphérie avec les nombreuses familles venues des campagnes. Pour évaluer les besoins en logements faisons un point sur la démographie de la commune de Rome depuis le *Risorgimento*.

[1] Terme employé dans l'œuvre de Renzo de Felice.

[2] A propos de la construction du consensus on peut lire : Corner, P. (2002) Fascismo e controllo sociale, in *Italia contemporanea*, numéro 228, pp.282-405 ; De Felice, R. (1981) *op. cit.* Certains trouvent la théorie trop réductrice pour décrire la variété des comportements individuels envers l'Etat : Inaudi, S., Bernardinello, F. et Busti, M. (2010) L'organizzazione del consenso, in *Ricerche di storia politica*, numéro 3/10, pp. 323-341.

[3] Vidotto (2001) *op. cit.* p.182.

Chapitre III. Contexte démographique

L'étude des investissements immobiliers et fonciers de l'INA sur la commune de Rome pendant le *ventennio* nécessite de prendre en compte le contexte démographique de la période. Nous sommes en présence d'une longue phase de forte croissance démographique qui s'accéléra à la proclamation de Rome capitale du Royaume unifié d'Italie en 1871. Cette année-là, la commune comptait 212 000 habitants, loin derrière Naples 489 000 habitants, et au niveau de Milan, Turin, Palerme et Gênes. La ville accusait un très fort retard dans l'industrialisation (seulement 500 entreprises manufacturières)[1] et ne pouvait pas compter sur sa périphérie, inexistante. Rome n'était qu'un grand centre de consommation enflant à vue d'œil sans système productif ni arrière-pays.

1. De l'Unité à la Marche sur Rome, croissance démographique et croissance urbaine

Avec le déplacement de la capitale de Florence vers Rome, le marché du travail local se développa fortement. Les romains de souche virent s'installer dans leur ville des fonctionnaires d'Etat et autres représentants des catégories professionnelles supérieures, la plupart originaires du nord du pays. Mais c'est surtout la masse de l'exode rural des habitants des campagnes des régions avoisinantes (Ombrie, Abruzzes, Campanie, reste du Latium) et même des îles, qui fit exploser la démographie romaine. En 1901, Rome comptait 422 000 habitants, puis 660 000 en 1921, soit une population multipliée par trois en cinquante ans, au rythme annuel moyen de 6 % environ, alors que le solde naturel n'augmentait pas. L'immigration était le moteur de la croissance démographique de la ville.

Logiquement, l'accroissement démographique s'accompagna d'une augmentation du nombre d'habitations mais le rythme de la croissance du parc de logements restait inférieur à celui de l'accroissement démographique dans les années 1900 et 1910.

[1] Djament-Tran, G. (2011) *Rome ville éternelle. Les métamorphoses de la capitale*, Belin, ed., Paris, p.112.

Période	Nouvelles constructions	Croissance démographique
1904-1908	30 391 pièces	58 703 habitants
1909-1914	66 135 pièces	80 438 habitants
1915-1918	10 297 pièces	35 033 habitants

Tableau 1 Croissance du bâti et croissance de la population à Rome entre 1904 et 1918.[1]

Entre 1904 et 1908, le déficit de nouvelles pièces par rapport aux nouveaux habitants s'élevait à environ 50 %, puis seulement 20 % entre 1909 et 1914 avant d'exploser à 70 % entre 1915 et 1918. Ces chiffres sont à relativiser en prenant en compte le taux moyen d'habitants par pièces que l'on peut estimer à 1.5 pour les vingt premières années du XX^{ème} siècle. Or, en appliquant ce ratio, le décalage se réduit à un manque de 13 000 pièces entre 1904 et 1908 et est pratiquement annulé entre 1909 et 1914.

Les nouvelles constructions se répartissaient logiquement dans les *rioni* où l'espace constructible était le plus vaste (Esquilino, Monti, à l'est de la ville, en contact direct avec la gare de Termini et le quartier des ministères, mais aussi Borgo avec le développement du quartier de Prati dès 1900) ainsi que dans les *quartieri* (hors les murs) les mieux reliés au centre grâce au réseau de tramways (en particulier Flaminio au nord, Prenestino-Labicano et Tiburtino à l'est).[2]

Ces données ont trois limites que l'on ne peut franchir. D'abord on ne sait pas quelle était la part de logement dans le total du nombre de pièces construites. De plus, le chiffre de la densité moyenne par pièce (*addensamento* en italien) est très variable sur le territoire communal. Enfin, ces recensements ne prennent pas en compte les constructions illégales, les baraquements, qui fleurissaient déjà autour des portes (Porta Metronia, Porta Maggiore, etc.) et le long des voies ferrées, ainsi que la totalité des nouveaux habitants sur la commune. Pourtant, ces données chiffrées nous montrent, d'une part, que l'accroissement démographique à Rome entre 1871 et 1920 était fort, soutenu presqu'entièrement par

[1] Sources : Talamo, G. et Bonetta, G. (1984) *Roma nel Novecento*, Cappelli, Bologna ed., p.30.

[2] Sur la relation entre urbanisation et croissance du réseau de tramways voir : Delpirou, A. (2009) *La fin de la ville loin du fer ? Transport et urbanisation dans la Rome contemporaine : les politiques publiques face aux héritages territoriaux*, thèse de doctorat de Géographie sous le direction de Vallat, C., Université de Paris Ouest Nanterre la Défense, Paris, pp.643.

l'immigration, et que, d'autre part, la croissance du bâti était, certes forte, mais insuffisante pour loger tous les romains. Le fascisme hérita de cette situation de carence de logements.

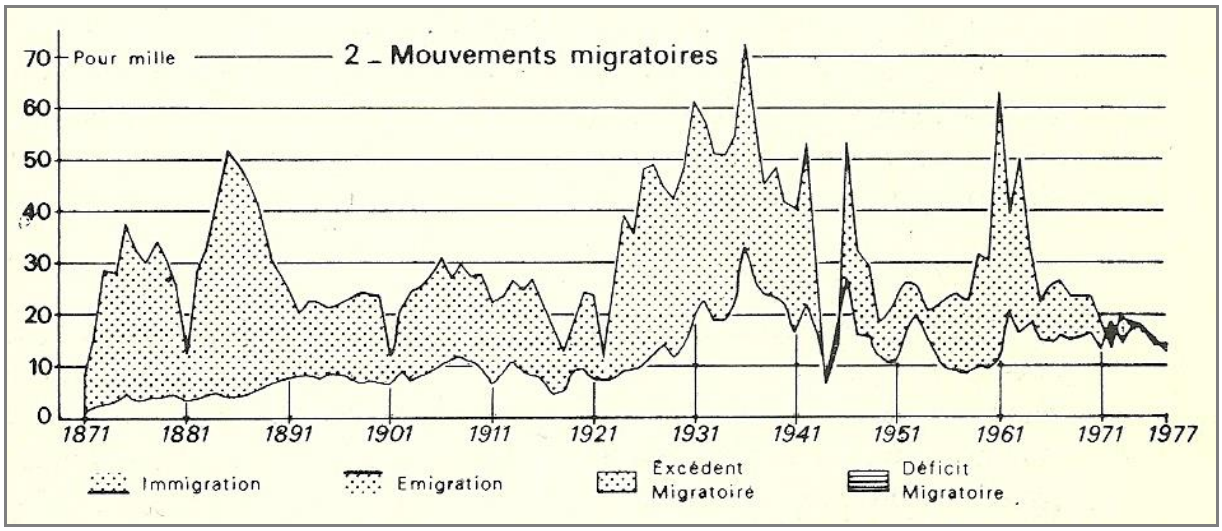
2. Explosion démographique pendant le *ventennio* fasciste : Rome sort des murs

Pendant le *ventennio* fasciste, la hausse du nombre d'habitants se poursuivait, la population doubla entre 1921 et 1945, passant de 660 000 à 1 500 000 habitants, soit un rythme annuel moyen de 5.3 %, comparable à celui des précédentes décennies. Si l'on prend le chiffre de la population présente sur la commune au recensement de 1936, 1 179 037 habitants, on voit que Rome surclassait Naples (865 000 habitants), Gênes (634 000) Turin (629 000) et Palerme (411 000).[1] Seule Milan parvenait à suivre le rythme avec 1 115 000 habitants. Rome était donc la commune la plus peuplée d'Italie en 1936 et assit démographiquement son statut de capitale.

2.1. De forts excédents migratoires

Les flux migratoires à destination de la capitale n'ont jamais été aussi importants que pendant le *ventennio* fasciste. En effet, alors qu'en 1922, à peine 10 000 personnes environ migraient à Rome, on atteignit, en 1935, le chiffre de 40 000 personnes, pour rester à un niveau encore élevé entre 1935 et 1943 avec environ 20 000 nouveaux romains par an puis retomber à cause de la guerre. Le solde naturel suivait à peu près la même courbe (+10 000 personnes aux deux bornes du *ventennio* avec un pic à 30 000 en 1934) ce qui donne un excédent démographique assez stable depuis 1926, entre 20 000 et 40 000 personnes. Un chiffre élevé qu'on a pu observer autour de 1875 et 1885, et que l'on retrouvera seulement en 1960.

[1] Ces chiffres sont à relativiser car la base est ici le territoire communal. Or, Rome est une commune immense, bien plus vaste que la ville agglomérée. Ce qui n'est pas le cas pour Milan ou Gênes.



Graphique 1 Mouvements migratoires de la commune de Rome entre 1871 et 1977.[1]

Contrairement aux premières années de la Rome capitale, l'excédent migratoire était quasi intégralement dû à l'exode rural. Grâce à un article de Lanfranco Maroi,[2] on peut affiner selon plusieurs critères les données de l'immigration pendant les premières années du fascisme. La répartition des immigrés selon les formes d'habitation est une donnée intéressante ainsi qu'un marqueur de la situation financière des migrants. En 1926, par exemple, 46.54 % des migrants trouvaient leur premier logement à Rome en sous-location et 16 % chez des membres de la famille. Ce chiffre montre le dénuement des immigrés. Cette même année, 27 % des immigrés provenaient des autres communes du Latium, puis des Marches (8.75 %), des Abruzzes-Molise (7.97 %), de la Campanie (7.02 %) et de l'Ombrie (5.65 %). Plus de la moitié de cette population provenait donc des régions proches, du centre de l'Italie. 32.6 % des nouveaux romains de 1926 étaient des ouvriers, dont environ 40 % d'ouvriers du bâtiment. Une grande partie des migrants étaient donc de condition modeste, attirée par l'activité du bâtiment florissante de ces années-là, ce qui explique les chiffres élevés des sous-locations et du logement en famille.

L'administration communale érigeait en « spécificité » romaine la venue de ménages bourgeois, voire très aisés, sur son sol, alors que les villes industrielles du nord « croupissaient sous des hordes d'ouvriers ».[3] Cependant les « rentiers, ménages aisés, grands patrons » ne représentaient que entre 1,5 et 3, 5 % du volume total des migrants à Rome pendant les années 1920. Même la part des employés publics et privés avait diminué de moitié

[1] Sources : Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.*, p.21.

[2] Maroi, L. (1929) Caratteristiche del fenomeno della immigrazione a Roma in, *Capitolium*, pp.153-158.

[3] Maroi, L. (1927) Problema dell'immigrazione a Roma, in *Capitolium*, numéro 3, p.163.

entre 1913 et 1926 passant de 21 à 10 % du total des migrants. A la fin des années 1920, les chefs de familles nouvellement installés à Rome occupant une profession que l'on qualifierait aujourd'hui d'intellectuelle supérieure (médecins chirurgiens, enseignants, professions libérales, officiers de l'armés, etc.) ne représentaient en moyenne que 10 % des ménages immigrés à Rome.[1] L'immigration bourgeoise vers Rome était donc une réalité mais était bien plus faible que celle des couches populaires.

On obtient ainsi un portrait-type du migrant arrivant à Rome pendant ces premières années du fascisme, il s'agissait plutôt d'un homme jeune, aux faibles qualifications, pouvant immigrer en couple, souvent sans enfant, venu des zones rurales dans un rayon de 100 km autour de Rome. Les nouveaux romains trouvaient leur premier logement à 58.64 % dans les *quartieri, suburbi* et dans l'*agro*, contre encore 41.35 % dans les *rioni*. Ce chiffre peut s'expliquer par la volonté des immigrés de s'établir au plus près de l'offre de travail, mais aussi par la présence dans le centre-ville de nombreux logements (même si certains étaient insalubres) alors qu'en périphérie l'offre de logements était limitée. Le centre-ville avait encore un rôle de premier réceptacle des immigrés venus à Rome. Parmi les *rioni* attractifs, on retrouve, sans surprise, l'Esquilino, Prati, ou Monti, où l'espace libre était encore important et où l'offre de logements se développait.

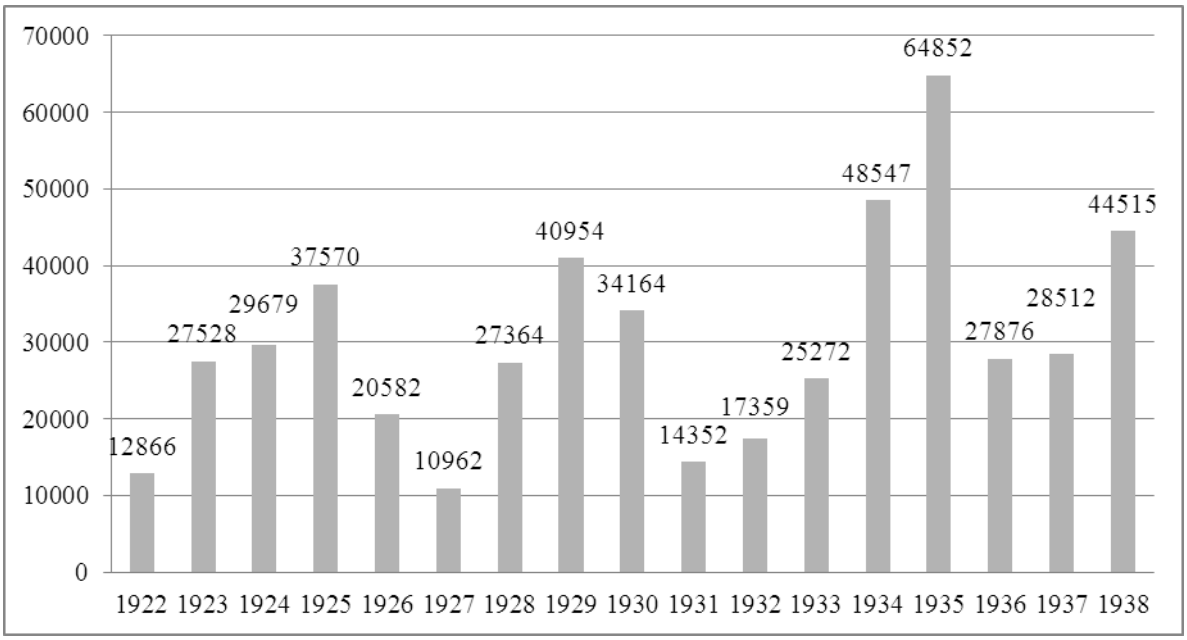
2.2. Une offre de logements neufs croissante

Avoir une idée claire de l'offre de logements sur la commune est indispensable à la mise en perspective de l'activité immobilière et foncière de l'INA. Pour obtenir des statistiques sur le logement, on s'est naturellement retourné vers les recensements. Ceux-ci sont établis tous les dix ans à Rome, chaque première année de la décennie, 1911, 1921, 1931 alors que la guerre eut raison du recensement de 1941. Cependant, ils ne donnent que peu d'informations sur les constructions et les logements des personnes, contrairement aux recensements italiens depuis 1956 dits « *della popolazione e delle abitazioni* » (de la population et des habitations). Ce sont certains articles de la revue officielle du Gouvernorat *Capitolium* qui ont livré le plus de chiffres sur l'activité du bâtiment à Rome entre 1922 et 1939. Citons ceux de Lanfranco Maroi, qui, tous les ans, élaborait un état des lieux statistique de la croissance de la population, mais aussi des nouvelles constructions, en détaillant les

[1] Maroi, L. (1929) *op. cit.*, p.161.

formes (*palazzine*, fabbricati**…), les localisations (*rioni, quartieri, suburbi ou agro*) et les usages.

Pour rendre compte de cette activité, le nombre de pièces construites est l'unité partagée par tous. Cette mesure a l'avantage de permettre un comptage assez fin de la population en sachant qu'à cette époque on pouvait avoir en moyenne 1.5 personnes par pièce, soit sensiblement le même taux qu'en qu'à la fin du XIX^{ème} siècle.[1] Bien sûr, il faut garder en tête que toutes les pièces n'étaient pas des logements mais pouvaient être des surfaces industrielles ou commerciales. Cependant, on a vu qu'une part non négligeable de romains pouvait trouver refuge dans des pièces à usage initial autre que celui de logement (*abitazioni anormalissimi*).



Graphique 2 Nombre total de pièces construites à Rome entre 1922 et 1938.[2]

Commençons par étudier le nombre total de pièces construites à Rome entre 1922 et 1938 à l'aide du graphique (Graphique 2). On peut visualiser les fortes variations du nombre de pièces construites ces années-là avec un profil en dents de scie, un minimum en 1927 : 10 962 pièces et un maximum en 1935 : 64 852 pièces.[3] On peut noter quatre phases ascendantes en seize ans : tout d'abord au début du fascisme, de 1922 à 1925 où le nombre de

[1] Ce chiffre augmente en fonction de l'éloignement du centre comme le montre les données du recensement de 1921 : 1,23 personnes par pièce dans les *rioni*, 1,4 dans les *quartieri*, 2 dans les *suburbi* et 1.9 dans l'*agro*. Voir : Vannelli, V. (1981) *L'economia dell'architettura di Roma fascista*, Kappa, ed., Roma, p.155.

[2] Sources : Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.*

[3] Le nombre de pièces par appartement varie énormément en fonction de la nature des logements. Néanmoins, le ratio de trois pièces utiles (cuisine et sanitaires exclus) par appartement peut être retenu.

pièces tripla ; de 1927 à 1929 il quadrupla ; même multiplication de 1931 à 1935 et enfin augmentation de 1937 à 1938. Sur toute la période, 2/3 du total des constructions étaient de type « intensif » et donc destinés aux couches moyennes inférieures, entre 20 et 25 % de type « *palazzina* » et entre 10 et 15 % de type « *villino** » privilégié par les classes supérieures.[1] L'essor de ces types d'habitation était particulièrement marqué dans les quartiers dits « hauts » de Salario, Trieste ou Pinciano (au nord du centre-ville) Mais aussi sur les contreforts de Monte Mario et Monteverde (respectivement au nord-ouest et au sud-ouest du centre-ville). Il est clair qu'il y avait à Rome une surproduction de logements bourgeois.[2]

Les années de rupture représentent des années de crise du secteur du bâtiment comme 1926 ou 1936. Le lourd décrochage entre 1929 et 1931 était dû aux difficultés de l'industrie du bâtiment à avoir accès au crédit à cause de la crise bancaire de 1926-1927, plus qu'au krach boursier de 1929, dont les répercussions n'étaient alors pas encore perceptibles en Italie. On passa alors de 40 954 pièces à seulement 14 352. Notons que l'activité se portait bien avant la guerre avec 44 515 pièces. Au total, en seize ans, la commune de Rome a vu la construction de 512 954 pièces qui pourraient donc abriter environ 700 000 personnes (si l'on prend le ratio 1.5 personnes par pièce). Or sur la même période, la croissance démographique fut de 524 000 personnes.

Ainsi, à Rome, entre 1922 et 1938, la production immobilière a cru plus vite que le nombre d'habitants. On remarque que les deux phases d'augmentation coïncidaient avec des périodes de démolition massive dans d'autres zones. Ainsi, entre 1927 et 1930, la production de logements augmenta alors que l'opération de destruction des baraques (*sbaraccamento**) battait son plein. Même constat entre 1932 et 1935 à l'heure où la zone du Capitole et des forums fut rénovée. Il n'est pas facile de dénombrer exactement le nombre de pièces détruites pour les opérations de rénovation comme de destruction des baraques, les chiffres dont on dispose sont ceux des services du Gouvernorat. Néanmoins en croisant les sources on peut estimer que 17 800 pièces ont été détruites pour les principaux *sventramenti* entre 1931 et 1940.[3] De même, pour les destructions de baraques, les seules données disponibles sont celles

[1] Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*, p.350 ; Vannelli, V. (1981) *op. cit*., p.158.

[2] C'est pour cela que Francesco Bartolini vient à qualifier Rome de « *città borghese* », ville bourgeoise.

[3] Pour la rénovation de la zone du Capitole et des forums, le chiffre de 5 500 pièces détruites fut avancé par Antonio Muñoz puis largement partagé : Muñoz, A. (1935) *Roma di Mussolini*, Treves, ed., Milano, p.365. L'autre importante opération fut lé rénovation des Borghi pour laquelle le chiffre de 6 000 pièces détruites est généralement admis. Maroi, L. (1937) Il rione Borgo, in *Capitolium*, numéro 1, pp.49-54. Pour la zone du Mausolée d'Auguste : Cambedda, A. et Tolomeo, M.-G. (1991) *Una trasformazione urbana. Piazza Augusteo Imperatore a Roma*, Palombi, ed., Roma, p.7. Pour la zone du Corso del Rinascimento : ASC, Consulta, Busta 5, Fascicolo 9, 06/02/36.

du pouvoir. Dans ce cas il est encore plus difficile de faire une estimation puisque le nombre exact de ces constructions n'était pas connu. Nous retenons l'estimation de Toschi selon laquelle, entre le début de 1927 et la fin de 1931, période de la politique massive de démolition, environ 8 300 pièces de baraques et autres auto-constructions auraient été détruites.[1]

Ces données à propos des pièces détruites sont présentées seulement pour indication, elles sont très partielles dans le temps et l'espace. Cependant on peut en tirer trois enseignements. Premièrement que le marché de la construction a répondu aux vagues de démolitions de logements dans le centre-ville. Deuxièmement, que le rythme de construction était bien plus élevé sous le fascisme que sous les administrations précédentes. Troisièmement, que le déficit de logement causé par la rénovation et la destruction des baraques était presque négligeable comparé à celui causé par l'immigration. C'est là le vrai problème du logement à Rome. Lanfranco Maroi lui-même, un des rédacteurs de la revue officielle *Capitolium*, estimait pour le *quinquennio* 1934-1938 qu'il faudrait que la production réelle soit de 65 000 pièces par an pour loger les expulsés du centre-ville et les migrants.[2] L'urbanisation spontanée, faite de *baracche* a donc été nécessaire pour les nouveaux romains.

2.3. Le développement des *quartieri* et *suburbi*

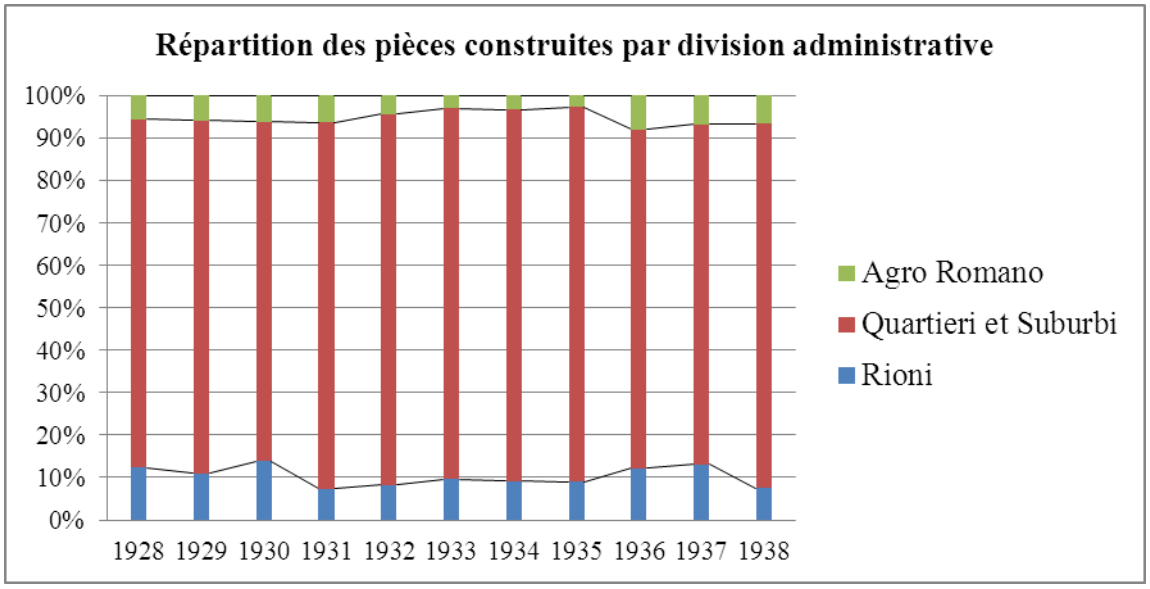
Afin de territorialiser ces données, observons la répartition des lieux de construction de ces nouvelles pièces en les regroupant par entités administratives. Les sources utilisent la division en *rioni, quartieri, suburbi* et *agro romano* ce qui a pour intérêt d'introduire un gradient selon l'éloignement au centre.[3] La répartition des nouvelles pièces sur la commune de Rome avait peu évolué entre 1928 et 1938 (Graphique 3). La part des *rioni* restait stable, ils attiraient encore, en moyenne, 10 % des nouvelles constructions, l'*agro romano* en rassemblait 5 % en moyenne Il restait donc 85 % pour les *quartieri* et *suburbi*. Il est aisé de saisir le caractère stratégique de ces espaces péricentraux où il restait de l'espace libre à prix modique et où les plus-values pouvaient être fortes. Ces zones étaient bien desservies par les voies consulaires, progressivement transformées en voies rapides (Casilina, Nomentana,

[1] Toschi, L. (1994) *op. cit.*, p.833.

[2] Maroi, L. (1939) L'attività edilizia nell' quiquennio 1934-8, in *Capitolium*, giugno, p.272.

[3] Rappelons que les *rioni* sont les divisions administratives de l'intérieur des Murs d'Aurélien (plus Prati), les *quartieri* sont les «faubourgs» de la ville, aux commencements des voies consulaires irradiant depuis le centre. A leurs périphéries on trouve les *suburbi*. Enfin, on entre dans l'*agro romano* lorsque le tissu urbain n'est plus continu.

Salaria…) et par les gares de banlieue. L'*agro romano*, trop périphérique, trop agricole, n'attirait pas encore les masses, ce ne fut le cas que dans les années 1950-60, en témoigne Collette Vallat.[1]



Graphique 3 Répartition des pièces construites par division administrative (chiffres relatifs).[2]

Quant à la répartition de la population sur le territoire communal pendant le fascisme, il s'agissait d'un chamboulement considérable en faveur des *quartieri* et *suburbi* qui absorbaient la plus grande partie de l'accroissement démographique, le centre-ville étant saturé et la pression foncière importante. Dans les *rioni* où sévissaient les grands travaux, la population resta globalement stable, on observe une légère décrue entre 1921 et 1931 à mettre en parallèle avec la dynamique croissante depuis 1911. Monti, qui comprend Via dei Fori Imperiali, a vu sa population croître entre 1911 et 1921, de 49 000 à 54 000 habitants, puis stagner jusqu'en 1931, au moment où étaient démolis de nombreux immeubles autour du Forum d'Auguste et des Marchés de Trajan. Cette pause de l'accroissement démographique du *rione* peut paraître peu spectaculaire, mais elle est tout de même notable étant donnés la vaste superficie du *rione* (1.6 km²) et le contexte porteur sur sa zone nord, vers l'Esquilin, autour de la gare centrale. L'analyse est pratiquement la même pour le Campo Marzio, *rione* du Théâtre de Marcellus, une zone vaste dont la population s'est accrue de 5 000 habitants entre 1911 et 1921, passant de 26 000 à 51 000 habitants, puis a baissé de 3 000 habitants jusqu'en 1931. La plupart des *rioni* concernés par les travaux suivaient cette même courbe

[1] Vallat, C. (1995) *Rome et ses borgate 1960-1980*, EFR, ed., Rome, pp.236.

[2] Sources : Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.*

avec un pic en 1921 : Sant'Angelo (Théâtre de Marcellus et Piazza Montanara), Campitelli (Piazza Venezia, Aracoeli), ou Pigna (Via delle Botteghe Oscure et Area Sacra di Largo Argentina). Tous ces chiffres rendent compte de l'hémorragie de population due aux grands travaux entrepris depuis 1925, même s'ils sont à nuancer à cause de la montée des prix de l'immobilier dans ces *rioni* de centre-ville qui contribuait également à faire fuir les habitants.

L'essor démographique et les transferts internes de population depuis le centre profitaient pleinement aux *quartieri* et *suburbi*. A Prenestino-Labicano le nombre d'habitants passa de 2 000 en 1911 à 12 000 habitants en 1931, soit une augmentation moyenne de 30 % par an. Dans le Tiburtino (San Basilio puis Tiburtino, Pietralata) on relevait déjà 24 000 habitants en 1911 et 55 000 en 1931, soit une augmentation moyenne de 11.5 % par an. Mais les zones où ont été construites les premières *borgate* entourées de leur couronne de *baracche* étaient loin d'être les seules à croître. Notons à l'ouest la splendide explosion démographique du *quartiere* Milvio, qui passa en vingt ans de 2 000 à 28 000 habitants. Cette évolution s'explique par l'urbanisation rapide du quartier construit sur un ancien terrain militaire dans le cadre du plan Sanjust-Nathan de 1909. L'urbaniste allemand Joseph Stübben, en charge de la planification du quartier, décida de créer un paysage mixte de d'immeubles intensifs de 24 m de haut et de petites constructions de deux ou trois étages. Il est peu probable que ce quartier, au nord du Vatican, aisé dès sa conception, ait abrité un grand nombre d'expulsés du centre-ville détérioré. De même, les *quartieri* plus aisés du nord ou de l'ouest de Rome grandissaient fortement comme Salario, Savoia (aujourd'hui Trieste) ou Vittorio Emanuele II (aujourd'hui Pinciano). Enfin, Les *suburbi* ou « banlieues » gagnaient également un grand nombre d'habitants : 14 000 en 1911, 133 000 en 1931. Notons qu'elles n'étaient pas encore, en 1931, le théâtre privilégié des constructions des *borgate* (1935-40 : Trullo, Val Melaina, etc.).

Conclusion du chapitre III.

Entre 1871 et la Seconde Guerre Mondiale, la situation démographique de la commune de Rome rimait toujours avec croissance. Celle-ci fut accélérée dans l'entre-deux-guerres. Croissance naturelle, mais surtout croissance migratoire impulsée par l'arrivée des fonctions de capitale politique et la création d'emplois directs ou indirects. Ces migrants, d'abord majoritairement des employés puis, sous le fascisme, des agriculteurs et ouvriers non qualifiés, changèrent le visage de la ville en s'installant dans certaines zones dégradées du centre-ville mais surtout en stimulant l'urbanisation, légale ou non, des périphéries. Les zones

à l'intérieures des murs se remplirent et la ville ne cessait de s'étendre sur l'*agro*, principalement à l'est et au sud. Peu à peu, le tissu urbain s'est densifié avec la suppression de nombre de villas et le développement des immeubles intensifs et des *palazzine* au détriment des *villini*. L'activité du bâtiment a pleinement profité de cet essor et représentait de très loin le premier secteur économique de cette capitale sous-industrialisée.

Chapitre IV. La production de bâti dans la nouvelle capitale du Royaume d'Italie. 1871-1900

L'accession de Rome au statut de capitale constitua une inflexion majeure dans l'histoire du développement de cette ville. On l'a vu, au niveau démographique, la croissance a été très forte et était nourrie par l'exode rural. Nous allons dresser dans cette partie une histoire de la production de bâti sur la commune de Rome entre 1871 et 1945. L'accent est non seulement porté sur la quantité et la qualité de la production de bâti mais également sur les opérateurs de la production et leurs outils juridiques et techniques. Malgré des d'importantes mutations au cours de la période, plusieurs constantes peuvent être soulignées. Premièrement, une crise du logement populaire endémique sur la commune. Deuxièmement, une certaine continuité des outils juridiques et techniques de l'urbanisation entre l'époque libérale et la période fasciste mais qui n'a pas conduit aux mêmes résultats. L'explication tient, bien sûr, aux changements politiques et idéologiques de la gestion de la commune, mais aussi, c'est une hypothèse de cette recherche, à la plus grande mobilisation de capitaux privés pendant le *ventennio* fasciste.

En 1871, à la fin du *Risorgimento*, le Parlement du Royaume d'Italie choisit la ville de Rome pour capitale. Ce choix était le compromis de plus de vingt ans de débat avec Cavour comme plus grand défenseur de la candidature romaine. Face à toutes les « capitales perdues » Turin, Florence, Milan, Naples, Palerme, Bologne, Lucques etc., Rome l'a emporté grâce à l'évocation de son prestigieux passé, à sa position centrale en Italie mais surtout à sa faiblesse démographique et économique. Pour les autres villes italiennes, Rome n'était alors pas en mesure de leur faire de l'ombre.

> « Pour sûr, Rome ne menace aucune capitale italienne : ni Naples quatre fois plus grande, ni Turin, deux fois plus grande, ni Milan, également deux fois plus grande, ni aucune autre ville. Toutes s'inclinent avec humilité, et dirais-je également, avec hypocrisie devant Rome. ».[1]

Choisir Rome pour capitale était aussi un moyen pour la nouvelle république de contrôler le pouvoir terrestre du Pape. La « question romaine » naquit de cette décision. Comment sur l'espace urbain pouvaient cohabiter deux systèmes spatiaux différents, celui de l'Etat Nation italien et celui du catholicisme mondial ?[2] En 1870, les troupes de l'Unité menées par la famille de Savoie prirent le Latium et réduisirent les Etats pontificaux à l'actuel Vatican.[3] Mais les tensions territoriales entre la papauté et le pouvoir central italien persistèrent jusqu'aux accords du Latran, signés le 11 février 1929.

Ce choix de capitale entraîna immanquablement vers Rome un afflux de fonctionnaires, de personnes voulant être proches du pouvoir depuis Florence (capitale de 1864 à 1871) et Turin (capitale de 1861 à 1864) et plus largement depuis tout le nord de la Péninsule. Ajoutons à ce mouvement celui de milliers de migrants provenant des campagnes du centre et du sud de l'Italie. En 1871 Rome n'était en rien comparable aux autres grandes capitales européennes : à l'époque, la commune de Londres dépassait les quatre millions d'habitants, celle de Paris comptait 1,2 millions d'habitants et celle de Berlin[4] frôlait le million. De plus, la ville accusait un très fort retard dans l'industrialisation et ne pouvait pas compter sur son arrière-pays productivement et démographiquement inexistant. La capitale italienne n'était qu'un grand centre de consommation enflant à vue d'œil sans système productif, ce qui confortait bien l'analyse du député Ferrari.

Logiquement, l'accroissement démographique s'accompagnait d'une augmentation du nombre d'habitations, mais les besoins étaient immenses. En 1871, le gouvernement estima que la demande de logements pour les fonctionnaires était de 40 000 appartements pour une

[1] Allocution du député Ferrari, séance du 26 mars 1863. Source : Djament-Tran, G. (2011) *Rome éternelle. Les métamorphoses de la capitale*, Belin, ed., Paris, p.98.

[2] Sur la « question romaine » et les débats sur la capitale, voir : Djament-Tran, G. (2011) *op. cit.* ; Rey, R. (1861) *Turin, Florence ou Rome. Etude sur la capitale italienne et la question romaine*, E. Dentu, ed., Paris, pp.36 ; Scoppola, P. (1971) *I discorsi di Cavour per Roma capitale*, Istituto di studi romani, ed., Roma.

[3] Sur l'histoire de la formation du Royaume d'Italie : Smith, M. (2000) *Storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp. 703 ; Galasso, G. (1998) *L'Italia moderna e l'unità nazionale*, Unione Tipografico-Editrice Torinese, ed., Torino, pp. 666. Sur le Latium et le *Risorgimento* : Caracciolo, A. (1991) *Il Lazio*, Einaudi, ed., Torino, pp.674.

[4] Le choix de Berlin comme capitale de l'Allemagne n'est en rien comparable à celui de Rome. Il s'agit là du résultat d'un rapport de force économique et politique en faveur de la Prusse sur le reste du pays.

offre romaine de seulement 500 unités.[1] Les ministères ne trouvaient pas de bâtiments assez grands pour les accueillir et s'essaimaient dans toute la ville : le Ministère de la guerre occupait le couvent Santi Apostoli, celui de la marine prit place dans le couvent San Agostino, l'université occupait le palais de la Sapienza, la Banca Nazionale, le palais Ruspoli place San Lorenzo in Lucina, etc. A cette époque, on privilégiait la réutilisation d'anciens sites, surtout des couvents, à la construction de nouveaux sièges pour l'administration centrale. Le plus bel exemple étant l'établissement du palais royal dans la résidence d'été du Pape au Quirinal, aujourd'hui encore, résidence du Chef de l'Etat. Ce mouvement était facilité par la loi du 3 février 1871 portant sur l'expropriation de quelques établissements religieux et celle du 19 juin 1873 supprimant les ordres.

La tache urbaine romaine se réduisait à un losange sur la rive gauche du Tibre avec pour sommets la corne du quartier Renaissance à l'ouest, le Colisée à l'est, la Piazza del Popolo au nord et celle de la Bocca della Verità au sud. Au-delà s'étendait la campagne romaine, le très pittoresque *agro romano*. Rive droite, seuls les Borghi (quartier ancien entre le Tibre et le Vatican) et le quartier du Trastevere étaient bâtis. Face la pénurie croissante de logements, Rome avait un atout, ses immenses réserves foncières. Les familles modestes, souvent paysannes venues du reste du Latium pouvaient se satisfaire d'appartements dans les taudis du Trastevere, des Borghi ou du Capitole, ils s'employaient à construire le long des voies consulaires est et nord des baraquements de fortune ; mais les classes moyennes de fonctionnaires ou autres travailleurs dont l'activité nécessitait la proximité du pouvoir politique ne pouvaient se satisfaire de l'habitat romain des années 1870, soit misérable soit *nobile*. Les besoins de ces familles moyennes et moyennes supérieures ravivèrent la spéculation, qui enflamma Rome pendant plusieurs décennies, mais aussi les tentatives du pouvoir communal de réglementer l'urbanisation.

[1] Pesci, U. (1971) *I primi anni della capitale 1870-1878*, Officina, ed., Roma, p.181. Julien Gracq reprend ses chiffres dans Gracq, J. (1998) *Autour des sept collines*, José Corti, ed., Paris, p.116.

Figure 8 Plan d'extension de la ville de Rome en 1889 (avec bâtiments nouvellement construits en foncé).[1]

Cette forte immigration et la crise du logement faisaient de Rome un terrain rêvé pour les spéculateurs immobiliers. Les propriétaires fonciers, souvent issus de grandes familles nobles ou ecclésiastiques européennes, commencèrent très rapidement à construire de nouveaux immeubles, tracer de nouvelles rues, sans accord avec la *giunta* municipale. L'est de Rome était mité par les chantiers. Cet état, apparemment incontrôlable, était pourtant l'embryon nécessaire de l'urbanisation de la cité :

> « La spéculation est pourtant vitale pour chaque développement urbain, surtout à une époque où n'était ni prévu ni prévisible, une alternative systématique de la main publique, solution, du reste, contraire aux principes de l'économie politique d'alors. ».[1]

[1] Frutaz, A.-P. (1962) *Le piante di Roma*, Istituto di studi romani, ed., Roma, Tabella 546.

Certes, les pouvoirs publics n'agirent pas systématiquement à Rome pour canaliser et valoriser les initiatives de la spéculation privée- en témoignent les immenses quartiers de *baracche** qui se développèrent surtout à l'est et au sud de la ville, le long des Murs d'Aurélien et des voies ferrées- mais dès la fin du XIX^{ème} siècle de réelles initiatives publiques furent prises afin de mieux maîtriser l'urbanisation de la capitale.

1. Les conventions

Bien conscients de ce manque de logement, certains propriétaires fonciers étendaient leurs possessions ou lotissaient leurs terrains, cela concernait principalement l'est de la capitale, autour de la nouvelle gare centrale Termini, mise en service en 1862. L'exemple le plus célèbre et le plus important fut celui de Mgr. Saverio de Mérode. Le cardinal, qui jouissait d'une grande influence dans le milieu pontifical, acheta dès 1859 le terrain voisin des Termes de Dioclétien, dénommé Villa Strozzi, dans le but d'étendre le pénitencier contigu. En 1864, Mérode acheta le jardin de la villa et disposait déjà d'un très grand terrain aux confins des propriétés de la Chambre Apostolique. Très vite, Mgr de Mérode était propriétaire de la plus grande partie des terrains compris entre la Via di Quattro Fontane la Via di Porta Pia (aujourd'hui XX Settembre) la Piazza di Termini, la Via Strozzi.[2] La commune de Rome vit dans cette vaste propriété la possibilité d'étendre facilement la ville vers l'est et entra en négociation avec l'ecclésiastique. Déjà, en 1867, Mgr de Mérode était entré en tractations avec le Sénat romain, il désirait que le réseau viaire envisagé pour ses lotissements fût inséré dans le réseau municipal et cherchait à établir un accord pour l'exécution de ses travaux. L'artère principale de son réseau correspondait précisément au premier tracé de la Via Nazionale (anciennement appelée Mérode), montant de la Via della Consulta à la Piazza dell'Esedra. Faute d'accord, le cardinal belge commença à tracer les routes et à construire quelques immeubles.

Le 22 mars 1871, la première convention entre le grand propriétaire et la Commune de Rome fut signée. Elle stipulait, qu'en échange de la cession gracieuse des terrains destinés à la voirie, la ville prenait en charge les travaux d'aménagement urbain et l'installation des services publics. C'est grâce à ce mécanisme que fut ouverte la Via Nazionale, une des rues

[1] « La speculazione è vitale per ogni sviluppo urbano, soprattutto in un'epoca in cui non era prevista né prevedibile una sistematica alternativa della mano pubblica, soluzione del resto contraria ai principi ispiratori dell'economia. » Vidotto, V. (2001) *op. cit*, p.63.

[2] Cuccia, G. (2003) *op. cit.* p.51.

les plus importantes de la Rome moderne, entre Piazza dell'Esedra (aujourd'hui della Repubblica) et la Torre delle Milizie surplombant les forums impériaux (Figure 9). Son coût était fable : 990.000 L., soit 2 L./ m². La convention prévoyait en outre le prolongement de la Via de Mérode vers la fontaine de Trevi. Ce projet, confié à l'architecte Viviani fut présenté en 1872 mais refusé à cause de son manque de pertinence pour la circulation des hommes et des marchandises.[1]

Cette convention fut le modèle de plusieurs autres accords passés entre la municipalité et de grands propriétaires, souvent des membres de la noblesse romaine ou du clergé, ou de grandes entreprises. Elles concernaient de vastes zones à l'est et au nord du tissu urbain. Dès novembre 1871, une deuxième convention fut signée avec l'entreprise S.A Italiana. Elle concernait l'Esquilin entre Via Cavour (et le quartier Mérode) et l'actuelle Piazza Vittorio Emanuele II. Son montage juridique et financier fit autorité pour les accords successifs. De ses articles, on retient :

Art. 1 : Le maître d'ouvrage est investie par la municipalité du droit d'expropriation et expropriera ou fera procéder à l'expropriation à ses frais.

Art. 2 : Le maître d'ouvrage devra rétrocéder gratuitement à la Commune tous les terrains nécessaires à la construction de la trame viaire pour un maximum de cent-mille mètres carrés.

Art. 5 : La Commune prend en charge la construction des routes, des trottoirs, des égouts et des bâtiments à usage public.

Art. 9 : Lors des opérations de remblais pour l'aménagement des routes comme pour les travaux de fondations, tout objet de marbre, bronze ou terre-cuite hypothétiquement découverts revient en propriété exclusive à la commune.[2]

Cette convention conférait à la commune de grandes responsabilités et engendrait des frais importants, en particulier pour la réalisation de la voirie (Art. 5). On retrouve le même fonctionnement pour les lotissements d'initiative privée à Palerme dans les années 1880-

[1] Bardet, G. (1937) *La Roma di Mussolini*, Ch. Massin et Cie, ed., Paris, p.12-13.

[2] « Art.1: la società verrà investita dal municipio del diritto di espropriazione, ed esproprierà, o farà espropriare a sue spese. Art 2 : la società dovrà retrocedere al Commune [...] tutte le aree occorenti per strade [...] purché la detta area, da cedersi gratuitamente, non superí la cifra di centomila metri quadrati. [..] Art 5 : Il Commune cederà alla Società la costruzione delle strade, suoi marciapiedi, fogne e fabbriche di pubblico uso. [...] Art 9 : Qualora nel movimento delle terre, sia per la rettificazione dei piani stradali, sia per la escavazione delle cantine e fondamenti, si rinvenissero oggetti di arte in marmo, bronzo et terracotta, s'intende che tutta sia d'esclusiva proprietà del Commune. » Cuccia, G. (2003) *op.cit.*, p.55.

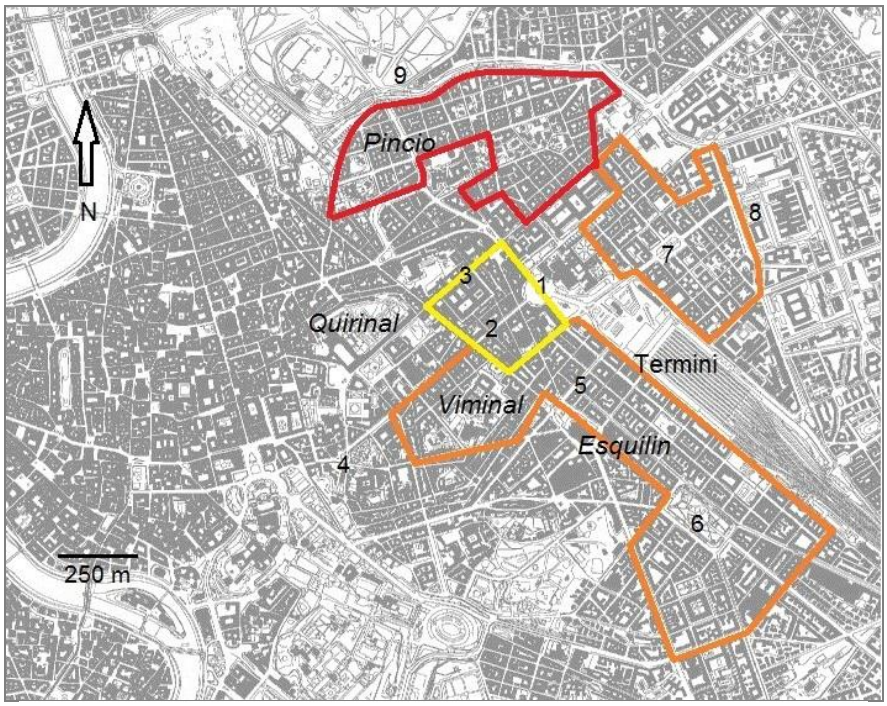
1890.[1] Notons que sous le Second Empire en France ces travaux étaient à la charge du privé.[2] Mais il s'agissait pour elle d'un moyen efficace pour mieux englober de nouveaux immeubles dans le tissu urbain existant et pour contrôler l'urbanisation dans les limites de la convention. La municipalité avait également l'avantage de dialoguer avec un seul propriétaire foncier, ce qui facilitait grandement la mise en place des vastes opérations d'urbanisme dont la ville avait besoin. Sur ce modèle, l'urbanisation des quartiers de Celio (au sud-est du Colisée) et de Castro Pretorio (nord-est de la Piazza dell'Esedra) fut accompagnée par les autorités publiques en 1871. Ainsi, entre 1871 et 1873 le système de convention avait permis de loger 70 000 mille personnes sur 160 ha.[3] Soulignons aussi que les finances de la municipalité étaient à cette époque au plus mal. En dix ans, elle s'était déjà endettée de 150 millions de lires et n'avait encore bénéficié d'aucune aide de l'Etat pour l'aménagement et l'urbanisation.[4]

[1] Ciriminna, M. I piani di iniziativa privata: dalla regola istituzionale alle prassi operativa, in Di Leo, P. (2007) *op. cit.*, pp. 129-158.

[2] C'était le cas par exemple pour la rue centrale à Lyon (aujourd'hui rue de Brest) : Gauthiez, B. (1999) *op. cit.*, p.42. Les conventions de ce type, établies sous le fascisme, conféraient la responsabilité de réaliser les travaux de voirie au privé.

[3] Cuccia, G. (1991) *Urbanistica edilizia: infrastrutture di Roma capit ale (1870-1990): una cronologia*, Laterza, ed., Roma-Bari, p.20.

[4] San Filippo (1993) *Le tre città di Roma*, Laterza, Roma-Bari, ed., p.100.



Périmètre loti par Mérode avant 1870

Périmètres des conventions signées entre 1871 et 1873

Périmètres des conventions signées entre 1883 et 1887

1. Piazza dell'Esedra (Piazza della Repubblica)
2. Via De Merode (Via Nazionale)
3. Via di Porta Pia (Via XX Settembre)
4. Torre delle Milizie
5. Via Cavour
6. Piazza Vittorio Emanuele II
7. Piazza Indipendenza
8. Castro Pretorio (caserne)
9. Vila Borghese

Figure 9 Plan des conventions établies entre 1870 et 1887 dont les conventions Mérode. F. Mazenod 2014.[1]

La plupart de ces conventions n'ont été possibles que grâce au soutien de la Banca d'Italia. L'organisme, créé par la loi du 10 août 1893 n.449 regroupait la Banca nazionale del Regno avec la Banca nazionale toscana et la Banca toscana di credito per le industrie e il commercio d'Italia. Il profita de la crise de la construction des années 1890 et de la chute de la Banca Romana et de la Banca Tiberina, dont les immenses patrimoines immobiliers lui furent transférés, ainsi que ceux d'autres instituts de crédit. La Banca d'Italia entra dans le jeu des conventions le 29 décembre 1898 entre le Maire Emanuele Ruspoli et le directeur général Giuseppe Marchiori pour la rénovation du quartier de l'Oca, à l'ouest de Piazza del Popolo, à l'entrée du nouveau pont Regina Margherita. La Banca d'Italia reprit également la charge de conventions plombées par la crise, comme celle concernant le Testaccio de 1883 et celle de

[1] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. Sources : Pietrangelli, C. *et. al.* (1977) *Il nodo di S. Bernardo: una struttura urbana tra il centro antico e la Roma moderna*, Franco Angeli, ed., Milano, p.153.

Trastevere.[1] Dans son livre, *Economia dell'architettura in Roma liberale*, Valter Vannelli pointe l'ambiguïté de l'action de la Banca d'Italia entre intérêts publics et intérêts privés.[2]

Dans les années 1870-1880, la commune de Rome n'était ni capable de procéder elle-même à l'urbanisation des quartiers libres, ni même à fournir les équipements publics nécessaires. Elle avait besoin de ce système de conventions avec les grands propriétaires et de l'appui des institutions de crédit. Cependant l'obligation pour la commune de réaliser elle-même les travaux de voirie pesait fortement sur la rentabilité de l'opération. L'instabilité politique au Capitole (déjà dix *giunte* entre 1871 et 1878) ne facilitait pas les choses.

2. La question de l'habitat populaire

Le système de convention permettait la construction de grands immeubles bourgeois aux longues façades blanches pour loger la classe moyenne supérieure des employés d'Etat. Pourtant Rome attirait en premier lieu une population pauvre, des paysans, venus se reconvertir en travailleurs du bâtiment. La cité était en proie à un paradoxe : le besoin d'habitations ouvrières était très grand alors que le modèle de construction était à la maison bourgeoise et aux beaux immeubles, trop grands et trop chers pour la masse des précaires. Le premier quartier de logement populaire fut érigé à la fin des années 1870 entre le mont Testaccio et le Tibre (au sud). Cette zone était prédestinée à l'activité industrielle mais les terrains furent achetés par des promoteurs dont Firminio Picard qui passa convention avec la commune le 5 novembre 1872. Cette convention ne fut jamais appliquée pour cause de vice de procédure et de décès de l'intéressé. Les terrains passèrent de mains en mains jusque dans celles de trois ingénieurs et entrepreneurs, Marotti, Frontini et Geisser qui signèrent une nouvelle convention le 7 juillet 1883 pour accueillir des constructions industrielles et des habitations ouvrières. Les propriétaires cédèrent gratuitement à la commune un tiers des terrains pour la voirie et obtinrent en contrepartie l'adjudication pour tous ces travaux. On retrouvera cette configuration pour quelques constructions de l'INA dont les travaux ont été confiés aux anciens propriétaires du terrain.

[1] Marino, A. (2002) *op. cit.* p.368.

[2] Vannelli, V. (1979) *op. cit.*, p.204.

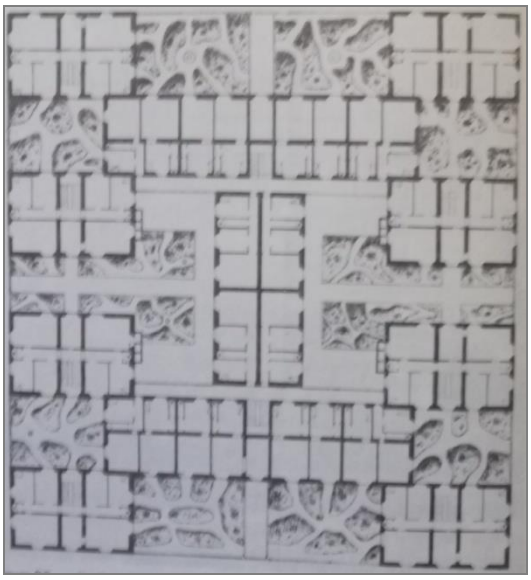


Figure 10 Plan des étages supérieurs d'un immeuble de logements populaires au Testaccio pour Marotti Frontini et Geisser achevés par la Società Artistica Operaia.[1]

Dans les années 1890, la Società Artistica Operaia, (société philanthropique liée au Vatican) fit construire au Testaccio des logements aux loyers bien trop élevés pour les bourses des ouvriers. Le quartier se paupérisa, très mal desservi, sans service, il tomba en décrépitude. Dix personnes pouvaient s'entasser dans une même pièce. Le taux de mortalité infantile au Testaccio était particulièrement élevé, 41.1 % en 1902 et une pointe en 1910 à 44.9 % des enfants de moins de deux ans.[2] Il fallut attendre l'intervention de l'Istituto Case Popolari (ICP) en 1909 pour redonner vie à la zone. Au-delà des murs, (au nord-est de la gare Termini) le quartier ouvrier de San Lorenzo prit forme plus rapidement mais n'était pas un modèle de réussite urbanistique et sociale. Ce quartier de seize hectares a été bâti uniquement par des initiatives privées, sans permis de construire. Les conditions de vie y étaient déplorables, pas d'égouts, pas d'eau courante, des familles très pauvres s'y entassaient. Certaines étaient des expulsées de la rénovation du Ghetto. En 1901, la Banca d'Italia (qui avait racheté la plupart des immeubles) signa une convention avec la Commune pour raccorder correctement San Lorenzo aux réseaux techniques urbains. Ces deux exemples, Testaccio et San Lorenzo montrent bien le caractère décisif de l'intervention de la puissance publique et de leurs bras armés pour la réussite des opérations de construction populaire, ici l'ICP et la Banca d'Italia.

[1] Toschi, L. (1983) *Edilizia economica e popolare nello sviluppo urbanistico di Roma moderna. Parte prima: 1870-1903*, La Goliardica, ed., Roma, p.232.

[2] Tocshi, L. (1983) *Edilizia economica e popolare nello sviluppo urbanistico di Roma moderna. Parte prima: 1870-1903*, La Goliardica, ed., Roma, p.238.

Figure 11 Immeubles de logements populaires construits avant 1891 au Testaccio. F. Mazenod 2013.[1]

Guglielmo Calderini fut le premier architecte italien à s'intéresser à la maison populaire. Lors de la première exposition italienne d'architecture en 1890, il avait présenté un mémoire au gouvernement qui analysait les bienfaits et les coûts d'exemples étrangers de quartiers populaires. Il privilégiait la construction en bande avec cour commune ou les maisons duplex regroupées quatre par quatre, au modèle de la maison unique pour des soucis économiques et sociaux. Cet avis fut mis en pratique par les architectes Magni et Barbieri au Testaccio et autour de la Piazza Verbano (nord de Rome).[2] Ces premiers quartiers d'habitat populaire au sud et au nord-est de la ville prirent place dans le processus de ségrégation urbaine et sociale, inévitable sans régulation du marché par des autorités compétentes.

La construction, ou plutôt l'auto-construction, de logements populaires, trouvait également un terrain de prédilection hors les murs. Dès les années 1880, se développaient au-delà des portes (notamment Porta Pia, San Lorenzo, Maggiore, San Giovanni, Flaminia et Salaria) des îlots d'habitat en relation avec un noyau plus important à l'intérieur de l'enceinte d'Aurélien. Cette urbanisation s'expliquait également par des arguments pratiques, bien sûr le prix plus faible des terrains, mais aussi la proximité des carrières et des fours à chaux. De plus, hors les murs, il ne fallait pas payer l'octroi sur les matériaux de construction. Les

[1] Fonds : Google Earth 2013. Sources : Angeletti, P., Ciancarelli, L., Ricci, M. et Vallifuoco, G. (1994) *Case romane. La periferia e le case popolari*, Clear, ed., Roma, pp.103.

[2] Accasto, G. et. al. (1971) *op. cit.* p.273.

constructeurs bénéficiaient également de la loi de 1878 sur la bonification de l'*agro romano* qui leur octroyait des facilités de crédit et des exemptions fiscales. Dans l'*agro*, ces logements modestes côtoyaient les prestigieuses *ville* (villas) des familles aristocratiques, mais aussi les immeubles dits « *case* a *ringhiera** » (immeubles de plusieurs étages avec entrées sur un balcon en enfilade), et les ateliers des artisans.

Ainsi, comme la papauté en son temps, le nouveau Royaume d'Italie et le Conseil communal de Rome se sont attribué la mission de l'aménagement urbain pour contribuer à asseoir leur pouvoir. Pour ce faire, ils avaient besoin d'outils juridiques et pratiques solides : des plans et des lois.

3. Le premier *Piano Regolatore* (PR)

En 1873, le Comte Luigi Pianciani présenta au Conseil communal le premier PR de la commune de Rome. Il s'appuyait sur les premières lois d'urbanisme du Royaume. Déjà, avant l'Unité, la loi piémontaise du 7 juillet 1851 n.221 prévoyait des *piani d'ampliamento** (plans d'urbanisation, en périphérie) et des *piani d'allineamento* (plans d'alignement dans le centre-ville). La législation de 1865 fut largement influencée par les lois françaises du début du XIX^{ème}, dont celle du 16 septembre 1807 qui rendit obligatoire la rédaction de plans généraux et d'alignement pour toute commune de plus de 2 000 habitants. Les plans supplantèrent le *regolamento edilizio** (règlement d'urbanisme) qui donnait jusqu'alors un minimum de règles.

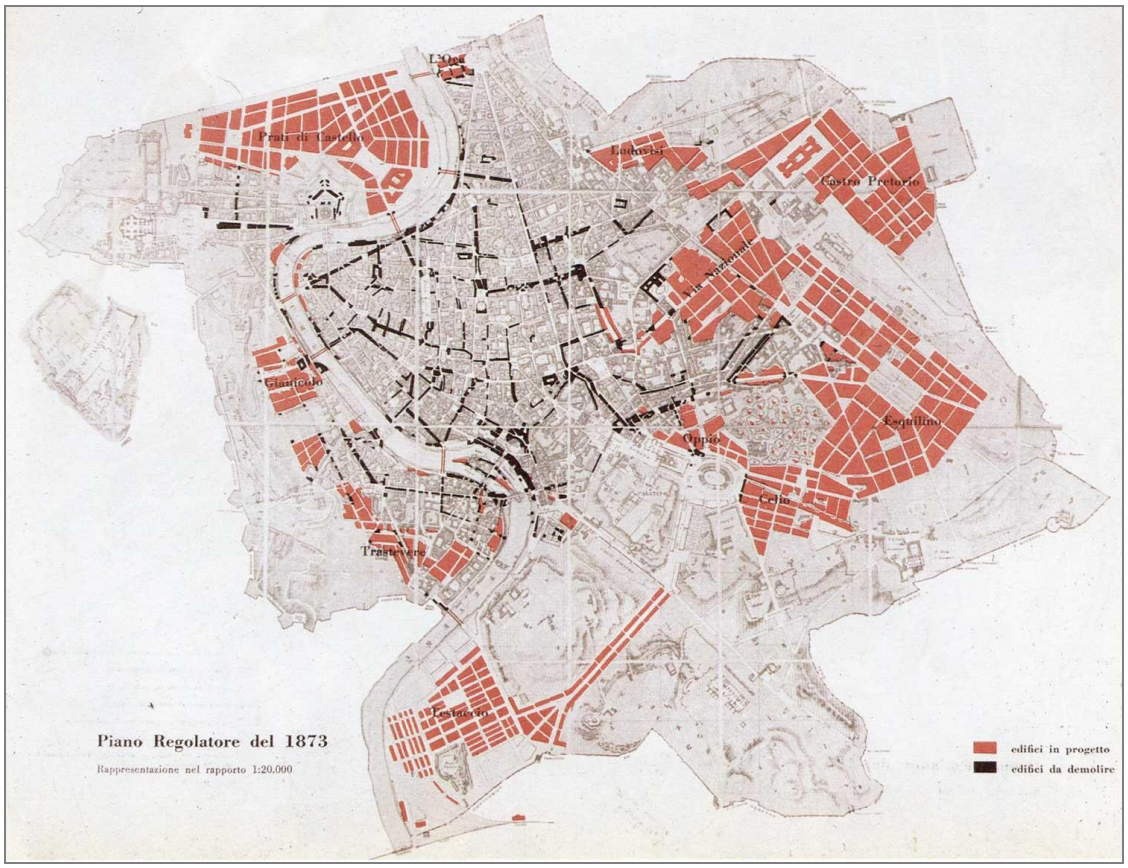


Figure 12 Plan régulateur de 1873.[1]

Pendant les premières années de l'Unité, le plan s'imposa en Italie comme le document d'urbanisme faisant autorité. La loi du 25 juin 1865 n.359 distingua deux sortes de plans aux applications différentes :

Le *piano regolatore edilizio* (plan régulateur des constructions) : plan facultatif que les communes de plus de 10 000 habitants pouvaient adopter pour rénover ou revoir l'alignement d'immeubles compris dans un périmètre habité (Art. 86).

Le *piano di ampliamento* : plan nécessaire pour chaque commune désirant étendre sa surface urbanisée. Il devait contenir un tracé et des normes à respecter concernant la sécurité, l'hygiène, la praticité et l'esthétisme des nouvelles constructions (Art. 93).

Conformément à cette réglementation, le PR de la commune de Rome de 1873 prévoyait un volet urbanisation et un volet alignement. Le volet urbanisation dessinait huit périmètres d'agrandissement du tissu urbain autour du centre. Il était composé de douze planches à l'échelle 1/4000 ou 1/1000 (Tableau 2).

[1] Sources : ASC, Ripartizione V Lavori Pubblici Piano Regoatore, Posizione 7 Varie.

Quartier	Superficie planifiée (ha)	Population prévue (hab.)
Terme	11	6 000
Castro Pretorio	40	22 000
Esquilino	66	35 000
Viminale	9	5 000
Coelio	9	5 000
Testaccio (ZI)	36	4 000
Prati di Castello	65	35 000
Trastevere	70	40 000

Tableau 2 Périmètres d'agrandissement prévus par le PR de 1873.[1]

Au total, 306 ha étaient destinés à l'accroissement de la tache urbaine pour une population attendue de 150 000 habitants soit 65 % de la population recensée de 1871. Pour rejoindre ces nouveaux quartiers depuis le centre, on projetait de nouvelles voies comme la Via Regina Elena qui permettait d'aller du Quirinal à Castro Pretorio par la Via XX Settembre. Etaient prévus également six nouveaux ponts qui furent réalisés ultérieurement : Margherita et Garibaldi en 1891, Umberto en 1895, Cavour en 1901, Mazzini en 1907 et Sublico en 1919.

[1] Sources : Bardet, G. (1937) *op. cit.*, p.13.

Figure 13 Vue aérienne de l'Esquilin depuis le nord avec la Via Cavour au centre, Sainte Marie Majeure et le Colisée en arrière-plan. On remarque la régularité des parcelles d'immeubles de rapport avec une vaste cour intérieure, premier quart du XX^{ème} siècle.[1]

Le plan d'alignement, qui concernait donc l'urbanisation ancienne du centre-ville distinguait les travaux indispensables et urgents, ceux à entreprendre ultérieurement et ceux à rejeter. Parmi les travaux jugés urgents on retient : le prolongement de la Via Nazionale (ancienne Via Mérode), la percée du futur Corso Vittorio Emanuele, de la Via Cavour, l'assainissement du Ghetto, l'aménagement de la première zone des Prati (est du Vatican) et la construction d'un viaduc métallique sur le forum romain. La deuxième catégorie de travaux, ceux à reporter, devait servir de base à un prochain PR. Ce plan marqua aussi l'avènement des *sventramenti* (grandes percées, littéralement « éventrements ») avec celui de la Via del Tritone entre la Via del Corso et Piazza Barberini (pour rejoindre les nouveaux quartiers du nord et l'élégante Via Veneto) et surtout, celui du Corso Vittorio Emanuele II, de l'église du Gesù au pont du même nom (reliant ainsi Piazza Venezia à Prati et au Vatican), une des artères les plus stratégiques du centre-ville actuel. Le projet prévoyait une dépense de

[11] ASC, AF, Serie 4 0776.

163 922 723 lires. Mais après maintes tractations, le plan initial fut réduit à peau de chagrin, si bien que Pianciani démissionna.

L'opération de rénovation du Ghetto (sur la rive gauche du Tibre, face à l'île Tibérine) est assez mal connue. La forte communauté juive de Rome y avait été concentrée après la bulle du Pape Paul IV en 1555. Il s'agissait d'une zone très dense qui souffrait de mauvaises conditions d'hygiène et de surpopulation. Le plan de 1873 entérina sa complète rénovation et la percée de rues larges et rectilignes. Les travaux, menés entre 1884 et 1889 poussa au départ un grand nombre de familles. Elles recréèrent des quartiers communautaires, principalement à Trastevere et autour de la Piazza Vittorio Emanuele II sur l'Esquilin.[1] La reconstruction du quartier a été menée par convention entre la Commune et la Banca d'Italia. Elle marqua la volonté d'émancipation et d'intégration de la communauté hébraïque à Rome.[2] La percée du Corso Vittorio Emanuele II fut et reste la plus grande opération d'alignement à Rome. Ce large boulevard reliant la Piazza del Gesù au pont Vittorio Emanuele II est l'une des artères principales de la ville irriguant le centre baroque. En 1886, confrontés à quelques-uns des plus beaux palais et églises de la ville (Sant'Andrea della Valle, Chiesa Nuova, Palazzo Vidoni, Palazzo della Cancelleria, etc.), les architectes réussirent à créer un ensemble harmonieux tout en respectant ces monuments en traçant une rue courbe, ce qui était contraire aux préceptes urbanistiques de l'époque.[3]

L'aide de l'Etat, dans cette ville où les deux pouvoirs (communal et national) se chevauchaient et rivalisaient, n'intervint qu'en 1882 grâce à la loi n.9 du 14 mai 1881 qui prévoyait un prêt de 50 millions de lires pour les travaux d'urbanisation, dits d'intérêts d'Etat, c'est-à-dire en priorité l'édification des nouveaux ministères, du nouveau palais de justice, de la caserne Castro Pretorio et de l'hôpital militaire. Pour les autres opérations d'urbanisme, la Commune dut faire face avec ses seuls deniers. Pour ce faire, elle lança un emprunt de 150 millions de lires en 1883.[4] A cause des problèmes budgétaires et des dissensions politiques, le PR, vidé de sa substance, ne fut adopté qu'en 1883 et devint légal pour 25 ans.[5]

[1] Caviglia, S. (1996) *L'identità salvata: gli ebrei di Roma tra fede e nazione: 1870-1938*, Laterza, ed., Roma, pp.228 ; Milano, A. (1964) *Il ghetto di Roma: illustrazioni storiche*, Staderini, ed., Roma, pp.496 ; Racheli, A.-M. La demolizione e ricostruzione del quartiere del ghetto (1885-1911), in Collectif (1984) *Roma capitale 1870-1911, Architettura e urbanistica uso e trasformazione della città storica*, Marsilio, ed., Venezia, p.436-447.

[2] Marino, A. (2002) *op. cit.*, p.370.

[3] Hall, T. (1997) *Planning Europe's Capital Cities: Aspects of nineteenth-century urban development*, Taylor & Francis, ed., New York, p.260. ; Racheli, A.-M. (1985) *op. cit.*

[4] Cuccia, G (1991) *op.cit.*, p.42.

[5] Bardet (1937) *op. cit.* p. 24.

4. Le besoin d'expropriation

Pour pouvoir effectuer les grandes opérations d'urbanisme qu'elle désirait, la Commune de Rome avait besoin, en cette fin de XIX^{ème} siècle, d'exproprier les terrains nécessaires à la constitution de domaines publics pour y construire les équipements, les routes. Pour ce faire, il fallut créer une nouvelle réglementation.

Le 18 août 1864, le Ministre de la justice et des cultes, Pisanelli, présenta à la chambre un projet de « dispositions concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique » qui fut promulgué par la loi du 25 juin 1865 n.359. Celui-ci étendait la possibilité d'expropriation non seulement aux terrains strictement nécessaires à la construction d'intérêt public mais aussi à ceux attenants. La loi de 1865 rationnalisait le calcul des indemnités d'expropriations. Elle fut en vigueur jusqu'en 2000. Cependant elle n'était presque pas appliquée, on lui préféra des *leggi speciali* (lois spéciales), pour chaque nouveau PR. On peut ainsi citer la loi d'expropriation pour le plan de Giuseppe Poggi pour Florence en 1865, celles pour l'aménagement de Naples de 1885, de Milan en 1889 et bien sûr, de Rome en 1883 et 1911.[1]

Un événement malheureux avait également contribué à l'amélioration de la réglementation italienne sur l'expropriation pour travaux d'utilité publique, l'épidémie de choléra à Naples en 1883-1884 qui fit des milliers de morts. Après l'épidémie, on décida de procéder à l'assainissement et à la rénovation des quartiers les plus malsains. La loi du 15 janvier 1885 n.892 « loi pour la rénovation de la ville de Naples » donnait les moyens de cette politique. Elle voulait résoudre les problèmes sanitaires de la ville en utilisant les moyens de l'aménagement urbain.

L'article 1 déclarait d'utilité publique « tous les travaux nécessaires à la rénovation de la ville de Naples » et donnait un mois à la municipalité pour déterminer la liste des propriétés concernées. L'article 13 précisait le calcul des indemnités versées au propriétaire exproprié : « elles seront déterminées sur la moyenne de la valeur vénale et des revenus immobiliers des dix dernières années […] elles ne devront pas prendre en compte l'appréciation du bien après publication officielle du plan de rénovation ». Pour inciter les investisseurs à reconstruire, le Royaume exempta, par l'article 14, les nouveaux immeubles de la zone restaurée de l'impôt *sui fabbricati* (taxe foncière) pour cinq ans. L'article 15 favorisait l'accès au crédit : « les instituts de crédit foncier pourront émettre des prêts jusqu'à trois cinquième de la valeur de

[1] De Lucia, V. *La legge urbanistica del 1942* in Cazzato, V. (2001) *Istitutzioni e politiche culturali in Italia negli anni Trenta,* Istituto poligrafico e Zecca dello Stato, ed., Roma, 2 volumes.

l'immeuble. […] Le remboursement de la somme totale empruntée pourra être accompli dans les cinquante ans découlant de l'année à laquelle l'immeuble aura été déclaré habitable. […] Ces dispositions auront effet seulement pendant cinq ans après publication de cette loi ». Enfin, l'article 18 indiquait que les décrets 12 à 17 de cette loi spéciale pourraient être étendus à toute ville qui le souhaiterait et dont le l'état des habitations, des égouts ou du réseau d'eau posait problème. Ainsi, la loi spéciale pour la rénovation de Naples de 1885 fit jurisprudence dans tout le Royaume d'Italie et donna des moyens efficaces à la rénovation des quartiers insalubres des villes.[1]

En cette période décisive pour la législation de l'urbanisme ont été dictées les premières normes de construction. En effet en 1881, le *Regolamento supplementare provvisorio edilizio e di Polizia Urbana* (règlement supplémentaire provisoire de la construction et de police urbaine) introduisait des règles sur la hauteur des immeubles (devant être proportionnelle à la largeur de la rue) et sur la surface des cours intérieures. Le règlement institua également une commission pour l'examen de tout projet de construction en périphérie avec obligation de construire au préalable les routes et les égouts.[2] Pour la commune, ce règlement était un progrès par rapport aux conventions de 1873 car le privé qui finançait la voirie.

Conclusion du chapitre IV.

Les premières années de la Rome capitale furent donc marquées par une forte immigration et la naissance du problème du logement, en particulier pour les classes moyennes. La tache urbaine s'était largement étendue sur l'*agro*, notamment à l'est autour de la nouvelle gare Termini et au nord, le long de la Nomentana. Le PR de 1873, appliqué en 1883, était accompagné d'une législation plutôt efficace sur l'expropriation et les normes de construction qui a permis la réalisation d'opérations de grande envergure telles la rénovation du Ghetto ou la percée du Corso Vittorio Emanuele II. Logiquement, les prix des terrains constructibles explosèrent en 10 ans : à Prati, ils passèrent de 2.5 L. en 1870 à 150 L. le

[1] Voir le texte en italien en annexe 8 A propos des transformations urbaines à Naples dont la percée du Corso Umberto I voir : Alisio, G. (1980) *Napoli e il risanamento: recupero di una struttura urbana*, Banco di Napoli, ed., Napoli, pp.493 ; Cenciarini, F. (1925-6) I poteri del Commune per la esecuzione del piano regolatore, in *Capitolium*, numéro 10, pp.349-53 ; De Seta, C. (1981) *op. cit.* ; Marmo, M. (1977*) op. cit.* ; Snowden, F.M. (2002) *Naples in the Time of Cholera, 1884-1911*, Cambridge University Press, Cambridge, pp. 496 ; Stenti, S. (1993) *Napoli moderna: città e case popolari, 1868-1980*, CLEAN, ed., Napoli, pp.19.

[2] Zocca, M. Castagnoli, F. Cacchelli, C. Et Giovannoni, G. (1958) *op. cit.*, p.606.

mètre-carré en 1885, à Via Nazionale de 2.5 L. à 300 L. Même hors les murs l'augmentation était gigantesque : de 0.2 L. au mètre-carré en 1870 à 10 L. en 1885.[1]

Cette envolée des prix montre bien le fantastique dynamisme des nouvelles zones urbanisées, proches du centre, mais aussi l'intérêt naissant pour les investisseurs de toutes sortes des espaces périphériques. Cela profitait en premier lieu, aux grandes familles de l'aristocratie romaine (Barberini, Caetani, Casali, Mattei etc.) qui possédaient une grande partie des terres. Seule la crise immobilière de 1887, due à une raréfaction des possibilités de crédit, réussit à freiner l'urbanisation des années 1880, au détriment de l'emploi de milliers de travailleurs du bâtiment. Le début du XX^{ème} siècle s'ouvrit avec les années des gouvernements Giolitti, cinq fois Président du Conseil, de 1892 à 1921. A Rome, le temps était à l'expérience socialiste avec Ernesto Nathan, premier Maire de gauche depuis l'Unité. L'immigration, la spéculation, la construction, tout s'accélérait.

Chapitre V. Urbanisation et bâtisseurs entre 1900 et 1922

Pendant les premières années du XX^{ème} siècle, Rome continuait à s'étendre sur l'*agro* et les spéculateurs fonciers poursuivaient leur travail. Il faut dire que la population continuait d'augmenter à un rythme soutenu : 422 000 habitants en 1901, 518 000 en 1911 et 691 000 en 1920.[2] Les prix des terrains, les loyers augmentaient et la ségrégation spatiale grandissait. Les quartiers de *baracche* poursuivaient leur expansion incontrôlable. Le problème de l'habitat populaire était le plus prégnant, mais les plus pauvres étaient livrés à eux-mêmes pour se loger. Le pouvoir s'inquiétait davantage du logement des employés de l'Etat et des institutions publiques. Sur ce point, la dénomination de la législation italienne est trompeuse. En effet les lois sur le sujet sont appelées « à propos du logement populaire et économique». Cette formulation distingue des logements « populaires » qui disposent de moins de six pièces et des logements « économiques » de moins de dix pièces.[3] Ces prestations étaient bien supérieures aux besoins de la masse des mal-logés et correspondaient plutôt à ceux de la classe moyenne.

[1] Sanfilippo, M. (1993) *La costruzione di una capitale, Roma, 1911-1945*, Silvana, ed., Milano, p.95.

[2] Source ISTAT.

[3] La distinction devint officielle par le décret royal du 15 juin 1919 n.1857.

Giovanni Giolitti fut nommé pour la seconde fois Président du Conseil des Ministres en 1903. Bien que libéral, Giolitti choisit un conseiller socialiste pour le seconder, Filippo Turati. Quatre ans plus tard, en 1907, Ernesto Nathan, socialiste, fut élu au Capitole. Ces deux hommes ont considérablement fait évoluer la réglementation de l'urbanisation aussi bien du point de vue fiscal que sanitaire et social. Pour y parvenir, ils utilisèrent quatre armes : la coercition financière, l'expropriation, le soutien à la construction de logements populaires et le nouveau PR de 1909. Mais ils durent batailler à la Chambre et au Conseil municipal contre une opposition conservatrice très puissante, appuyée par le Vatican, qui protégeait farouchement la propriété privée, et au-delà l'hyper-concentration de la rente foncière et immobilière.

1. La coercition financière et le droit d'expropriation

Avant les mesures prises par le Maire et le Président du Conseil des Ministres Giolitti sur l'urbanisation, le pouvoir des communes pour tenter de réguler le marché afin de parvenir à une urbanisation plus harmonieuse était au stade expérimental. Les solutions possibles étaient au nombre de cinq :

Subventionner directement des organismes ou des sociétés de construction économique et populaire pour participer aux coûts d'amélioration des immeubles existants, à travers le paiement des intérêts sur les prêts.

Concéder des exemptions de taxes sur les matériaux et sur les éventuelles taxes locales.

Céder des terrains de propriété communale ou préalablement expropriés pour la construction de logements économiques et populaires, gratuitement ou à prix coûtant.

Occuper de manière temporaire ou exproprier définitivement les carrières, tuileries et les terrains dont l'utilisation est nécessaire à la construction des logements économiques et populaires.

Exproprier les habitations à l'abandon, dont les propriétaires ne peuvent ou ne veulent pas pourvoir à la fin des travaux ou à l'assainissement dans les délais prévus.[1]

[1] Fraticelli, V. (1982) *Roma 1914-1929, la città e gli architetti tra la guerra e il fascismo*, Officina Edizioni, ed., Roma, p.152.

Il fallut officialiser et recadrer ses pratiques. Pour commencer, le 8 juillet 1904, Giolitti introduisit, pour la commune de Rome seulement, une taxation des terrains constructibles visant à ponctionner la rente et à porter un coup à la concentration excessive du capital foncier. Trois ans plus tard, le 11 juillet 1907 fut promulguée par Giolitti la loi n.502 qui donna la faculté, à la commune de Rome, d'exproprier les terrains nécessaires aux travaux d'utilité publique à l'intérieur du PR et d'indemniser le propriétaire selon la valeur déclarée lors du paiement de la taxe sur les terrains constructibles. Cette mesure fut d'un grand secours à l'administration fasciste de la ville confrontée aux immenses terrains constructibles laissés délibérément nus par leurs propriétaires qui se voyaient, dès 1925, menacés d'expropriation aux conditions de ce texte. Un exemple de continuité des politiques « libérales » et fascistes face à la même crise du logement.

Grâce au *Testo unico* du 30 décembre 1919 n.2318, qui regroupait les précédentes lois sur l'habitat populaire et la construction, les communes avaient gagné le pouvoir d'exproprier en dehors du PR. Cette décision fut accompagnée d'une taxation annuelle de 3 % de la valeur des terrains constructibles qui avait pour but de convaincre le propriétaire d'accepter les offres d'expropriation de la mairie avant que son bien ne prenne inévitablement de la valeur et qu'il doive donc payer plus de taxes. A cette occasion, Nathan proclama : « L'arme de la taxe sur les terrains constructibles, nous la tenons fermement au poing et nous l'appliquerons sans hésitations ».[1]

Mais le *Bloco popolare*, la coalition municipale entre libéraux-radicaux, démocrates et socialistes, était bien fragile et les grands propriétaires fonciers se liguaient en une association corporative et déclarèrent la grève fiscale. Il faut dire qu'au début du XX^{ème} siècle, huit propriétaires se partageaient 55 % des terrains constructibles de la commune. Les prix des terrains étaient dictés par la Società Gianicolo, présidé par le marquis Medici del Vascello (propriétaire de 142 000 m² de terrains constructibles), par la Società Generale Immobiliare proche du Vatican (nous en parlerons ensuite) mais aussi par Piaggio et la Banca d'Italia.[2] Ces sociétés et les latifundistes formaient un véritable trust foncier très puissant et firent tomber la municipalité Nathan en décembre 1913. A cette date, on dénombrait plus de 2 500 litiges entre la Commune et des propriétaires.[3] De plus, la majeure partie des assujettis ne payait pas la taxe sur les terrains constructibles : seulement 29 sur 494 recensés en 1907 par

[1] « l' arma della tassa sulle aree la teniamo ferma in pugno e l'applicheremo senza esitazioni » : Caracciolo, L. (1984) "Nathan l'utopista", in *La Repubblica*, 2 dicembre, p.16.

[2] Insolera, I. (1976) *op. cit.*, p.87.

[3] Caracciolo, L. (1984) *Nathan l'utopista* in *La Repubblica*, Roma, 2 dicembre, p.16.

exemple.[1] Ainsi, jusqu'en 1919, la taxe n'avait rapporté que 1,4 ML. à la municipalité.[2] Elle fut abrogée en 1923.

2. Le soutien à la construction de logements populaires

> "A Rome en résolvant le problème du logement des ouvriers, on résout celui du logement de tous les citoyens".[3]

Le Président du Conseil Giolitti et le Maire Nathan partageaient ce point de vue. Ils croyaient en la maison « saine et éducatrice » grâce à laquelle la famille modeste pouvait s'intégrer et même s'élever dans la société urbaine. Mais en ce début de XX^{ème} siècle, le logement des moins aisés relevait principalement de la débrouille et de l'illégalité. Il n'était pas besoin de sortir de l'enceinte d'Aurélien pour trouver ces quartiers de *baracche* ou *capanne** (cabanes), véritables bidonvilles construits en matériaux de récupération, sans confort ni équipements d'hygiène, sur des terrains occupés en toute illégalité. Dans le centre-ville, les classes inférieures s'entassaient dans des immeubles malsains.

Le recensement de 1911 instaura une catégorisation des habitations selon leur état. Elles pouvaient être *normali*, *anormali* ou *anormalissimi*. Dans la catégorie *anormali*, on comptait les logements en sous-sol, dans les greniers ou les magasins, et dans la catégorie *anormalissimi*, les logements en *baracche* ou *capanne**. Ces deux catégories représentaient, en 1911, 14 % des logements de Rome. Ce recensement estimait que la sous-location touchait 157 435 personnes dans 78 821 pièces. Dans certains quartiers ce mode d'habitat était majoritaire comme au Tiburtino, Prenestino-Labicano ou Appio Latino (quartiers de l'est romain au-delà des murs) et était présent dans 31.25 % des logements de la commune.[4] La sur-occupation des logements était donc intense.

---

[1] Memo, M. (1976) Il problema della casa in Italia 1900-1922, in *La critica sociologica*, Firenze, numéro 38, p.116.

[2] Vidotto, V. (2002) Roma *capitale, storia di Roma dall'antichità ad oggi*, Laterza, ed., Roma-Bari, p.73.

[3] « A Roma risolvendo il problema degli alloggi degli impiegati si risolve il problema degli alloggi dell'interna cittadinanza. » Ferraris, M. (1908) Il rincarico delle pigioni e delle case per gli impiegati in Roma, in *Nuova Antologia*, numéro 886, p.18.

[4] Mazenod, F. (2010) *Déplacement de populations dans le cadre des grands travaux de rénovation de la Rome fasciste 1922-1945*, Université Lyon 3, mémoire de Master 2 dirigé par Gauthiez Bernard, Lyon, p.30. Données chiffrées : Ufficio municipale del lavoro del Commune di Roma (1920) *Il problema edilizio*, Centenari, ed., Roma, pp.70.

2.1. La création de l'Istituto Case Popolari de Rome

Face à ce problème, Giolitti chargea son Ministre du trésor, Luigi Luzzatti de trouver des solutions. Sa plus grande mesure fut la fondation en 1903 de l'Istituto Case Popolari (ICP) pour la Commune de Rome, grâce au soutien du Maire qui précéda Nathan, Prospero Colonna. Luzzatti s'inspira de l'*Istituto Comunale per gli alloggi minimi* de la commune de Trieste de 1902. Lors de la séance du 22 mai 1903 du Conseil communal, l'ICP fut officiellement doté de personnalité morale. Ces objectifs étaient ambitieux :

Combattre la spéculation privée.

Détourner une part de l'investissement immobilier vers la construction populaire et économique.

Procurer une maison aux artisans, petits propriétaires ruraux, aux ouvriers et aux employés.

Construire des logements aux loyers adaptés aux bas revenus et concilier les tensions entre initiative individuelle et centralisation municipale.

Donner à l'Etat une nouvelle source d'impôts locaux.

Toujours le 2 mai 1903, le Maire lui assigna ses premiers terrains constructibles, environ 40 000 m² Viale Manzoni dans le quartier de l'Esquilin avec une dotation de 700 000 L. Deux ans plus tard, le premier noyau de construction fut inauguré. Mais, la vitrine de l'action de l'ICP fut la construction du quartier de San Saba, au sud de Rome, entre le Cirque Maxime et Testaccio. L'institut engagea les architectes Quadrio Pirani et Giovanni Bellucci, précurseurs de la réflexion architecturale sur le logement populaire en Italie. Ils dirigèrent, entre 1906 et 1914, l'édification d'un groupe de petits logements collectifs, de deux ou trois étages, très habilement disposés selon le relief collinaire de la zone. Ce quartier fut érigé en modèle italien, et même international, du quartier populaire. Il fut classé en 2004.[1]

D'autres quartiers naquirent ou connurent un nouveau départ grâce à l'ICP comme le Testaccio, dont le programme d'expansion reprit en 1907, la zone entre Piazza Vittorio et Santa Croce in Gerusalemme avec de gracieux *villini* avec jardin, San Lorenzo (quartier populaire à l'est de Termini), ou encore Trionfale (nord-ouest du centre-ville).[2] Ces opérations ne furent possibles que grâce à la loi Giolitti du 7 juillet 1907 n.33 qui attribua à

[1] DL 22/01/2004 n.42.

[2] Petite maison à un ou deux étages, unifamiliale entourée d'un jardin.

l'ICP de Rome trois millions de lires pour soutenir la construction populaire et économique. De plus, 50 % des sommes perçues dans le cadre de la taxe sur les terrains constructibles étaient reversés à l'institut. Mais comme on l'a vu, cela ne représentait pas grand-chose. A la veille de la Première Guerre Mondiale, l'ICP avait déjà construit 2 173 logements soit 7 095 pièces,[1] puis 5 226 logements, 16 359 pièces pour 18 217 habitants en 1921.[2] Pendant les années vingt et trente, l'ICP de Rome était le principal bâtisseur d'habitation populaire et subventionnée.

Figure 14 Façade d'un *villino* de l'ICP du quartier de San Saba.[3]

2.2. Les lois Luzzatti pour encourager la construction populaire

Outre la création de l'Istituto Case Popolari di Roma, Giolitti et Luzzatti prirent d'autres mesures, financières ou foncières, de soutien à la construction de logements populaires. Elles ont contribué à ouvrir l'appétit des investisseurs pour ce type de produit immobilier et à créer des grands organismes de logement social.

[1] Zocca, M., Castagnoli, F., Cacchelli, C. et Giovannoni, G. (1958) *op. cit.* p.619.

[2] Seronde-Babonaux, A.-M. (1983) *Roma dalla città alla metropoli*, Riuniti, ed., Roma, p.109 ; sur les rélisations de l'ICP de Rome voir : Toschi, L. (1983) *op. cit.* ; Cocchioni, C. et De Grassi, M. (1984) *La casa popolare a Roma. Trent'anni di attività dell'ICP*, Kappa, ed., Roma, pp.238 ; Toschi, L. (1994) *op. cit.* ; Romana Castelli, F. (1994) Politiche e cantieri dell'ICP, in *Roma moderna e contemporanea*, pp.635-642 ; Tian, G. (1929) La crisi delle abitazioni e l'opera dell'istituto per le case popolari di Roma, in *L'ingeniere*, mars, pp.208-213 ; Bettiol, C. e Massi, M. (2003) *op. cit.*

[3] Toschi, L. (1983) *op. cit.*, p.311.

La première mesure dont nous allons parler est la loi du 29 mars 1903 n.103, dite loi Giolitti pour la prise en charge directe par les communes de l'installation des services publics dans les nouveaux quartiers populaires et économiques. Puis la loi du 31 mai 1903 n.254 « dispositions sur le logement populaire », dite loi Luzzatti, qui facilita l'accès au crédit pour la construction de logements populaires si les normes de construction et d'hygiène étaient respectées. De plus, les sociétés de construction populaire se voyaient alors obligées de faire moins de 4.5 % de profit et de céder l'excédent de patrimoine à la Cassa Nazionale di Previdenza (caisse nationale de prévoyance) ou à la *congregazione di carità* locale.[1] En contrepartie, ces sociétés étaient exemptées d'impôts fonciers sur les immeubles d'habitat populaire pendant 10 ans et bénéficiaient de la réduction au quart de la taxe d'enregistrement lors de l'achat ou de la construction du bien.[2] Enfin, leurs profits étaient exonérés de l'*imposte di richezza mobile* (première sorte d'impôt sur le revenu) pour les constructions depuis 1908 et jusqu'en 1919.[3]

Ces mesures concernaient tous les organismes qui voulaient investir dans la construction de logements populaires et économiques : caisses d'épargne, Mont-de-piété, banques populaires, sociétés d'assurance, société de crédit foncier, caisses de prévoyance ou institutions publiques de bienfaisance. Un *Testo unico* (n.89) « *sulle case popolari ed economiche* » qui regroupait les mesures dont on vient de parler dans ce paragraphe fut signé par le Roi Victor-Emmanuel III le 27 février 1908. On estimait que sur les 56 000 pièces construites sous l'administration Nathan environ 30 % étaient de type économique et populaire.[4]

2.3. Les grands constructeurs de logements populaires

Ces textes favorisaient l'éclosion et la croissance de nombreux organismes de construction d'habitat populaire à l'initiative de l'Etat, de la commune de Rome, de leurs employés, de banques, de sociétés d'assurance ou de corporations.

[1] Congrégation de charité : nom donné au XIX^{ème} siècle désignant une organisation bienfaitrice pour les plus pauvres.

[2] Cette exemption fiscale sera prorogée pour 10 ans par la L 14/07/07 n.55. Des mesures simulables ont existé dans des villes plus petites dès la fin du XIX^{ème} siècle, comme à Piombino en 1887.

[3] Samonà, G. (1973) *La casa popolare degli anni '30*, Marsilio, ed., Padova, p.9.

[4] Cuccia, G. (1991) *op. cit.* p.36.

Un des premiers organismes de construction populaire fut l'Istituto Romano Cooperativo per le case degli Impiegati dello Stato (IRCIS, institut romain coopératif pour le logement des employés de l'Etat). Au début des années vingt, l'IRCIS investit autour de la Villa Caetani (Parioli, nord du centre-ville) et y bâtit six lots pour une superficie totale couverte de 20 200 m² pour 897 appartement, 4 683 pièces utiles et pour un coût total de 12,88 ML. Jusqu'en 1920, l'IRCIS avait construit 6 196 pièces soit 1 207 appartements pour les employés de l'Etat.[1] A l'IRCIS, l'Etat céda en 1907, 10 000 m² de terrains autour de l'ex-Piazza d'Armi (aujourd'hui Piazza Giuseppe Mazzini, Prati). En 1910, l'institut débuta également la construction de cinq immeubles au sud de la Via Salaria (nord de Rome) et acheta de nouveaux terrains à Prati autour de ceux donnés par l'Etat. L'IRCIS fut incorporé à l'INCIS en 1931.

D'autres organismes avaient moins d'appuis et de moyens financiers pour mener à bien leurs constructions. Ils étaient principalement organisés en coopérative. Cette forme d'organisation regroupait par métier ou secteur d'activité des employés et ouvriers volontaires, appelés sociétaires ou adhérents, qui unissaient leurs forces et leurs capitaux dans le but de construire des habitations à bon marché. Leur existence était encouragée par le *Testo Unico* de 1908. De plus, le décret-loi du 19 juin 1919 n.1040 accorda aux coopératives d'employés, de salariés ou de retraités de l'Etat ainsi qu'aux blessés et invalides de guerre, la possibilité de recevoir des prêts à la construction économique et populaire, comme d'autres organismes. La Cassa Depositi e Prestiti (CDP) se portait garant des emprunts.

Les coopératives se multipliaient au début du siècle et étaient le principal constructeur de logements à Rome jusqu'au fascisme. En 1905 déjà, la coopérative Case e alloggi per impiegati (maisons et logement pour les employés), présidée par l'avocat Carlo Treves avait acheté 54 000 m² à la Società Generale Immobiliare à Piazza Caprera dans les environs de la Via Nomentana, et avait réalisé une cinquantaine de maisons basses. En juillet 1906, commune et coopérative signèrent une convention par laquelle cette-dernière s'engageait à accomplir les travaux de voirie et d'aménagement de la place du nouveau quartier Caprera en échange d'une contribution municipale de 50 000 L.[2] Trois autres coopératives construisaient deux grands complexes : la coopérative Luigi Luzzatti autour de la Piazza Vittorio Emanuele II (74 maisons duplex et un immeuble de quatre étages sur un terrain de superficie totale de

[1] Fraticelli, V. (1982) *op. cit.* p.180 graphique de l'activité immobilière de l'IRCIS à Rome entre 1911 et 1924 et p.181 tableau des principales interventions de l'IRCIS entre 1910 et 1925.

[2] Toschi, L. (1983) *op. cit.* p.314.

8 622 m²), la coopérative des cheminots, entre Porta Maggiore et Santa Croce in Gerusalemme (sud-est de Rome, neuf immeubles de cinq étages sur un terrain de superficie totale de 34 431 m²) et la coopérative des employés des PTT dans la même zone. Cette dernière construisait des immeubles intensifs pour ses membres de bas échelons et des *villini economici* bi-familiaux pour ses membres plus haut placés. Toutes ces coopératives avaient acheté des terrains domaniaux. La Casa Nostra était la plus grande coopérative entre employés d'Etat. Sous son impulsion fut créée le 11 janvier 1908 une association qui regroupait les coopératives des employés de l'Etat à Rome, soit plus de 5 000 membres : le Consorzio romano delle cooperative edilizie tra impiegati dello Stato. Le consortium pratiquait un fort lobbying sur la municipalité qui publia finalement les *provvedimenti urgenti per la città di Roma* (mesures urgentes pour la ville de Rome) adossés au *Testo Unico* de 1919. Le titre V reconnaissait l'état d'urgence dans la ville.[1]

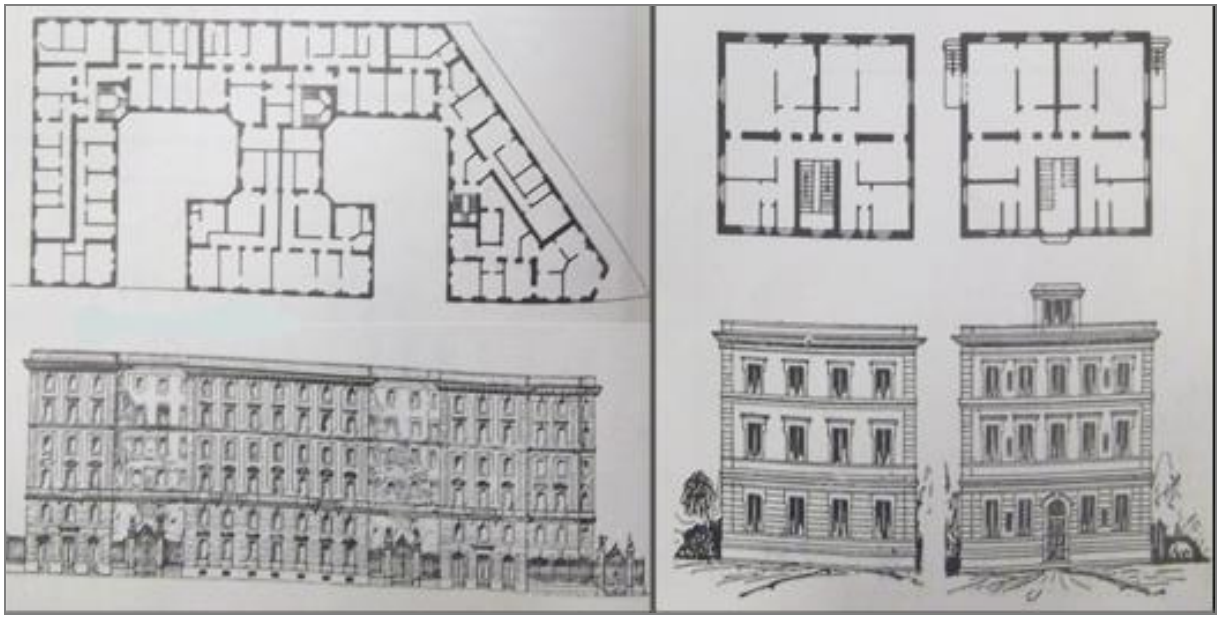


Figure 15 Plan de l'étage type et d'une façade d'un immeuble intensif (à gauche) et d'un *villino* (à droite) construits par la coopérative des employés de PTT à Piazza Santa Croce in Gerusalemme en 1919.[2]

A Rome, les coopératives d'employés étaient aidées par l'Unione Edilizia Nazionale (UEN). Cet institut fut créé par les mesures spéciales pour Rome adossées au *Testo unico* de 1919 à partir de l'Unione Messinese fondée en 1910 pour reconstruire Messine après un séisme. Elle était dotée au départ de trente millions d'euros. L'UEN rassemblait plusieurs

[1] Bartolini, F. (1999) Una casa per gli impiegati statali. I finanzamenti pubblici alle cooperative edilizie romane nel primo dopoguerra, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 1, p.153.

[2] Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*, p. 168.

entreprises locales et était dirigée par un Conseil d'administration composé de représentants du Ministère de l'intérieur, du trésor, des travaux publics, de l'industrie, du commerce et du travail, plus un représentant de la CDP. Ses premières réalisations se situaient dans les quartiers Pinciano et Trionfale, au nord. En 1920, à Prati, autour de la Piazza Mazzini, l'UEN construisit sept immeubles. L'UEN aidait également les autres coopératives à bâtir leurs projets de logement. Ainsi pour la Casa Nostra, l'union réalisa les complexes de *villini* uniques ou jumelés à Monte Mario, Monteverde (au nord-ouest), près de Sant Croce in Gerusalemme et le long de la Via Appia Nuova (au sud-est). Pour le compte de la coopérative des postes et télégraphes, l'UEN bâtit deux complexes Porta San Giovanni et Via Appia Nuova (sud-est) et, pour la coopérative Luigi Rava pour les employés d'Etat, cinq immeubles Piazza Mazzini, trois dans le quartier Trionfale (au nord) et un au-delà de la Porta S Giovanni. Ces immeubles n'étaient pas rachetés par la coopérative est restaient donc propriété de l'UEN.

Au total, la Cassa Depositi e Prestiti (CDP) a prêté à une soixantaine de coopératives immobilières d'employés de l'Etat la somme totale de 665 millions de lires entre 1919 et janvier 1922.[1] Elles ont acheté 1 553 441 m² de terrains constructibles sur la commune.[2] Durant la même période, la coopérative des postes et télégraphes acheta, au total, 64 000 m² de terrains à l'est de Rome (Esquilino, Appio Latino et Tuscolano), la Casa Nostra 1 117 661 m² au Janicule, à Tuscolano et dans le quartier delle Vittorie au nord. Les coopératives d'employés préféraient généralement choisir en toute liberté les terrains à acheter plutôt que d'acquérir ceux de la commune, quitte à les payer plus cher. Ainsi elles construisaient principalement dans les quartiers nord de la ville, Pinciano, Delle Vittorie, Trieste ou Nomentano, dont les terrains appartenaient aux grandes familles romaines et offraient des perspectives de plus-value prometteuses. Ce sont aujourd'hui des quartiers aisés. Cependant un nombre important de coopératives ne purent jamais avoir accès au crédit puisqu'il nécessitait un apport initial de 25 % du coût de la construction, bien trop élevé pour les plus modestes d'entre-elles.[3]

[1] Bartolini, F. (2001) *Roma borghese : la casa e i ceti medi tra le due guerre*, Laterza, ed., Roma, Appendice, tableau p.195-198.

[2] Bartolini, F. (2001) *op. cit*., Appendice, p.201-205.

[3] Memo, M. (1976) *op. cit.* p.114.

3. La production de logements de luxe par la Società Generale Immobiliare

Pour compléter ce tableau sur les grands bâtisseurs de la Rome libérale, il est indispensable de se pencher sur l'action de la Società Generale Immobiliare (SGI). De son nom complet « Società Generale Immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola » (société générale immobilière de travaux d'utilité publique et agricole), la SGI était le plus important promoteur immobilier de Rome. Cette société de droit privé fondée en 1862 à Turin, s'implanta à Rome en 1880 en achetant des terrains constructibles pour son compte ou pour celui d'autres organisations comme les coopératives.

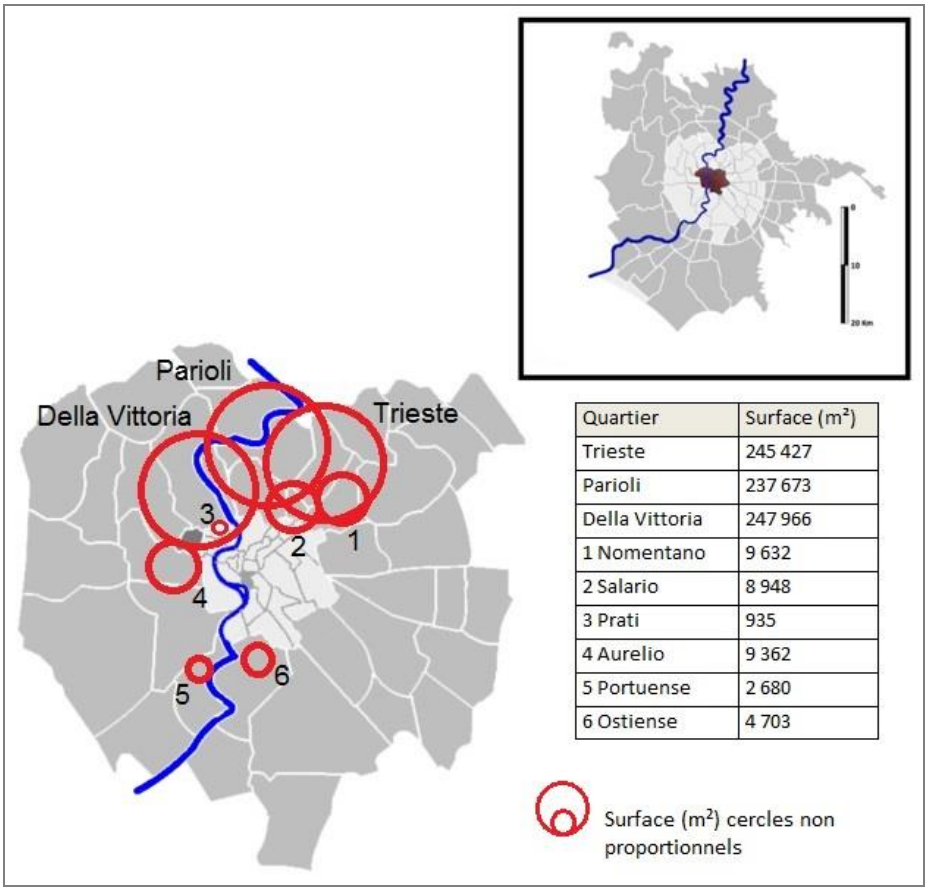
L'Immobiliare, comme on la nommait à l'époque, profitait de l'extrême concentration du foncier pour acheter de très vastes parcelles aux grandes familles romaines, en particulier dans les quartiers du nord de la capitale : Nomentano, Prati, Ludovisi (où fut détruite la villa Ludovisi, une des plus belles de Rome, pour permettre l'urbanisation de la zone). Elle privilégiait la construction de logements pour les classes les plus aisées. Dans de nombreux cas, la SGI profitait habilement de ses relais au Capitole pour signer avec la commune une convention sur un terrain en périphérie, acheté préalablement. On peut citer l'exemple de la villa de Heritz, 23 ha situés entre les rues Salaria et Parioli, au nord du centre de Rome. Cette propriété fut acquise par la Congrégation de propagande de la foi en 1912 pour sept lires. le mètre carré, puis reversée à la SGI qui signa une convention avec la commune en septembre 1919. La convention lui permettait d'être exemptée des *contributi di miglioria* en échange de la construction, à sa charge, des routes et des égouts sous trois ans.[1] La SGI y construisit un complexe résidentiel de luxe accélérant la prise de valeur du quartier où elle fit, habilement, d'autres acquisitions.[2] Ce procédé se renouvela avec d'autres possessions. La commune fit même appel à la SGI pour accélérer la mise en œuvre de certaines opérations d'urbanisme d'envergure.

L'Immobiliare était la seule société dotée des ressources nécessaires pour terminer rapidement un chantier. Ce fut le cas pour les terrains communaux de l'ex-Piazza d'Armi (aujourd'hui Piazza Mazzini, Prati) où la commune voulait une expansion urbaine rapide. Ainsi fut signée en mars 1919 une convention par laquelle la SGI reçut 2 200 000 L. de la municipalité pour la construction des routes, avec en contrepartie l'engagement de la

[1] ASC, APP, 22/09/19.

[2] Bartolini, F. (2001) *op. cit.* p.78.

commune de concéder des prêts aux acheteurs des terrains à bâtir à hauteur de la moyenne des coûts de construction.[1] Le Capitole vit dans ces facilitations de crédit un outil efficace de développement urbain. En 1919, la SGI s'était portée acquéreur de 7,67 ha de terrains (quasi exclusivement dans l'immédiate périphérie nord de Rome) sur lesquels elle construisit des immeubles dont la valeur était estimée à 26 202 336 L.[2] Aux lendemains de la Première Guerre Mondiale, l'Immobiliare était non seulement l'un des plus importants propriétaires fonciers, mais surtout le plus grand bâtisseur de Rome. Ses opérations concentrées dans le nord de la ville contribuaient à désaxer les directrices d'urbanisation prévues dans le PR de 1909.



Quartier	Surface (m²)
Trieste	245 427
Parioli	237 673
Della Vittoria	247 966
1 Nomentano	9 632
2 Salario	8 948
3 Prati	935
4 Aurelio	9 362
5 Portuense	2 680
6 Ostiense	4 703

Figure 16 Propriété foncière de la SGI avant 1919 par quartiers. F. Mazenod 2013.[3]

[1] ASC, APP, 22/09/19.

[2] Bartolini, F. (2001) *op. cit.* Appendice, p.207-208.

[3] Fonds : Comune di Roma.Sources : Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, Tabella 8.

4. Le PR de 1909

Le PR était la troisième arme dégainée par Nathan et Giolitti pour réglementer l'urbanisation effrénée de Rome au début du XX^{ème} siècle. Selon les délais en vigueur, le PR adopté en 1885 devait arriver à échéance en 1910. Le Maire de Rome reprit le plan de 1907 de Bonfiglietti et le confia à un homme étranger à l'administration communale afin de restreindre au maximum les collusions d'intérêts. Cet homme était Edmondo Sanjust di Teulada, un ingénieur sarde. Sanjust rédigea un plan couvrant 5 000 ha et pouvant abriter 1 136 000 personnes. Huit articles le complétaient :

Maintenir les directrices nord-ouest/sud-est du plan de 1883.

Créer une avenue de ceinture.

Respecter autant que possible la configuration du sol afin de profiter du relief.

Eviter la démolition de tout immeuble.

Faire une étude systématique de la circulation et revoir le réseau de tramways.

Coordonner le mieux possible l'initiative privée.

Maintenir la couleur locale, respecter à tout prix les monuments historiques et artistiques de réelle valeur.

Ne pas établir de pente à plus de 4 % et réglementation de la largeur des rues à 16, 24, 30 ou 60 mètres selon l'importance du trafic.[1]

L'urbanisation devait s'accomplir par quartiers constituant des unités urbaines complètes autour de noyaux de grands immeubles entourés par une ceinture discontinue de *villini*. Entre les différents noyaux des parcs devaient être intercalés pour desserrer la trame urbaine. Ces noyaux étaient prévus au nord des Prati, sur l'Aventin, à Piazza Verbano (Parioli) et Piazza Bologna (Nomentano). Le plan instaura une typologie des immeubles appliquée encore aujourd'hui : les *fabbricati*, grands immeubles jusqu'à 24 mètres de haut, les *villini*, qui n'ont pas plus de trois étages et doivent être complètements entourés de jardin et les *giardini* dont 1/20 de la surface est occupée par des habitations de luxe. Par rapport au plan Viviani de 1883, celui de Sanjust recourait moins aux *sventramenti* . Seuls ont été exécutés ceux de la Via Tomacelli (à proximité du mausolée d'Auguste), de la Via Zanardelli (entre le nord de la place Navone et le pont Umberto) et une section de la Via del Tritone.

[1] Bardet (1937) *op. cit.* p.30.

Mais la violence des démolitions ne fut pas adoucie pour autant, en témoignent les démolitions autour du palais du Parlement et du Ministère de l'intérieur.

Figure 17 Plan régulateur de 1909 avec les zones d'extension en ocre.[1]

Au chapitre des grandes constructions le plan de 1909 entérina la réalisation du monument à Victor Emmanuel II, du palais de justice et du nouveau palais du Parlement. Le Vittoriano était, de loin, la manifestation la plus monumentale de l'Unité italienne à Rome. Sa localisation témoignait de la volonté du pouvoir libéral de marquer l'espace et barrer symboliquement l'axe majeur de l'espace urbain pontifical, à mi-chemin entre Saint Pierre et Saint Jean de Latran. Ces constructions furent hâtées par la tenue de l'exposition internationale de 1911 qui célébrait les cinquante ans de l'Unité italienne.

Le PR de Sanjust fut certainement le plan le plus restrictif que la ville ait connu durant la période, mais il ne fit pas le poids face à la puissance financière des grands bâtisseurs qu'on

[1] Istituto Geografico Militare; Studio del piano regolatore del Comune di Roma (1909) *Piano regolatore e di ampliamento della città di Roma. Edizione ufficiale*, éditeur : Comune di Roma. ASC, BR, 'Piante e vedute di Roma e del Lazio', Cart. XIII, 1.

a mentionné, qui construisaient souvent hors plan et en détournaient les règles. A tel point que, seulement deux ans après la signature du plan, l'administration communale déclara d'utilité publique l'expropriation de certains terrains hors plan par la loi du 11 juillet 1911 n.502. Cette décision permit de commencer à bâtir légalement dans l'*agro romano* : la cité-jardin Aniene di Montesacro (terrains expropriés en 1919), les *borgate rurali*, noyaux d'habitation pour faciliter la colonisation agricole à plus de cinq kilomètres de l'enceinte de Rome dans lesquelles un-demi hectare était attribué à chaque famille (Monti San Paolo, sur la Via Ostiense, Magliana, à sept kilomètres à l'est des murs ou Martini Marescotti sur la Via Appia à 11 km au sud-est).

Ainsi l'obligation de construire dans les zones incluses dans le PR fut rapidement contredite, pas seulement par l'autopromotion mais également par de nouveaux recours légaux.

5. La rente immobilière : défense contre limitation

A Rome plus qu'ailleurs, les propriétaires formaient une caste resserrée mais considérablement influente. Elle était majoritairement composée de familles de l'aristocratie civile et religieuse. La section romaine de la fédération nationale des propriétaires, basée à Milan, fut fondée en 1915. Elle se dota d'une revue en 1919 : *La Proprietà Edilizia*. La loi de blocage des loyers, au niveau de 1915 pendant toute la durée de la guerre, plus deux mois après la signature du traité de paix, était la principale raison de cette organisation.[1] La rente immobilière devint bien moins fructueuse alors que les salaires de certains ouvriers augmentaient. Le sentiment de frustration était alors très commun dans les esprits de la bourgeoisie possédante et diffusé par les bulletins locaux des associations de propriétaires.[2]

Afin de calmer les conflits possibles entre propriétaires et locataires[3] sur fond de lutte des classes et de révolution bolchévique, le décret-loi royal du 4 novembre 1920 n.1 instaura les « commissaires du gouvernement pour les logements ». Ils devaient favoriser « la conciliation des intérêts opposés » et surtout fixer le montant du loyer, au départ dans les villes de plus de 100 000 habitants, puis dans le reste du pays. Entre ces deux mesures, le poids des associations de propriétaires continua à croître. De neuf associations en 1915

[1] DL 03/06/15 n.788.

[2] Bortolotti, L. (1971) *op. cit.*, p.720.

[3] Les locataires formèrent eux aussi des ligues et s'appuyaient sur des publications dont *Avanti*.

(Bologne, Florence, Gênes, Milan, Naples, Palerme, Rome, Turin et Venise) on passa à 30 en 1920, 48 en 1921 et 62 en 1922.[1] Ces ligues étaient si puissantes qu'elles contribuèrent à la chute de l'Etat libéral en pratiquant la grève fiscale.

6. Le changement des formes architecturales

Les vingt premières années du XX^{ème} siècle marquèrent une véritable révolution dans le style architectural des logements à Rome. Par le PR de 1909, la municipalité choisit le *villino* comme principal forme d'urbanisation, influencée par des architectes précurseurs comme Pirani. Le *villino* est une petite unité d'habitation avec, la plupart du temps, un ou deux étages et est complètement entouré de jardins. Une seule famille l'occupe. « L'idéologie du *villino* »[2] était un pas de plus vers une urbanisation desserrée qui faisait certes le charme des quartiers résidentiels de Rome mais qui posait un véritable problème de « gaspillage » de terrains constructibles. Cette prise de position nous livre également une preuve morphologique de l'importance de la moyenne bourgeoisie dans la ville, en termes numériques, mais surtout en termes de poids politique. Notons que cette couche de la population copiait les standards de confort, de fonctionnalité et de décor de la *villa* des familles nobles à l'heure où une grande partie des *villas* romaines à l'intérieur les murs étaient détruite et que leur parc étaient lotis.

> « Si l'ancienne classe dirigeante vend ses joyaux pour faire des profits, les classes émergentes, dans leur haletante recherche de marqueurs sociaux, voient dans l'ancien modèle de la *villa* un important *status symbol* à exhiber. ».[3]

Au-delà de l'aspect de marqueur social, le *villino* devait permettre, dans l'esprit des décideurs, de relancer l'activité de la construction qui employait tant de personnes dans la capitale. C'est ce que théorisa Leopoldo Borruso pour qui il fallait maintenir un taux d'investissement élevé pour obtenir un secteur immobilier capable par la suite de pallier le manque de logements.[4] Puis, la crise du logement s'aggravant, la municipalité de Rome

[1] Liste des villes concernées dans Bortolotti, L. (1971) *op. cit.* p.728.

[2] Accasto, G. et. al. (1971) *op. cit.* p.303.

[3] « Se la vecchia classe dirigente svende i suoi gioielli per realizzare profitti, le classi emergenti,nell'affannosa ricerca di simboli sociali, individua nell'antico modello della villa gentilizia un importante *status symbol* da esibire. » Campitelli, A. (1994) *Le ville a Roma, architetture e giradini dal 1870 al 1930*, Argos, ed., Roma, p.11.

[4] Borruso, L. (1911) *Il problema delle abitazioni in Roma,* in *La Casa, Roma*, pp.402.

autorisa fin 1920 la construction de *palazzine*, immeubles de quatre étages, 19 mètres de hauteur maximale. Cette norme, au départ transitoire, fut prorogée deux fois pour devenir permanente après la péremption du plan de 1909. A l'échelle de la ville entière, on assistait à un conflit entre progressistes et conservateurs, il fallut concilier le maintien d'un centre historique intègre et la nécessaire adaptation à la modernité. Dans cette balance des styles, les audaces des architectes étaient freinées par la surintendance du Ministère des travaux publics, plus conservatrice, qui donnait son aval à chaque projet.

Conclusion du chapitre V.

Ce sont pendant les vingt premières années du XX^{ème} siècle qu'un savoir-faire a été mis en place, utile pour les transformations urbaines à suivre. Ceci est le fruit d'une volonté politique exceptionnelle aussi bien au Campidoglio qu'à Montecitorio. Durant ces deux décennies, les grands acteurs de la construction à Rome se sont mis en place : les coopératives, l'Immobiliare et l'UEN. Elles ont privilégié le logement pour les classes moyennes, plus lucratif, et ont construit des quartiers entiers, en particulier au nord du centre-ville, qui offraient un cadre verdoyant et collinaire très prisé, relié directement au quartier des ministères et des affaires (Qurinial, Termini). La dynamique et l'équilibre du secteur immobilier étaient supportés par la classe moyenne qui payait les taxes sur les terrains constructibles et faisait construire massivement. Quant aux plus pauvres, la seule initiative notable était à mettre au bilan de la *giunta* Nathan qui recensa en 1911 quelques 5 000 baraques (chiffre officiel certainement bien loin de la réalité) dont une partie des habitants fut relogée dans des *casette** (petites maisons basses) provisoires, pas très différentes de leurs logements de fortune, aux alentours de Porta Metronia (sud-est du centre) mais qui disposaient d'aide médicale, d'un lavoir et d'une école.[1] Les autres étaient livrés à eux-mêmes, s'entassant dans les immeubles taudifiés du centre-ville ou bâtissant des baraques en périphérie. Pendant les années d'administration Nathan de la capitale, 540.000 m² d'habitations civiles furent bâtis dont 46 % par le secteur privé, 6 % par les organismes publics, 24 % par les banques et instituts de crédit et 24 % pour les autres protagonistes.

[1] Cuccia, G. (1991) *op. cit.* p.37.

> « La plus grande partie des constructions est destinée aux couches sociales élevées, aux ‘tranches’ riches du marché. Reste une ‘faim de logements’ pour les couches à bas revenu. ».[1]

Avec la Première Guerre Mondiale, le secteur de la construction ralentit considérablement, pâtissant d'un manque de main d'œuvre et de matériaux, mais aussi d'une dévaluation de la monnaie, tandis que le besoin de logement grandissait toujours avec l'arrivée de grandes masses paysannes en ville et, plus tard, le retour des soldats. Logiquement, les prix des loyers s'apprécièrent et devinrent insoutenable pour beaucoup. Pour mettre un coup d'arrêt à cette augmentation, un décret-loi fut promulgué en novembre 1917 pour bloquer les loyers jusque deux mois après la paix (échéance alors bien incertaine). Cette mesure provisoire fut prorogée deux fois jusqu'en 1923, année à laquelle le régime décida de revenir progressivement à une libre fixation des loyers.

Le 28 octobre 1922 les chemises noires marchèrent sur Rome. La jeune nation italienne en fut bouleversée à jamais, si bien politiquement que socialement. Dans le domaine urbain le fascisme déploya une idéologie originale basée, on l'a vu, sur le droit à la ville.

VI. L'urbanisation de Rome pendant la période fasciste : en finir avec l'opposition « ville disparue » / « ville nouvelle »

De nombreux livres d'histoire urbaine à propos de la ville de Rome s'ouvrent avec le discours de Mussolini du 21 avril 1924 devant le Capitole sur « le besoin de grandeur ».[2] Le Duce affirma son implication personnelle dans l'urbanisme de la capitale et identifia d'une part « les besoins de nécessité », logements et communications principalement, et d'autre part « les besoins de grandeur » pour faire de Rome la vitrine du fascisme glorieux. Dans ce discours Mussolini mit l'accent avec raison sur certains des problèmes majeurs de la ville : la crise du logement et les mauvaises liaisons routières et ferroviaires, mais dans sa rhétorique il les isolait des problèmes « de grandeur ». Or, ouvrir une perspective sur la Basilique Saint-

[1] « La maggiore parte di queste costruzioni sono destinate agli strati sociali ricchi e benestanti, alle cosidette ‘fette’ ricche del mercato. C'è fame di case per gli strati sociali a basso reddito. » Sanfilippo, M. (1993) *op. cit.*, p.16.

[2] Texte complet du discours en annexe 5.

Pierre depuis la capitale du Royaume d'Italie et marquer la réconciliation entre les deux pouvoirs nécessitaient la percée d'une large rue, la construction de voies de tramways et d'immeubles de services. Contrairement à ce qu'ont écrit les historiens italiens d'après-guerre et jusque dans les années 1980, le développement de la « *città nuova* » (ville nouvelle) ne peut pas être corrélé de manière automatique à la destruction de la « *città vecchia* » (ville ancienne). Pour qualifier les transformations urbaines de cette période on utilisait bien trop facilement l'expression « la Rome de Mussolini », une expression historique, presque officielle, utilisée par les plus proches collaborateurs du Duce dont l'architecte Antonio Muñoz, directeur du département Antiquités et Beaux-Arts du Gouvernorat de Rome. *Roma di Mussolini* est le titre d'un livre de Muñoz, un ouvrage tout simplement propagandiste qui pose Mussolini en démiurge, unique penseur et artisan de la nouvelle Rome :

> « Dans la grande œuvre de transformation de Rome […] la volonté de Benito Mussolini est créatrice : c'est elle qui surveille, qui conseille, qui commande. […] Bien qu'absorbé par les hautes fonctions politiques, après avoir tracé le plan des travaux pour la transformation et l'embellissement de la ville ancienne, pour la libération de ses glorieux monuments, le Duce suit jour par jour, heure par heure, le déroulement du vaste projet dans les moindres détails. […] Il observe, surveille, corrige tout ; pour chaque chose il intervient toujours avec rapidité et précision si bien que pour ses collaborateurs, majeurs et mineurs, le suivre est une grande fatigue, mais aussi une grande joie d'opérer sous ses ordres. ».[1]

Antonio Cederna était d'accord avec Muñoz : Mussolini était le seul moteur des transformations de Rome. Dans son livre *Mussolini Urbanista*, malgré sa bonne documentation, Cederna se bornait à démontrer que les transformations urbaines fascistes n'étaient le fruit que du délire personnel et mégalomaniaque de Mussolini. Armé de la pioche le Duce aurait détruit Rome: « La vanité, le désir de laisser une "empreinte", de rivaliser avec les Césars et les Papes, et d'affirmer une 'continuité' avec eux, furent moteurs ».[2]

Cette analyse de l'urbanisme fasciste de Rome est bien sûr trop simpliste. Les problèmes de logements et de circulation étaient bien réels et les solutions employées par Mussolini s'inscrivaient dans un courant urbain européen et dans la continuité des politiques

[1] « Nella grande opera di trasformazione di Roma [...] la volontà di Benito Mussolini agisce in pieno; è quella che vigilia, consiglia, comanda. [...] Pure assorto nelle grandi cure della politica, dopo aver tracciato a forti linee il piano dei lavori per la trasformazione e l'abbellimento della vecchia città, per la liberazione dei suoi monumenti gloriosi, il Duce segue giorno per giorno, ora per ora, l'attuazione del vasto programma fin nei suoi più minuti particolari. [...] Egli tutto osserva, sorveglia, corregge; in tutto interviene con una visione sempre così pronta e precisa, che se seguirlo è fatica per i suoi collaboratori maggiori e minori, è al tempo stesso una grande gioia operare sotto gli ordini suoi. » Muñoz, A. (1935) *op. cit.*, p.IX.

[2] « Movente fu la vanità, il desiderio di lasciare un"impronta", di gareggiare con cesari e papi, e affermare con essi una "continuità ». Cederna, A. (1979) *op. cit.* p.51.

libérales. Pensons à la rénovation du Ghetto (principalement par les conditions d'hygiène et de surpopulation) et à la percée du Corso Vittorio Emanuele II pour faciliter la circulation et le drainage des flux dans le centre-ville. Même la politique de travaux pour la « grandeur » de Rome était présente dans le discours des municipalités libérales. Avec des méthodes similaires de celles des travaux de *sventramenti* de l'entre-deux-guerres, le « besoin de grandeur » de l'Italie unifiée s'était colossalement matérialisé par l'érection en 1911 du Vittoriano, ou monument à Victor-Emmanuel II.

Dans cette partie nous analyserons les transformations du tissu urbain de Rome, si bien dans le centre-ville qu'en périphérie, qui étaient le fruit d'un réseau complexe d'influences réunissant de nombreux opérateurs, grands propriétaires, financiers, entreprises de construction, administration, architectes et Mussolini en son cœur.

1. Les *sventramenti* dans le tissu ancien

Sventrare est un verbe italien signifiant « éventrer ». Son substantif masculin désigne une opération de rénovation urbaine menée dans le tissu ancien des villes italienne. L'emploi très répandu de ce terme marque la violence, la rupture que provoque ce genre d'opérations dans le paysage. Il est utilisé par les dirigeants, les architectes et les chercheurs contemporains. Antonio Cederna l'emploie même comme complément du nom de Mussolini qui devient, *lo sventratore*, « l'éventreur » ! Dans cette thèse le choix a été fait d'employer ce terme italien car il est porteur de plus de sens et n'est pas accompagné d'un jugement de valeur. Ces *sventramenti* sont les transformations les plus spectaculaires du visage de la ville et ont donc été l'objet préféré des chercheurs et commentateurs.

1.1. Suivre le rythme effréné de la pioche

De 1925 à la Seconde Guerre Mondiale, le centre historique de Rome subit d'importants travaux de rénovation afin de percer de larges avenues, d'aménager des places, facilitant les déplacements et la pénétration du centre-ville, de créer des perspectives sur des monuments choisis et de détruire l'habitat dégradé voire insalubre. Ces travaux étaient, pour le régime, ceux de « grandeur » et ont la priorité et toute l'attention de Mussolini qui exigeait

un rythme très élevé de réalisation. Pour l'investiture du premier Gouvernorat de Rome le 31 décembre 1925, le programme de rénovation était déjà clair et très ambitieux :

> « Mes idées sont claires, mes ordres sont précis et je suis certain qu'ils se concrétiseront. Dans cinq ans, Rome devra apparaître merveilleusement à la vue du monde entier ; vaste, ordonnée, puissante, comme elle fut aux temps du premier Empire d'Auguste. Vous [le Gouvernorat] continuerez à libérer le tronc du grand chêne de tout ce qui l'entrave. Vous dégagerez les alentours du Théâtre de Marcellus, du Capitole, du Panthéon ; tout ce qui a crû lors des siècles de décadence doit disparaitre. […] Vous libérerez également les temples majestueux de la Rome chrétienne des constructions parasites et profanes. Les monuments millénaires de notre histoire doivent se dresser tels des géants dans leur nécessaire solitude. ».[1]

On retient de ce discours plus son ton lyrique et sa portée politique que ses annonces urbaines. Pourtant Mussolini y annonça l'ouverture de Via del Mare (entre Piazza Venezia et le Théâtre de Marcellus), la rénovation de la zone du Capitole et de celle du quartier Borghi, quartier situé entre le Château Saint Ange et la Basilique Saint-Pierre « temple majestueux de la Rome chrétienne ». Chaque opération était précédée de fouilles archéologiques. Chaque début d'année, Mussolini fixait les objectifs annuels de la rénovation dans une lettre au Gouvernorat :

> « Premier temps :
>
> _ Achèvement des travaux au Forum d'Auguste.
>
> _ Achèvement des travaux au Théâtre de Marcellus.
>
> _ Dégagement du Mausolée d'Auguste.
>
> J'ajoute que les deux premiers devront être prêts pour octobre de l'année en cours.
>
> _ Achèvement des travaux de démolition Largo Argentina.
>
> Deuxième temps :
>
> _ Dégagement du Capitole.
>
> _ Dégagement du Panthéon.
>
> _ Dégagement des ruines du Cirque Maxime.

[1] Mussolini le 31 décembre 1925. Iosa, I. (2008) *L'architecture des régimes totalitaires face à la démocratisation*, L'Harmattan, ed., Paris, p.46.

> Tout ceci devrait être effectué avec rapidité fasciste en 1927-1928 et devrait être inauguré en octobre-novembre 1928, pour le dixième anniversaire de la Victoire. Ainsi les romains verraient que le Régime ne s'occupe pas que des choses mortes mais également des hommes vivants. ».[1]

Les délais fixés par Mussolini étaient objectivement intenables et le Duce le savait bien. L'important était surtout d'imprimer une cadence élevée de travaux, de lancer encore et toujours des nouveaux projets, de mettre sous pression l'administration communale même si, on le verra, le régime ne pouvait pas se soustraire aux éternels retards de chantier. Par télégramme directement au Gouverneur, Mussolini rappelait ses décisions très fréquemment :

> « Pour le 28 octobre prochain doivent être inaugurés Via San Gregorio, qui portera un autre nom, et partie Capitole depuis Via della Consolazione. STOP. Il faut mettre à l'étude dégagement de Mausolée d'Adrien pour 1934 et dégagement Mausolée d'Auguste pour la célébration bimillénaire 1937-38. STOP. Pendant ce temps on procédera dégagement de Tor dei Conti sur Via dell'Impero. STOP. ».[2]

Selon ces échéances, les premiers travaux de rénovation entrepris furent d'isoler la colline du Capitole, de dégager les forums républicains et impériaux des bâtiments qui les cachaient ou les couvraient pour ouvrir la Via dell'Impero (aujourd'hui Via dei Fori Imperiali) entre Piazza Venezia et le Colisée, et de percer le premier tronçon de la Via del Mare (entre Piazza Venezia et la mer Tyrrhénienne) en « libérant » le Théâtre de Marcellus. Les travaux se déroulèrent très rapidement, entre 1924 et 1930. En 1924, « Sa Majesté la pioche », selon la terminologie fréquemment employée par Mussolini, entra en jeu pour la destruction des immeubles accrochés à la roche Tarpéienne sur les flancs du Capitole et la libération des Forums de Trajan et d'Auguste des bâtiments qui les recouvraient.[3] Comme

[1] « Primo tempo : 1. completamento dei lavori al Foro di Augusto 2. completamento dei lavori al Teatro Marcello 3. isolamento dell'Augusteo. Aggiungo che i primi due dovrebbero essere pronti ottobre anno corrente. 4. Completamento lavori demolizione Largo Argentina. Secondo tempo : 1. Isolamento del Campidoglio 2. Isolamento del Pantheon 3. Scoprimento del Circo Massimo [...] Tutto ciò dovrebbe essere approntato con spedità fascista negli anni 1927-8 e dovrebbe essere inaugurato nell'ottobre-novembre 1928, decimo annuale della Vittoria. Così i romani, vedrebbero che il Regime non si occupa soltanto delle cose morte, ma anche deli uomini vivi. » Lettre de Mussolini au Gouvernorat le 13 janvier 1927. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 838.

[2] « Per il 28 ottobre prossimo devono inaugurarsi la Via S Gregorio che si chiamerà in altro modo e altro tratto isolamento Campidoglio da parte Via della Consolazione. STOP. Bisogna mettere studio isolamento Mole Adriana come lavoro per il 1934 e isolamento Augusteo per la celebrazione bimillenario 1937-38. STOP. Nel frattempo si procederà isolamento Tor dei Conti in Via dell'Impero. STOP. » Télégramme de Mussolini au Gouverneur Buoncompagni le 24 août 1933. ACS SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 839.

[3] L'expression « *Sua Maestà il piccone* » est utilisée fréquemment par Mussolini comme dans le discours devant le Sénat du 18 mars 1932 : « Tutto il pittoresco sudicio è affidato a Sua Maestà il piccone, tutto questo pittoresco è destinato a crollare e deve crollare in nome della decenza, dell'igiene e, se volete, anche della bellezza della capitale ».

presque toutes les opérations de rénovation conduites sous le fascisme, il s'agit en réalité de reprises des projets de la période libérale voire des périodes bien antérieures encore.

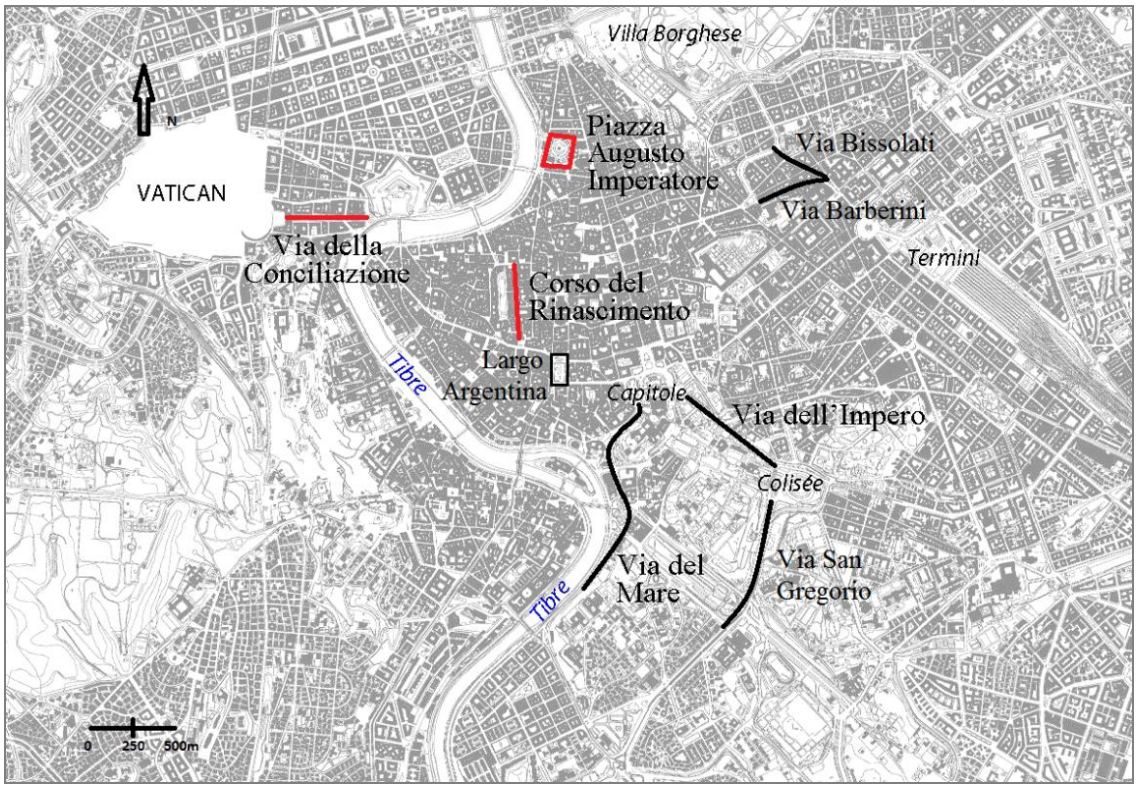


Figure 18 Localisation des principaux espaces publics réalisés pendant le fascisme. F. Mazenod 2014.[1]

1.2. La rénovation de la zone impériale

Pour la zone du Capitole, l'idée était de faire de la Piazza Venezia un *Foro Italico* ou la matérialisation de la rencontre de la romanité et de l'italianité. Le Gouvernorat s'inspira pour ces travaux d'une proposition de 1919 pour le dégagement de la colline dans laquelle on pouvait lire : « le sublime Capitole, purifié, sera le phare des destinées de Rome et de l'Italie ».[2] En 1919 Victor-Emmanuel III avait installé, avec l'accord de la municipalité Colonna, une commission d'architectes « pour l'aménagement de la colline du Capitole et de ses alentours » dont les projets furent largement repris par les architectes qui ont dirigé les

[1] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza.

[2] « Ed il Campidoglio eccelso tornera purificato ad essere il faro dei destini di Roma e d'Italia. » Ministero della Pubblica Istruzione (1920) *op. cit.* p.72.

opérations pour le Gouvernorat : Antonio Muñoz, Alberto Calza Bini et Vittorio Ballio Morpurgo.[1] Les projets de ces-derniers n'étaient pas plus radicaux que ceux des membres de la commission royale de 1919. D'un côté, la commission ne voulait pas toucher à la Via Tor de'Specchi, présentant une intéressante série de maisons des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, et deux églises, Sante Orsola e Catarina et Sant'Andrea in Vincis, mais cet ensemble fut détruit en 1929. De l'autre, le projet de la commission de 1919 de percer un tunnel sous le Capitole fut abandonné. Enfin, entre 1928 et 1930 furent détruits les îlots à l'ouest du Vittoriano (Figure 21).

En 1927, les premières masures tombaient sous les coups de pioche afin de dégager l'antique Théâtre de Marcellus. Les travaux de dégagement du Théâtre de Marcellus et du Forum Boarium (composé de la Bocca della Verità, des temples Hercule Victor, de Portunus et de l'Arc de Janus) sont à mettre en perspective avec les travaux pour la Via del Mare. Le théâtre s'inscrivait dans une zone très dense avec au sud-ouest le Tibre, au nord-ouest, l'ancien ghetto avec la grande synagogue et le Capitole à l'est. La façade nord-est était la seule encore visible. Le Gouvernorat de Rome décida donc, en décembre 1925, d'isoler la partie nord du théâtre. Les travaux furent confiés à *l'Istituto Case Popolari* et à son directeur, l'architecte Alberto Calza Bini. Le *piano particolareggiato** (plan particulier) pour la zone approuvé par décret le 1er février 1932 entérina la démolition des constructions au nord et à l'est de Piazza Montanara, dégageant ainsi la vue du théâtre depuis le Capitole. Plus au sud, le long du Tibre, les grands travaux de dégagement concernaient également la zone où trône la Bocca della Verità (ce marbre du 1er siècle après J.C. installé en 1632 dans le pronaos -le vestibule- de l'église Santa Maria in Cosmedin), les temples d'Auguste Victor (dit des Vestales) et de Portunus (ou de la Fortune Virile pour Mussolini), ainsi que l'Arc de Janus, sur le Forum Boarium, le plus ancien de Rome. En 1930 la Piazza della Bocca della Verità fut « libérée des masures vétustes qui l'étouffaient » et les îlots entre la place et le Tibre furent complètement rasés.[2]

La Via del Mare, tout comme la Via dell'Impero, était chargée de signification. Elle représentait l'ouverture du centre-ville de Rome vers le sud, vers la mer Tyrrhénienne et vers

[1] La commission de 1919 « sulla sistemazione edilizia del Colle Capitolino e delle sue adiacenze » était présidée par le grand archéologue et ingénieur Rodolfo Lanciani. Elle avait comme membres quelques-uns des architectes les plus compétents de Rome : Pio Piacentini, Corrado Ricci, Giuseppe Botto, Manfredo Manfredi ou Gustavo Giovannoni. Leurs conclusions, exposées en janvier 1920, furent publiées dans un numéro de *Bollettino d'arte* : Ministero della Pubblica Istruzione (1920) Relazione sulla sistemazione edilizia del Colle Capitolino e delle sue adiacenze, in *Bolletino d'arte*, numéro 5-8, p.49-72.

[2] « liberata dalle catapecchie che la soffocavano » Cardilli, L. (1995) *Gli anni del Governatorato (1926-1944): interventi urbanistici, scoperte archeologiche, arredo urbano, restauri*, Kappa, ed., Roma, p.85.

les contrées lointaines où l'Italie fasciste voulait étendre son Empire. Cette large voie permettait, de plus, un accès facile au centre-ville depuis les quartiers en développement du sud (San Saba, Testaccio, Ostiense, etc.), mais aussi depuis le futur quartier de l'EUR (prévu pour l'exposition universelle de Rome de 1942). Sur le tronçon entre le Théâtre de Marcellus et le Forum Boarium ont été construits uniquement des bâtiments administratifs publics avec façade de brique rouge, une implantation planimétrique très régulière et de vastes cours. Ces immeubles dessinés par l'architecte Ignazio Giudi abritaient l'*Anagrafe* (registre d'Etat civil) et des services de la commune (Figure 20).

L'ouverture de la Via dell'Impero, actuelle Via dei Fori Imperiali, fut l'opération la plus massive, la plus coûteuse, la plus étudiée et la plus célèbre, entreprise par l'administration fasciste dans Rome. Cette rue, longue de 900 m, avec une chaussée large de 20 m flanquée des deux côtés de deux larges trottoirs, soit 50 m en tout, relie la Piazza Venezia au Colisée et offre donc aujourd'hui une perspective monumentale sur le amphithéâtre flavien avec, la parade des forums impériaux, au nord, et des forum républicains au sud, avec la Basilique de Maxence et Constantin. Cela faisait naturellement de cette zone, une des plus symboliques de la capitale italienne, entre les forums de la maîtresse du monde antique et le nouveau « *Foro Italico* » de l'Empire Italien. L'ouverture de la Via dell'Impero fut également une des opérations aux travaux de destruction les plus lourds. Pensons qu'un quartier entier, l'Alessandrino, ses constructions médiévales et Renaissance, fut entièrement détruit, que 7,6 ha de forums impériaux furent découverts puis recouvert de bitume pour 85 %, et qu'une colline entière, la Velia, fut rasée.[1] Au sujet du nombre de logements détruits et de personnes délogées les avis divergent. Le chiffre le plus diffusé est celui d'Antonio Muñoz estimant à 5 500 le nombre de pièces détruites et environ 4 000 personnes déplacées.[2] En reprenant les chiffres de Muñoz et en prenant en compte le taux d'occupation des pièces du *rione* Monti de l'époque, Italo Insolera avança le chiffre approximatif de 7 000 personnes délogées.[3] Plus récemment, grâce à l'ouverture des archives du bureau d'aide sociale du Gouvernorat, Fernando Salasno a estimé à 8 348 personnes le nombre d'expulsés pour la rénovation de la zone impériale.[4]

[1] Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.* p.121.

[2] Muñoz, A. (1935) *op. cit.*, p.365.

[3] Insolera, I. et Perego, F. (1999) *Archeologia e città: storia moderna dei Fori di Roma*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.398.

[4] Salsano, F. (2006) *op. cit.*,p.166.

Figure 19 Via dei Fori Imperiali 2010.

Figure 20 Via Luigi Petroselli (Via del Mare, Bâtiment de l'*Anagrafe* à droite) 2010.

Les PR de 1873 et 1883 projetaient déjà l'ouverture d'une rue à cet emplacement. Le plan de 1873 prévoyait d'élargir la Via Cremonia, aux pieds du Capitole, et son prolongement vers le Colisée avec une placette créée au débouché actuel de la Via Cavour. Ce plan proposait même la construction d'un *viadotto* (viaduc) au-dessus des forums pour rejoindre les nouveaux quartiers de l'Esquilin et la zone de la Bocca della Verità ! Sur le PR de 1883 on

peut voir le tracé de la future Via Cavour reliant les nouveaux quartiers de l'Esquilin (aujourd'hui la gare centrale de Termini) aux forums. Or sans liaison efficace avec la Piazza Venezia, la Via Cavour avait peu d'utilité. Le plan de 1909 abandonnait le projet de viaduc mais présentait toujours l'ouverture d'une nouvelle artère entre le Colisée et Piazza Venezia avec l'élargissement de la via Cremonia pour la partie nord-ouest. Entre 1924 et 1928, le Forum d'Auguste fut isolé des maisonnettes qui l'entouraient, la même opération fut effectuée entre 1926 et 1929 pour les Marchés de Trajan. En 1927 et 1928, place propre était faite autour de l'Eglise de Santi Luca e Martina. Les travaux pour l'ouverture même de la rue commencèrent en octobre 1931 avec les la destruction des immeubles entre les forums impériaux et le Capitole. En octobre et novembre 1932, tombaient les maisons autour de Torre delle Milizie, mais également le siège de l'Académie Royale de San Luca.

Pour le tronçon sud-est de la rue, proche du Colisée, le premier projet prévoyait un tracé bien peu impérial : la rue ne serait pas droite vers le Colisée mais déviée en baïonnette un peu avant la Basilique de Maxence et Constantin ce qui protègerait une partie des jardins adossées à celle-ci, mais surtout permettrait de contourner la colline de la Velia. Mais Mussolini, son architecte Antonio Muñoz et le Gouverneur Buoncompagni Ludovisi choisirent une solution rectiligne. En conséquence, les jardins du Rivaldi furent détruits et la colline de la Velia complètement éventrée. 50 000 m^3 de terre furent dégagés pour les travaux d'aplanissement de la colline.[1] Le 6 septembre 1932, les dernières maisons entre le Forum d'Auguste et celui de la Paix furent démolies et la vue sur le Colisée se dégagea. Cette nouvelle Via dell'Impero était bordée des deux côtés par les forums et offre au passant une promenade agréable et des points de vue intéressants sur les ruines. A l'achèvement des travaux de la rue, un concours d'architecture fut lancé pour la construction du Palazzo Littorio qui aurait trouvé ici une localisation forte de sens et de visibilité. Mais en 1937 la décision fut prise de déplacer le projet au Foro Mussolini au pied de Monte Mario au nord de la ville (c'est le palais de la Farnesina actuel siège du Ministère des affaires étrangères).[2] La rutilante Via dell'Impero fut inaugurée en grande pompe par Mussolini le 28 octobre 1932 à la date prévue, dixième anniversaire de la Marche sur Rome. Le Duce y fit défiler ses armées, tout comme Hitler sur Unter den Linden. Les chiffres concernant ces travaux sont hors du commun à l'échelle de Rome, 300 000 m^3 de terre furent déplacés par 1 500 ouvriers.[3]

[1] Cederna, A. (1979) *op. cit.* p. 175.

[2] Au sujet du débat sur le site du Palazzo Littorio voir : De Seta, C. (2008) *Architettura e città durante il fascismo. Giuseppe Pagano*, Jaca Book, ed., Milano, pp.297.

[3] *Ibid.* p.183.

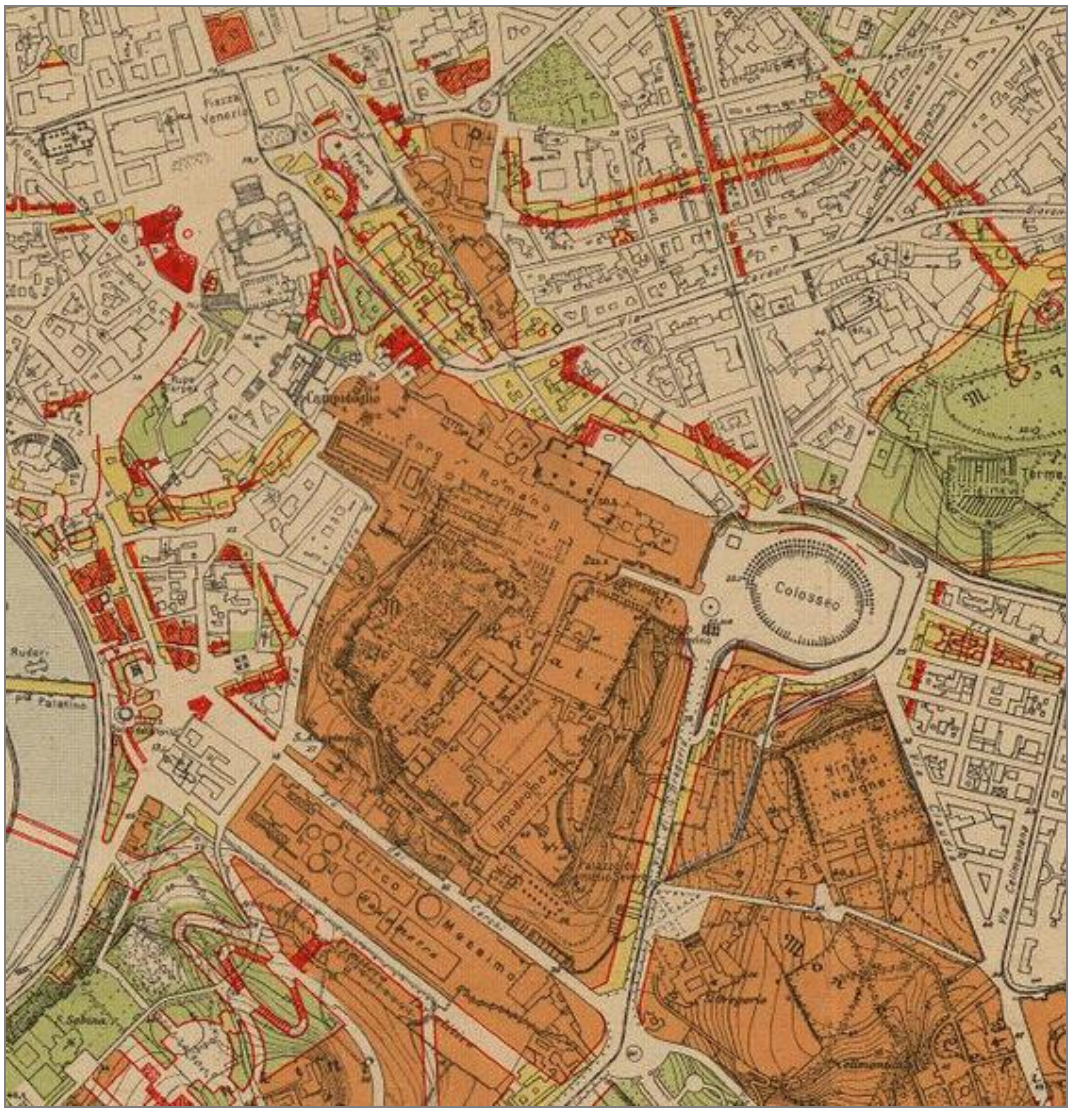


Figure 21 Plan régulateur de 1931 avec indication des zones de rénovation en jaune (extrait, zone impériale).[1]

1.3. Le mythe de la *città sparita*

Cette première phase de *sventramenti,* lancée tout de suite après la Marche sur Rome et avant même la formation du Gouvernorat, a fait l'objet de très nombreux articles de presse et est entrée dans les esprits des romains comme le signal de la naissance de la Rome moderne. Des mythes urbains et historiques survivent encore aujourd'hui à leur sujet. Les études scientifiques sont également en grand nombre. L'histoire italienne a cette particularité de s'être longtemps intéressée à la rénovation uniquement du point de vue archéologique et architectural, avec un souci de mise en récit des fouilles archéologiques et de description des

[1] Auteur Anonyme (1931) *Piano regolatore*, éditeur Treves-Treccani-Tumminelli. ASC, BR, 'Piante e vedute di Roma e del Lazio', Stragr 680 (10).

éléments de la « *città sparita* », surtout les églises et moins la masse des bâtiments civils. Il existait peu d'analyses des nouveaux morceaux de tissu urbain et encore moins du processus de rénovation. Personne n'avait étudié les pratiques d'indemnisation des propriétaires ou d'expulsion et de relogement des locataires.

> « Les mouvements internes au territoire communal ont toujours été mesurés globalement, mais il n'y a pas encore eu une reconstruction spécifique des transferts d'habitation et des effets sur la distribution territoriale de la population. En général, le phénomène a été décrit mécaniquement, soulignant le transfert des couches populaires vers les *borgate* périphériques, mais ceci n'était jamais documenté avec précision et omettait la composition sociale variée du quartier au moment de l'intervention. ».[1]

En 1962, Italo Insolera fut le premier à donner des éléments de réponse à ces sujets. Antonio Cederna, Giovanni Berlinguer et Piero della Seta nous ont livré quelques données sur le peuplement des immeubles détruits et leur relogement. Ainsi pour la Via dell'Impero Antonio Cederna affirmait que 608 appartements ont été démolis (soit 2 203 pièces) et que 764 familles (soit 1 886 personnes) ont été « déportées », dont 179 relogées dans les *borgate* du Gouvernorat de Val Melaina, Primavalle et Tormarancia.[2] Tous les auteurs établissaient un lien automatique et naturel entre les rénovations du centre-ville et le développement simultané des *borgate*. Il est vrai que le relogement des expulsés à cause de *sventramenti* était un des arguments officiels pour la construction de ces quartiers périphériques comme Primavalle, mais aucun auteur ne s'est étonné de la faible proportion de ménages relogés effectivement dans les *borgate* (seulement environ 20 % des ménages dans ce cas). Où étaient passés les autres résidents, on ne le savait pas. De plus ces chiffres de relogement n'étaient basés que sur des articles de presse, principalement du *Giornale d'Italia*, un titre très favorable au régime et dirigé par l'ami de Mussolini Virginio Gayda. Aux questions financières d'indemnisation des propriétaires et des locataires des immeubles démolis nous n'avions presqu'aucune réponse.

L'ouverture progressive des archives des administrations communale et centrale de l'entre-deux-guerres a permis de répondre à ces questions et ainsi de traiter plus globalement le processus de rénovation. Fernando Salsano fut l'un des premiers chercheurs à mobiliser les

[1] « I movimenti interni al territorio comunale sono stati sempre calcolati nel loro complesso, ma non è ancora stata tentata una ricostruzione specifica dei cambi d'abitazione e degli effetti sulla distribuzione territoriale della popolazione. In genere, il fenomeno è stato descritto in modo mecanico, mettendo in luce solo l'aspetto del trasferimento dei ceti popolari nelle borgate periferiche, peraltro mai detaggliamente documentato, e tralasciando la variegata composizione originaria del tessuto abitativo rionale al momento degli interventi urbanistici. » Salsano, F. (2003) *op. cit.* p.174.

[2] Cederna, A. (1979) *op. cit.*p.185.

archives du Gouvernorat. Le fonds du département V du Gouvernorat « travaux publics » (pour les indemnités versées aux propriétaires), celui du département X « antiquités et beaux-arts » pour les aspects liés la valorisation du patrimoine et le fonds *Assistenza* (bureau d'aide sociale) pour le relogement. La première vérité préconçue déconstruite par Salsano fut celle de l'homogénéité sociale des quartiers rénovés. Sur les listes du bureau d'aide sociale figure la composition des 1 798 familles délogées sur toute la zone dite monumentale (Capitole, Via dell'Impero et Via del Mare) avec la profession du chef de famille. Ces quartiers n'étaient pas peuplés uniquement de ménages très modestes mais de beaucoup d'artisans et de petits commerçants, des professions intermédiaires, et quelques représentants de la classe moyenne supérieure.[1]

Figure 22. Vue aérienne du centre-ville. Le Panthéon au premier plan à gauche, l'église du Gesù au centre, dans le même axe à l'arrière-plan, le Capitole et le Colisée avant les travaux de rénovation, premier quart du XX^{ème} siècle.[2]

La deuxième vérité déconstruite fut celle du lien mécanique entre *sventramenti* et développement des *borgate*. Les fonds du bureau *Assistenza* montrent que plus de 60 % des habitants se relogeaient par leurs propres moyens contre moins de 30 % qui trouvaient un

[1] Salsano, F. (2006) *op. cit.*

[2] ASC, AF, Serie 4 0779.

logement *popolare ed economico*, détermination qui englobait toutes les sortes de logements sociaux du Gouvernorat dont les *borgate*.

> « La composition sociale variée des familles expulsées se reflète dans la multiplicité des solutions adoptées pour faire front au besoin de trouver une nouvelle résidence. Les familles expulsées se distribuèrent dans toutes les zones d'expansion de la ville […] Les *sventramenti* ont été l'un des facteurs déterminants du transfert d'une partie des habitants du centre historique vers les périphéries mais n'étaient pas la cause principale de la formation de morceaux de ville caractérisés par une tendance à l'homogénéité des habitants. ».[1]

Les *sventramenti* ont matérialisé magnifiquement la vision fasciste de la ville. Dans l'esprit des romains ils sont synonymes de destruction d'une ville traditionnelle et de mise en scène de la ville à la gloire du fascisme. Ces travaux n'ont pas servi qu'à régler les « problèmes de grandeur » de la capitale, mais également « les problèmes de nécessité » en facilitant les communications entre le centre, le sud et l'est de la ville et sont devenus des lieux de visite incontournables pour les touristes qui s'arrêtent, par exemple, Via dei Fori Imperiali devant les cartes de l'extension de l'Empire Romain. La brutalité inhérente à toute rénovation a inspiré les études des historiens urbains italiens qui ont longtemps occulté les questions sociales et économiques de la rénovation. Mais depuis quelques années la recherche a évolué vers une mise en arrière-plan des problématiques politiques et idéologiques au profit d'une analyse opérationnelle et sociale. Les rénovations de la zone archéologique ont été menées par la seule puissance publique et ont produit une surface urbanisée restreinte et très spécifique. Dans le chapitre suivant, nous analyserons les opérations de rénovation menées après 1934 pour lesquelles le Gouvernorat de Rome fit appel à des financeurs privés et parapublics pour construire le nouveau bâti et nous essayerons d'étudier le processus de rénovation grâce aux archives de ces sociétés qui nous apportent des renseignements nouveaux sur les conditions économiques et sociales qui ont permis des ouvertures de larges avenues, la construction de nouveaux morceaux de ville, une nouvelle composition sociale de la capitale.

[1] « La variegata composizione sociale delle famiglie sfrattate si rispecchia nella molteplicità delle soluzioni adottate per far fronte alla necessità di trovarsi una nuova residenza.Le famiglie sfrattate si distribuirono in tutte le zone di espansione della città […] Gli sventramenti costituirono uno dei fattori che determinarono il trasferimento in periferia di una parte degli abitanti del centro storico, ma non furonno la principale causa della formazione di aree caratterizzate da una tendenza all'omogeneità degli abitanti. » Salsano, F. (2010) *op. cit.*, p.183. Cette affirmation est reprise par Luciano Villani : Villani, L. (2012) *Le borgate del fascismo. Storia urbana, politica e culturale*, Ledizioni, ed., Milano, p.17.

2. La croissance de la ville sans règle

Alors que dans le cœur historique les transformations urbaines étaient le fruit d'une politique très interventionniste, les mutations des périphéries de Rome étaient marquées par le manque de contrôle politique. Comme on l'a vu au-dessus, la croissance démographique très forte que connaissait Rome dans l'entre-deux-guerres surchargea rapidement les *rioni* les plus centraux qui étaient, de plus, touchés par la rénovation. La formidable vague d'immigration remplit ensuite les vastes *rioni* extérieurs (Monti, Castro Pretorio, Esquilino, au premier chef) jusqu'à ce que, pour la première fois de son histoire, Rome débordât de ses murs. L'urbanisation se propagea alors dans les zones des *quartieri* et *suburbi* le long des voies de communication. C'est ici que les ménages émigrés des campagnes trouvaient ou se fabriquaient un logement. Là où la ville enflait à vue d'œil avec toujours un temps d'avance sur la régulation urbanistique.

Malgré des tentatives de régularisation des nouveaux quartiers et d'encadrement des projets d'urbanisation, la croissance de la ville illégale a été incontrôlable pendant la période fasciste. C'est le début de la Rome des bidonvilles dépeinte par Ettore Scola dans *Affreux sales et méchants*, où au début des années 1970, une famille originaire des Pouilles qui mérite bien ces trois qualificatifs, survit dans les *baracche* du Monte Ciocci, au-dessus du Vatican. Les *baracche* accompagnaient le développement d'un autre phénomène urbain sous le fascisme, celui des *borgate*, qui étaient des noyaux bâtis isolés du reste de la ville, dont le nom de provenance rurale pourrait être traduit par « hameau ». Spontanées ou officielle, les *borgate* étaient le principal mode de développement des périphéries de Rome et marquaient le paysage urbain de manière pérenne au point d'entrer dans les systèmes de représentation populaire comme lieux de la précarité et de l'isolement.

2.1. Du refus à la légalisation des *baracche*

Quand on parle de *baracche*, on parle de constructions basses, faites de matériaux de récupération, pouvant être consolidées. Elles formaient des bidonvilles et étaient, selon Giovanni Berlinguer et Piero della Seta, « l'élément caractéristique de la Rome umbertienne ».[1] En effet, il existait des baraques à Rome au moment de l'Unité, surtout dans

[1] « elemento caratteristico della Roma umbertina » : Berlinguer, G. et Della Seta, P. (1976) *op. cit.*, p.80.

les quartiers de Testaccio (au sud) et de San Lorenzo (au nord de la gare Termini), au contact de zones de fort développement, autour de gares comme Ostiense et Termini. Au début de la période fasciste, les *baracche* s'entassaient contre les murs comme à Porta Maggiore et à Porta San Giovanni, mais aussi le long des voies consulaires, au Pont Nomentano (enjambant l'Aniene et connectant le centre avec les quartiers du nord), ou le long des voies ferrées, ainsi qu'à la proximité de la gare de San Pietro.

La croissance visible du nombre de *baracche* pendant les premières années de l'administration fasciste inquiétait énormément les autorités qui voulaient distinguer spatialement la ville saine de la ville malade, la ville pauvre de la ville privée. Ces *baracche* devaient donc être éliminées de l'intérieur des murs, alors que les *extra muros* devaient seulement être rendues invisibles, elles et leurs habitants, les « indésirables ».[1] Exterminer les *baracche* ou, au moins, freiner et encadrer leur développement, fut un réel souci des autorités, en particulier, du département d'aide sociale du Gouvernorat et de l'ICP qui publiait chaque année, dans la revue communale *Capitolium*, un bilan de l'activité de destruction des baraques en termes élogieux : « Si le phénomène des baraques et des habitants des baraques est commun à toutes les grandes villes européennes, il n'a été affronté nulle part avec tant de vigueur à l'éliminer qu'à Rome. »[2]

Un premier recensement des *baracche*, important mais fatalement incomplet, fut effectué en 1928 par l'ICP qui dénombrait quelques 4 350 baraques abritant plus de 22 000 personnes, il aurait donc fallut trouver ou construire environ 14 000 pièces pour les reloger.[3] Dans une lettre entre Mussolini et le Gouvernorat, 6 500 baraques étaient dénombrées fin 1929 puis seulement 2 100 en 1932.[4] Dès 1924, une politique de destruction des baraques et construction de nouveaux logements fut lancée, l'ICP en était chargée. Grâce à un prêt de 10 millions de lires par la commune le 26 juillet 1924, puis à un autre de 30 millions de lires sur trois ans le 25 avril 1925, la société de construction et de gestion de logements sociaux put détruire seulement 515 baraques existantes et 400 baraques en construction en un an (d'abord dans le centre-ville) et bâtir les premières *casette rapide* pour reloger leurs habitants à Monte

[1] « *indesirabili* » terme utilisé dans les notes internes entre le Gouvernorat et département d'aide sociale.

[2] « Se il fenomeno di baracche e baraccati è commune a tutte le grandi città europee, forse in nessuna è stato affrontato più vigorosamente per eliminarlo, come a Roma. » Ricci, R. (1930) Ufficio di Assistenza Sociale nel 1929 - I - Barrache e Sbaraccamenti, in *Capitolium*, numéro 3, p.142.

[3] Chiffres tirés des archives de l'Ufficio di Assistenza Sociale développés dans : Salsano, F. (2008) Edilizia residenziale pubblica, assistenza sociale e controllo della popolazione nella Roma del primo Novecento (1903-1940), in *Annali del dipartimento di Storia*, numéro 4, p.113.

[4] Lettre du 13/03/33. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 839.

Sacro, Ponte Milvio (au nord-ouest) où à Portonaccio (à l'est).[1] Ces *casette rapide* « maisonnettes rapides » étaient des logements d'un niveau seulement, construits en assemblant des plaques préfabriquées sur le modèle des *Case Pater*, du nom de l'ingénieur suisse Dario Pater qui mit au point ce système et était un ami de Mussolini. Une large typologie architecturale fut imaginée et mise à profit pour reloger certaines familles des baraques.

Figure 23 Baraques le long de l'Acquedotto Felice, recensement de 1938.[2]

L'ICP ne proposait un logement qu'aux familles pouvant prouver qu'elles résidaient depuis au moins cinq ans à Rome et dont le chef avait un travail stable. Pour avoir une idée précise des caractéristiques de ces populations le bureau d'aide sociale du Gouvernorat entreprit en 1929 un vaste recensement des *baracche* et de leurs occupants en insistant sur la profession du chef de famille et leur origine géographique. On y apprenait, sans surprise, que la majeure partie des ménages vivant en *baracche* venaient des campagnes, Pouilles et Abruzzes en tête. Cette enquête officialisa également la différenciation de traitement des *baracche* en les distinguant en trois catégories, celles à l'intérieur des murs (3/5 des effectifs) celles adossées aux murs (1/5) et celles situées ailleurs sur la commune (1/5). L'idée était donc de procéder à une destruction de toutes les baraques à l'intérieur des Murs d'Aurélien et

[1] Toschi, L. (1994) *op. cit.*, p.822.

[2] ASC, AF, Serie 2 0837.

de reloger les familles respectant les critères, les autres étant déplacées dans l'*agro romano*, loin des centres urbanisés et des grandes voies de communications.

Pour les familles jugées « désirables » plusieurs solutions de relogement ont été testées à la fin des années vingt. Tout d'abord les *ricoveri** « refuges » que le Gouvernorat fit construire entre 1926 et 1927 à Viale Appio, Colle Vaticano, Via Tuscolana ou, Viale Angelico pour abriter un total de 600 familles. Très rapidement, le Gouvernorat se désengagea de la gestion de ces quartiers de maisons basses pour la confier à l'ICP en invoquant des raisons d'hygiène et de décor.[1] Ce transfert de compétences n'a été pour la commune qu'un moyen de faire porter les charges financières sur un autre opérateur. Autre solution temporaire de relogement, les *alberghi suburbani** « hôtels suburbains » ont été construits à la Garbatella en 1928 par l'ICP grâce à une dotation spéciale de 18 millions de lires et à un prêt communal de 15 millions de lires.[2] Il s'agissait de quatre très grands immeubles (dont deux existent toujours) pouvant loger temporairement 900 familles. L'architecte Innocenzo Sabbatini avait imaginé un plan en trois branches pour ces immeubles en terrasse, dotés de cuisines et de pièces d'eau commune et même d'un jardin d'enfants.

De nombreuses autres solutions de relogement pour les familles des baraques furent avancées. Le délégué aux services d'aide sociale du Gouvernorat, Raffaello Ricci, militait par exemple pour la création de *campi di concentramento volontario* « camps de concentration volontaire » situés sur des terrains domaniaux à l'Acqua Bullicante à deux kilomètres de Porta Maggiore, cachés, loin des grands axes de communication et du centre-ville, mais avec l'eau potable. Sur ces terrains, des ménages volontaires pourraient construire eux-mêmes leur logement grâce aux matériaux récupérés de la destruction de leur ancienne baraque et une petite aide de 200 ou 300 lires. Ricci avait pensé à tout : « Afin que les chefs de famille, constructeurs de leur propre maison, ne perdent pas une journée de travail, on distribuerait des bons pour le pain aux adultes et pour la soupe à tous les enfants. » Cette solution aurait été beaucoup moins coûteuse pour le Gouvernorat que de construire des logements, même provisoires, ce que Ricci évaluait à 150 millions de lires.[3]

[1] ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 838.

[2] ASC, CC, 16/08/27.

[3] « Poiché i capi di famiglia, costruttori della propria casa, perdono la giornata, si distribuiscono buoni per il pane agli adulti e per minestre a tutti i bambini » ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 838, 21/01/30 lettre de Ricci au Gouvernorat.

Figure 24 Deux des *alberghi suburbani* de la Garbatella, Piazza Michele da Carbonara 2010.

Au début des années 1930, un tournant de la politique sociale et urbaine du régime s'opéra alors que les destructions des baraques à l'intérieur et contre les murs se poursuivaient et que le flot des nouveaux habitants des bidonvilles ne cessait de croître. La situation devint très préoccupante pour les autorités, si bien qu'une bonne partie des correspondances classées « problèmes variés de la capitale » entre le Gouvernorat et le secrétariat particulier de Mussolini était consacrée au problème des *baracche.* En 1930 les services du Gouvernorat estimèrent que le nombre de *baracche* était encore de 6 500 sur la commune, un chiffre qui ne pouvait être qu'inférieur à la réalité. En 1933, Mussolini lui-même, sonna le glas de la lutte contre les baraques telle qu'elle avait été menée et prit des mesures exceptionnelles et paradoxales : « pour débaraquer il faut baraquer », enfermer les populations des bidonvilles dans des quartiers très isolés avant de les renvoyer dans leur campagne d'origine :

> « La lutte contre les bidonvilles conduite jusqu'à présent n'a pas donné de résultats satisfaisants. Il faut changer de méthode et affronter le problème d'ensemble sans scrupules. Pour ce faire, la construction de logements, même encore plus simples que les logements ultra-économiques ne suffit pas. Pour débaraquer il faut baraquer. Il faut donc construire des bidonvilles décents et convenables qui représenteront toujours un progrès par rapport aux bidonvilles actuels et volontaires. Voilà mon avis, il faut :

_ Procéder à la construction simultanée[1] de cinq camps de bidonvilles, dont seulement les fondations seront maçonnées (vu le poids du bois, 50 centimètres suffisent).

_ Rafler et conduire tous les habitants des baraques à un examen préalable de leur situation dans le but de renvoyer vers leurs localités d'origines le plus de familles possible.

_ Créer une « police » de 10-12 agents-fonctionnaires pour l'identification de toute nouvelle tentative isolée ou collective de baraquement et procéder à leur destruction immédiate, si commencée.

_ Tout cela doit se faire sous 2 à 4 mois. Cela donnera du travail aux charpentiers. Rien n'interdit que ces maisons-baraquements ne puissent avoir un aspect passable. ».[2]

Mussolini ne voulait pas venir à bout des bidonvilles, seulement de leur caractère abusif, visible et dispersé dans la ville. Ces nouveaux campements permettraient de fixer ces populations « indésirables » loin du centre. Il s'agissait également de légaliser des noyaux urbanisés dans *l'agro romano*, hors des plans régulateurs. Ce changement de stratégie était tout à fait conforme à l'idéologie sociale et urbaine que diffusait le régime, selon laquelle les populations laborieuses devaient être écartées du centre-ville. Dans ce sens allaient les premières mesures prises contre l'exode rural en décembre 1928. De plus, poursuivre une politique de déplacement des expulsés des *baracche* dans de vrais logements entraînerait une dépréciation du bien « maison ». La ségrégation sociale et spatiale fut, une nouvelle fois, assumée par ces mesures.

« Le fascisme conférait donc au vieux phénomène de la ville cachée et provisoire, une dimension institutionnelle et un nouvel ordre. L'éloignement et le contrôle des difficultés économiques et sociales, inévitables sources de conflit, étaient également des instruments pour renforcer et définir la ville visible et reconnaissable. ».[3]

[1] Mot souligné dans la lettre.

[2] « La lotta conto il baraccamento fin qui condotta, non ha dato risultati soddisfacienti. Occorre cambiare metodo e affrontare il problema d'insime e d'assalto. Per fare questo, la costruzione di case, anche al di là dell'ultra economia, non basta. Per sbaraccare, occore baraccare. Occore cioè costruire delle baracche decenti e decorose che rapprensenteranno sempre un progresso sui braraccamenti attuali e volontari. È mio avviso quindi, che bisogna : 1. procedere alla costruzione simultanea di cinque campi di baracche colle sole fondazioni in muratura (dato il peso del legno, bastano 50 centimetri). 2. Rastrellare e condurci tutti i baraccati previo esame delle singole posizioni allo scopo di rinviare alle località d'origine quante più famiglie possibile. 3. Creare una 'polizia' di 10-12 agenti-funzionari per l'identificazione di ogni nuovo tentativo isolato o collettivo di baraccamenti con immediata distruzione dei medesimi, se cominciati. 4. Tutto questo deve farsi in 2-4 mesi. Si darà lavoro ai carpentieri. Niente vieta che queste case-baracche possano avere un aspetto passabile. » Lettre de Mussolini au Gouverneur Ludovisi le 13 mars 1933. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 839.

[3] « Il fascismo conferiva dunque a un vecchio fenomeno, quello della città nascosta e provvisoria, una dimensione istitutzionale e un nuovo ordine. L'allontanamento e il controllo del disagio economico e sociale, inevitabile prodromo del conflitto, erano anche strumenti per rafforzare e definire la città visibile e riconoscibile. » Vidotto, V. (2001) *op. cit.*, p.200.

Les mots qualifiant les habitants des *baracche* témoignaient de ce dégoût, voire cette haine, contre la misère sociale et économique en ville. Dans une lettre au Gouverneur, Riccardo Moretti, directeur du bureau d'aide sociale du Gouvernorat, les qualifiait de : « poids mort qui pesait sur le bilan du Gouvernorat et sur ceux des différentes institutions de bienfaisance ainsi que sur la population entière, vers laquelle beaucoup de ces malheureux -rebut d'humanité et sans espoir- demandait du secours ».[1] De la légalisation de ces noyaux urbanisés pour les pauvres en plein cœur de l'*agro romano* et de la justification politique de la ségrégation urbaine et sociale naquit le phénomène des *borgate*. Le régime avait pour idée de rétablir en campagne les immigrés qui composaient le gros des effectifs des bidonvilles en créant des « hameaux ruraux » *borgate rurali*, de 1 000 à 1 500 habitants à but agricole, encadrés par la Milizia Volontaria per la Sicurezza Nazionale (mieux connue sous le nom de « chemises noires »). Le but serait autant social qu'économique:

> « Dans des logements plus sains, avec une occupation plus stable et, par conséquent, plus rentable, en les assistant et les surveillant étroitement, un véritable assainissement moral s'accomplirait, à la suite duquel ils pourraient éventuellement et sans danger, être réabsorbés par la population urbaine. ».[2]

L'administration fasciste de la commune de Rome avait donc bien essayé d'éradiquer les quartiers de bidonvilles qui proliféraient à l'intérieur et à l'extérieur des murs et de reloger leurs habitants. Elle imagina pour cela de nombreuses solutions d'habitation, avec une typologie de construction variée et parfois ingénieuse mais la commune délégua rapidement la question à un ICP déjà surmené, qui a été submergé par l'importance des flux d'immigration. Les *baracche* n'ont donc cessé de s'étendre en dehors des murs, formant de méga bidonvilles. Ce fut le début de l'exceptionnelle croissance urbaine romaine, hors de contrôle du politique, dont témoigne le recensement photographique des bidonvilles de 1938 sur toute la commune.[3]

[1] « Un peso morto, che grava sul bilancio del *Governatorato*, su quello delle varie istitutzioni di beneficenza, nonché sulla stessa cittadinanza alla quale molti di infelici –relitti di umanità senza speranza- si rivolgono in soccorso. » Letre du 08/05/33, ACS, MI PS, 1930-1, Categoria C1, Busta 328.

[2] « In alloggi più sani, con occupazione più stabile e per conseguenza più redditizia, assistendoli e vigilandoli accuratamente, si verrebbe a compiere un vero risanamento morale, in seguito al quale potrebbero eventualmente e senza pericolo venire riassorbiti dalla popolazione urbana. » Ricci, R. (1930) *op. cit.*, p.149.

[3] 149 clichés de ce fonds photographique précieux sont Consultables sur le site de l'Archivio Storico Capitolino : http://www.archiviocapitolinorisorsedigitali.it/scheda_archivio_doc.php?IDA=63. Il s'agit de la seule source fiable d'estimation du nombre de baraques à Rome pendant les années 1930.

2.2. Les *borgate* officielles mais illégales

La tache urbaine romaine connait sous le fascisme une expansion très rapide et les parties rurales de cette énorme commune, ce que l'on appelle l'*agro romano*, connaissent une urbanisation significative. Dans cet *agro* se développait un type d'agglomération, la *borgata**, qui symbolisait la croissance de la ville italienne de l'entre-deux-guerres mais surtout de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Pourtant, les *borgate* étaient bien des créations urbanistiques du régime, dont le discours officiel motivait le bien-fondé de ces agglomérations isolées, hors du cadre légal du PR, par leur caractère rural, productif et assainissant, alors qu'elles étaient conçues pour attirer une partie de la croissance urbaine loin du centre-ville. Ces quartiers étaient dotés, s'il en existait un, d'un plan masse monotone et présentaient des formes architecturales variées. Leur dilatation, leur verticalisation marquèrent durablement le paysage de l'*agro romano*, à tel point que, dans l'esprit des romains d'aujourd'hui, la *borgata* a remplacé les pâturages de brebis et les ruines d'aqueducs antiques comme symbole de l'*agro*.

Un phénomène urbain aussi important que celui-ci a bien vite attiré l'attention des chercheurs italiens et étrangers, en particulier français, pour lesquels les *borgate* présentaient une analogie avec les grands ensembles. Parmi les pionniers de la recherche sur les *borgate*, citons Giovanni Berlinguer et Piero della Seta qui réfléchirent sur le sujet alors que dans les années 1950 leur nombre et leur population augmentaient fortement. Après l'âge d'or des *borgate* en Italie (entre 1960 et 1980), les études ont pris plus de consistance avec notamment le travail de Colette Vallat *Rome et ses borgate*, montrant comment cet habitat illégal est né et s'est développé, avec en plus, une analyse paysagère et sociale très fine. De nos jours l'histoire culturelle et la micro-histoire s'intéressent de près aux *borgate* comme en témoignent certains livres de la collection *Temi di storia*.[1]

Avant le *ventennio* fasciste, l'*agro romano* n'était couvert que d'exploitations agricoles, sur ces sols du Latium pauvres et, par endroit, marécageux. La bonification de ces terres fut le premier pas vers l'urbanisation de l'*agro*. Ce mouvement débuta véritablement grâce aux lois de 1911 et de 1920 qui favorisaient le morcellement des très vastes propriétés foncières (donc la création de plusieurs fermes sur le même domaine) et l'expropriation des

[1] Berlinguer, G. et Della Seta, P. (1976) *op. cit.* ; Vallat, C. (1995) *Rome et ses borgate 1960-1980*, EFR, ed., Rome, pp.236. Dans la collection "Temi di storia" de l'éditeur Franco Angeli citons : Camarda, E. (2007) *Pietralata, da campania a isola di periferia*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.135 ; Fiacacci, S. (2007) *Tor Pignatarra, fascismo e resistenza di un quartiere romano*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.152 ; Viccaro, U. (2007) *Storia della borgata Gordiani, dal fascismo agli anni del boom*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.186.

terrains déclarés d'utilité publique.[1] Ainsi, des petites agglomérations aux fonctions purement agricoles « centres habités pour la colonisation agricole »[2] ont pu se multiplier dans l'*agro* au début du siècle dernier, en particulier de Sant'Onofrio à Prima Porta (au nord-ouest) ou à Centocelle (à l'est). Elles étaient nommées *borgate rurali* « hameaux ruraux » et étaient toutes situées à plus de cinq kilomètres de l'enceinte de Rome. Chaque famille recevait un-demi hectare de terre à cultiver.[3] Le mythe de la ruralité moralisatrice était à l'origine de la colonisation de masse de l'*agro* et de la construction des premières *borgate*. Mais ce n'était qu'une argumentation construite par le régime pour éloigner de la ville de Rome les populations indésirables moralement et économiquement. En voulant exacerber la dichotomie ville/campagne, encore pleine de sens dans le cadre de la commune de Rome au début du XX^{ème} siècle, la politique urbaine fasciste a grandement contribué à sa dissolution.

L'éloge de la vie rurale était à la base de la promotion de la première *borgata* officielle construite par le Gouvernorat de Rome en 1924, sur des terrains militaires qui avaient déjà fait l'objet d'un premier projet d'urbanisation avorté en 1913, la *borgata* d'Acilia. Le quartier était composé de maisons basses, les *casette* Pater, maisons de plain-pied abritant deux familles, construites de panneaux préfabriqués de laine de bois compressée et de ciment. Chaque maison disposait de 1 000 m² de terrains à usage de potager et de verger. Après de très longues années de travaux, la *borgata* fut officiellement inaugurée le 21 avril 1940. Le discours du régime attribuait toutes les vertus sociales, morales, sanitaires, économiques de la vie à la campagne à ce jardin de 1 000 m² pour deux familles :

> « Dehors, devant la véranda fleurie s'étend le jardin : le Duce, qui a suivi avec un très grand intérêt la naissance de cette bonne *borgata*, a voulu que chaque maison soit entourée d'un jardin. Ici, pendant les heures de repos et les jours fériés, le chef de famille dédie ses soins à la culture du verger et du jardin. De ce travail proviennent de nouveaux revenus d'économie domestique et un nouveau centre de production autarcique jaillit naturellement aux portes de la ville, ou pour dire mieux, en son sein. ».[4]

[1] L 13/07/11 n.774 'Provvedimenti per la sistemazione idraulico-forestale dei bacini montani, per le opere idrauliche e per le altre bonificazioni' ; DL 08/10/20 n.1465 'Provvedimenti per la coltivazione delle terre'.

[2] « centri abitati per la colonizzazione agricola ».

[3] Bortolotti, L. (1988) *Roma fuori le mura, da palauda a metropoli*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.211.

[4] « Fuori, dinanzi alla veranda in fiore si destende l'orto: ha voluto il Duce, che ha seguito col suo alto interessamento la nascita di questa gentile borgata, che ogni sua casa fosse recinta dall'orto. Qui nelle ore di riposo e nelle giornate festive il capo della famiglia dedica le sue cure alle coltivazioni orticole e di giardinaggio. Da questo lavoro nasce un nuovo altissimo cespite di economia domestica e sgorga naturale un nuovo centro di produzione autarchica alle porte della città, o per meglio dire nel suo seno. » Ceroni, G. (1940) *op. cit.*, p.648.

Acilia servit de modèle pour les *borgate* suivantes construites entre 1928 et 1930, toutes le long de voies consulaires et physiquement séparées de l'agglomération romaine par des terrains non construits : San Basilio, située à 10 km de Piazza Venezia, Prenestina (à moins de cinq kilomètres du centre le long de la voie consulaire éponyme) et Gordiani, un kilomètre plus loin sur la Via Prenestina. Cette dernière fut développée en grande partie sur les terrains militaires que Raffaello Ricci voulaient utiliser pour ces « camps de concentration volontaire ». A Gordiani, le Gouvernorat construisit 1 350 pièces pour pouvoir loger 5 000 habitants. Pour cette deuxième *borgata,* les normes d'hygiène et de confort d'Acilia, modestes mais décentes, furent revues à la baisse : le jardin fut réduit à 200 m² et surtout, toutes les maisons ne disposaient pas de toilettes. Selon la commission d'enquête parlementaire conduite en 1950 le quartier disposait seulement de 25 toilettes.[1] Le degré d'équipement public était nul. Par exemple, les rues ne furent pavées qu'en 1935, cinq ans après l'installation des familles.[2] Pour la vague suivante de développement de *borgate*, les conditions d'hygiène et d'équipement ne cessèrent d'empirer.

Entre 1935 et 1940, sept quartiers sortirent de terre : Pietralata, Trullo, Tiburtina III (ou Santa Maria del Soccorso), Val Melaina, Quatricciolo, Tor Marancia et Tufello, distants de quatre à huit kilomètres de Piazza Venezia. Pour ces *borgate* réalisées dans les années de plus forte croissance démographique (en 1935 le chiffre de 40 000 migrants fut atteint) le caractère rural avait quasiment disparu. Pour loger plus de migrants, plus de ménages expulsés par les *sventramenti* et les travaux de destruction des bidonvilles, les *borgate* devinrent alors *alte*, composées d'immeubles de plusieurs étages alignés sur un plan masse d'une extrême monotonie. L'unité de plan était très marquée. Certaines constructions pouvaient avoir jusqu'à neuf étages devenant, selon l'expression d'Alberto Clementi, des « gratte-ciel ultra-intensifs » dans le paysage romain.[3]

Ces noyaux urbains au milieu de la campagne romaine ne constituaient finalement que des implantations résidentielles, sans fonctionnalité propre, si ce n'est celle de dortoir voire de ghetto. Les migrations pendulaires étaient longues et difficiles pour les actifs qui, depuis leur périphérie mal ou pas desservie par les transports en commun, devaient rejoindre le centre.

[1] Camera dei Deputati (1953) *Atti della Commissione parlamentare di inchiesta sulla miseria in Italia e sui mezzi per combatterla. Indagini delle delegazioni parlamentari. La miseria nelle grandi città*, Istituto Editoriale Italiano, Milano, p.103.

[2] Viccaro, U. (2007) *Storia della borgata Gordiani, dal fascismo agli anni del boom*, Franco Angeli, ed., Milano, p.20.

[3] « grattacieli ultraintensivi » Clementi, A. et Perego, F. (1983) *La metropoli "spontanea": il caso di Roma*, Dedalo, ed., Roma, p.252.

Dans les maisons de deux pièces vivaient des familles nombreuses dont 72 % étaient composées de 9 à 11 membres. En moyenne, on estime le taux d'occupation des logements à 3,5 personnes par pièce.[1] On sait maintenant que les familles peuplant ces ghettos venaient d'horizons géographiques bien différents : migrants venus des campagnes, expulsés des bidonvilles et, dans une moindre mesure, expulsés par les opérations de rénovation dans le centre-ville. Le lien automatique entre les *sventramenti* et la construction des *borgate* construit par le discours officiel est désormais annulé grâce au dépouillement systématique des archives de l'Ufficio di Assistenza Sociale.[2] Pourtant ce lien causal entre les deux transformations urbaines fut repris de manière univoque par les plus grands historiens de la ville jusque dans les années 1980, comme dans le fameux *Roma moderna* d'Italo Insolera : « De Via dell'Impero, de Via del Mare, de la Bocca della Verità […] de Borgo, les habitants émigrèrent loin : pour eux furent construites les *borgate*. »[3]

Autour des *borgate* officielles, se sont rapidement constitués des ceintures de *baracche* (Figure 3). On peut supposer que les habitants de ces *baracche* ont été chassés de leur ancienne implantation plus proche du centre ou qu'ils recherchaient une localisation pérenne. Mais, même si les *borgate* ne disposaient pas de lieux d'activité économique propres, leur simple construction et leur peuplement pouvaient constituer des pôles d'attraction intéressants pour les migrants ouvriers du bâtiment, artisans, petit commerçants. L'administration de la ville tolérait donc les *baracche* dans l'*agro romano* mais les combattait avec acharnement dans le centre. La construction par le Gouvernorat et ses services de nouveaux immeubles dans ces noyaux urbains n'a pas attiré que des taudis. De nombreuses sociétés ou coopératives d'employés ont investi à leur contact. Il s'agissait majoritairement de construire des immeubles de logements économiques. La Società Anonima Industrie Fondiarie et la Società Fratelli Dominici avaient, par exemple, investi dans la *borgata* Gordiani, à Via Teano, pour construire des logements à louer à quelques-uns de leurs employés et à des tiers.[4]

[1] Vallat, C. Les exclus de la cité impériale, p.82, in Liffran, F. (1991) *Rome 1922-1945, le modèle fasciste, son Duce, sa mythologie*, Autrement, ed., Paris, p.287.

[2] Nous renvoyons aux travaux de Fernando Salsano et de Luciano Villani : Salsano, F. (2006) *op. cit.* ; Villani, L. (2012) *op. cit.*

[3] « Da Via dell'Impero, da Via del Mare, dalla Bocca della Verità [...] da Borgo gli abitanti emigrarono lontano: per loro furono costruite le borgate. » Insolera, I. (1962) *op. cit.* p.135.

[4] ASC, Commissione Edilizia 1870-1940, Protoollo 11842 07/04/27 'Via Teano' ; Protocollo 19719 18/08/29 'Via Teano.

Faire des investissements immobiliers dans ces zones hors des murs pouvait être intéressant à plus d'un titre. D'abord, la croissance urbaine rapide et constante assurait la location ou la vente des logements très facilement. De plus, les *borgate* étaient situées à l'extérieur de la ceinture de l'octroi de Rome, les matériaux de construction n'étaient donc pas taxés. Mais surtout, ces zones officielles étaient, pour la majorité, totalement illégales car en dehors des plans régulateurs qui étaient censés diriger l'urbanisation et donner des règles pour la construction. Construire, louer, vendre, spéculer dans les *borgate* était donc un jeu d'enfant.[1] Car comme le résume Colette Vallat : « La périphérie romaine présente ce caractère ambigu d'être à la fois tout à fait officielle, tout en étant complètement illégale. »[2] La variante générale du PR de 1909, publiée en 1926, ne concernait pas *l'agro romano.* Les noyaux les plus proches du centre ont été intégrés dans le périmètre du PR de 1931 : Prenestina, Tor Marancio, Pietralata, Tiburtino III et Gordiani. Le plan de 1942 incluait les zones de San Basilio, Tufello et Val Melaina, mais quatre *borgate* restèrent exclues de la ville légale : Acilia, Trullo, Primavalle et Quatricciolo, alors que les dirigeants et Mussolini lui-même s'y rendaient en grande pompe pour les inaugurer officiellement.

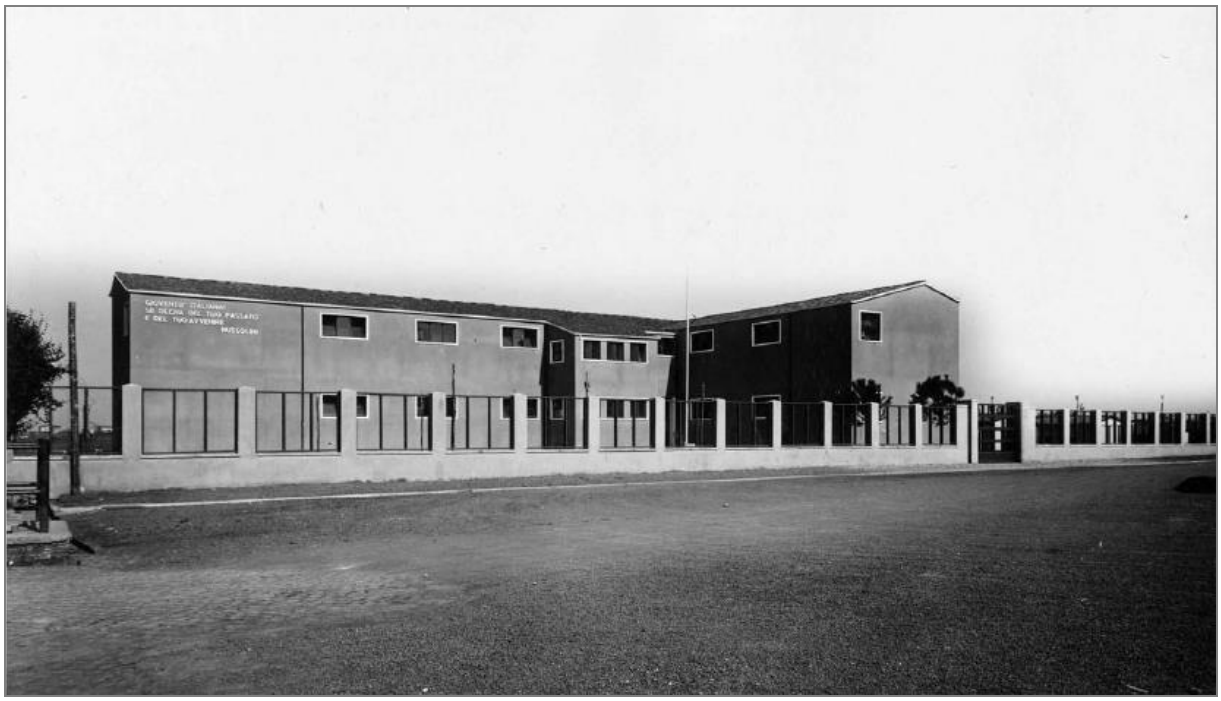


Figure 25 Ecole à Gordiani, 1938.[3]

[1] Nous verrons plus loin quelles règles et normes de construction étaient imposées par les plans régulateurs.

[2] Vallat (1995) *op. cit.* p.106.

[3] ASC, AF, Serie 2 0687.

Cette politique d'officialisation de l'urbanisation illégale hors plan atteignit son paroxysme avec le décret du 23 juillet 1935 n.5390 qui légalisa ce que l'on nommait les *nuclei edilizi*. Il s'agissait de noyaux bâtis de manière spontanée et illégale dans l'*agro romano*. Ils étaient particulièrement développés le long de la Via Cassia, et de la Trionfale (au nord). Ces *nuclei edilizi* étaient le fruit des carences originelles du PR de 1931 qui couvrait seulement 15 % du territoire communal et n'englobait pas, comme on l'a vu, des noyaux urbains formés antérieurement. Contrairement aux *borgate*, la puissance publique n'intervint jamais dans ces zones lointaines et hors du droit. Face à la croissance du phénomène, encore une fois nourrie par l'exode rural de l'époque, l'administration fit le choix de normaliser cet habitat abusif. Le décret distinguait quinze zones dites *nuclei edilizi* sur la commune.[1]

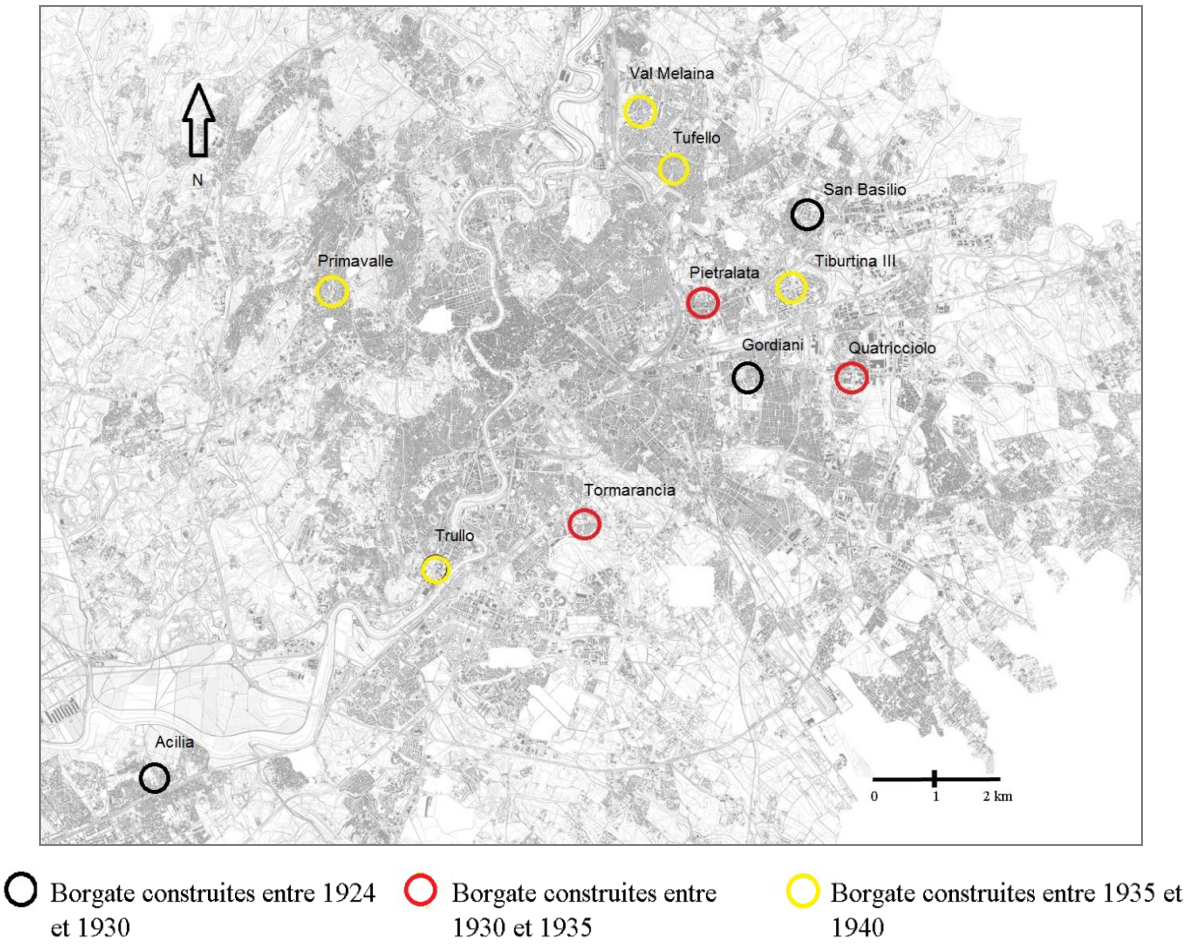


Figure 26. Localisation des *borgate* officielles du Gouvernorat de Rome. F. Mazenod 2013.[2]

[1] 1. Zone entre l'Aniene et la Rustica 2. Tor Sapienza 3. Zone entre Prenestina et Casilina 4. Alessandrina et Torre Gaia 5. Zone entre Anagnina et Ciampino 6. Statuario 7. Cecchignola San Cesareo 8. Via Magliana, Portuense 9. Aurelia 10. Monte Spaccato 11. Zone entre Via Boccea et Ottavia 12. Zone du Fosso del'Acqua Traversa et Via Cortina d'Ampezzo 13. Tomba di Nerone 14. Via Grotta Rossa 15. La Giustiniana.

[2] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. Sources : Vallat, C. (1995) *op. cit.*

Les *nuclei edilizi* grossirent rapidement et étaient un terrain de jeu rêvé pour la spéculation immobilière, ils n'étaient pas pourvu de plan d'urbanisme spécifique. Les logements modestes, bas, auto-promus et auto-construits ressemblant aux *baracche* ont été remplacés à la fin des années 1930 par des immeubles plus hauts, semblables à ceux des *borgate alte.* Cette normalisation d'agrégats urbains hors du plan libéra l'urbanisation spontanée et donc la spéculation car elle rendait *de facto* tous les terrains de l'*agro romano* constructibles. La ville spontanée devint officielle.

Les vingt années de l'administration fasciste de Rome ont été marquées par des transformations urbaines très importantes, en son centre comme dans ses immenses périphéries. Le *ventennio* fasciste fut un moment fondateur pour la morphologie de la ville que nous connaissons aujourd'hui. L'espace entre les murs s'est totalement urbanisé, le centre historique a connu des opérations de rénovations, désirées par des décennies d'administration libérale, mais jamais réalisées avant l'avènement du fascisme. Les *sventramenti* n'ont pas été selon nous que le sacrifice d'une ville ancienne, *città scomparsa* « ville disparue », comme le pensait de nombreux auteurs, mais ont permis au centre de s'adapter aux usages urbains modernes.

Bien plus spectaculaire encore, fut l'extension de la tache urbaine romaine, d'abord sur les *quartieri* et *suburbi* les plus proches, puis sur une part considérable de l'*agro romano*. Hors des murs, parfois à plus de dix kilomètres, des zones d'habitat spontané ont pullulé, abreuvées par une immigration forte et constante. La Rome des *baracche*, qui a perduré jusque dans les dernières décennies du XX^{ème} siècle, où certains films de Pier Paolo Pasolini ou d'Ettore Scola ont trouvé leur cadre idéal, a été combattue en vain. Le long des voies consulaires se sont développés des agrégats urbains spontanés, légalisés sous le terme *nuclei edilizi*. Les très fameuses *borgate*, dont la genèse était univoquement liée au relogement des expulsés par les rénovations du centre-ville, constituaient en fait des tentatives de diriger la croissance urbaine dans des réceptacles où la population pourrait être surveillée.

Une très grande partie de l'extension de la tache urbaine était hors plan et ne répondait donc pas à ses directives. Le régime la qualifiait d'illégale. L'analyse de l'urbanisation de la commune de Rome fait penser à une course perdue d'avance, entre l'extension tentaculaire de la tache urbaine et des tentatives de réglementation qui avaient toujours un coup de retard. On peut dire pourtant que les légères réglementations ont été des tentatives de diriger la croissance urbaine mais surtout de contrôler les populations. La ville sans règle, totalement spontanée est illusoire. Même hors du PR, certaines réglementations s'appliquaient comme

celle du permis de construire. Plus que l'impuissance du régime à contrôler l'intégralité du territoire communal, l'expansion assumée et libérée du tissu urbain sur l'*agro* témoignait de la volonté sociale du régime de consacrer les périphéries lointaines à la masse laborieuse et de faire du centre de Rome un espace réservé à des populations « désirables ».

3. Les principaux opérateurs urbains et leurs réalisations

Dans ce contexte de rénovation du centre-ville et d'étalement urbain, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni n'était bien évidemment pas le seul à évoluer. A côté de la promotion, de la construction individuelle et de l'action directe du Gouvernorat de Rome, le *ventennio* fasciste fut le cadre de la naissance, de la croissance ou de la faillite de multiples opérateurs urbains : coopératives, sociétés foncières, sociétés financières, etc. Dans cette partie sont proposées quelques études de cas d'opérateurs importants sur la scène romaine. Ils sont étudiés, comme nous le ferons pour l'INA, par le prisme de leurs investissements immobiliers.

3.1. L'action de l'Istituto (Autonomo Fascista) Case Popolari de Rome

Entre 1922 et la Seconde Guerre Mondiale, l'Istituto Case Popolari de Rome (ICP) multiplia son activité de construction et de gestion de logements populaires et économiques.[1] La typologie italienne du logement social distinguait très communément les *case popolari* «logements populaires » des *case economiche* « logements économiques ». Cette différenciation était due aux populations auxquelles étaient destinés ces logements, ouvrières pour les *case popolare* et classes moyennes d'employés pour les *case economiche*. De là découlaient des différences de localisation, de traitement architectural et d'équipements. Pour l'ICP les coûts de réalisation de ces immeubles variaient donc grandement, 2 250 L. en moyenne pour une pièce de *case popolari*, contre 7 280 L. pour une pièce de *case economiche*.[2]

[1] Les ICP existaient dans chaque province italienne. Dorénavant lorsque l'ICP sera mentionné il faudra entendre l'ICP de Rome sauf si précision.

[2] Tian, G. (1929) La crisi delle abitazioni e l'opera dell'istituto per le case popolari di Roma, in *L'ingeniere*, numéro 3, p.212.

Pendant les années 1920, l'ICP construisait sur le territoire romain des immeubles de logements sociaux à un rythme soutenu, ces réalisations étaient, pour la plus grande partie, de très bonne facture. Les immeubles de l'ICP étaient massifs, solides et dotés de services et d'infrastructures adaptés. Dans leurs quartiers, ils matérialisaient une fonction d'incitation à l'expansion des zones résidentielles en valorisant les terrains des alentours, mais également une incitation pour les populations les plus pauvres à suivre la voie du régime, pour un jour, avoir un toit solide et pérenne. C'était le cas, par exemple, dans la zone de la Villa Fiorelli dans le quartier Appio (au sud-est du centre-ville) où l'ICP bâtît entre 1926 et 1930, sur des terrains couverts de taudis, dix-sept immeubles abritant 1 018 appartements Cet investissement en attira d'autres, notamment ceux de la coopérative des traminots *Case Tranvieri* ou de la coopérative *Casa e Lavoro*.[1] Le tableau suivant montre la spectaculaire progression du patrimoine de l'ICP pendant la période fasciste (Tableau 3).

Année	Nombre de logements	Nombre de pièces	Nombre de familles	Nombre d'habitants
1918	3 385	10 650	4 190	17 810
1922	3 901	12 567	4 830	20 520
1926	8 912	28 709	11 030	46 880
1930	12 922	44 344	16 000	68 000
1936	18 119	56 052	19 800	92 000
1939	19 400	58 973	21 200	98 500

Tableau 3 Patrimoine immobilier de l'ICP entre 1918 et 1939 avec indication des populations logées.[2]

C'est entre 1922 et 1926 que la croissance des activités de l'ICP était la plus spectaculaire. Ces années-là, l'ICP bâtit de vastes ensembles dans les quartiers Flaminio (537 logements), Trionfale (1 645 logements) ou Appio (dont les *palazzine* de Villa Fiorelli) représentant au total 1 018 logements (Figure 27) 1927 fut l'année la plus faste en termes de

[1] ASC, IE, 1926, Protocollo 02139 ; ASC, IE, 1928, Protocollo 21137 ; ASC, IE, 1930, Protocollo 26556.

[2] Sources : Toschi, L. (1994) *op. cit.*. Le nombre d'habitants est estimé à raison de 4,25 habitants par logement.

construction avec 2 000 nouveaux appartements alors que jusqu'à la guerre, la production annuelle de l'ICP oscillait en moyenne autour de 1 000-1 110 logements.[1]

Figure 27 Plan de localisation des propriétés de l'ICP fin 1929.[1]

[1] Cocchioni, C. et De Grassi, M. (1984) *op. cit.*, p.86.

La grande réalisation de l'institut pendant les premières années du fascisme fut la construction du quartier emblématique de la Garbatella. Cette zone est située à 3,5 kilomètres au sud du centre-ville le long de la voie ferrée Rome-Ostie. D'abord conçu comme un quartier ouvrier en lien avec le développement des activités au port d'Ostie. La Garbatella se composait, à l'avènement du fascisme, d'un premier lot de 44 immeubles. Très rapidement le caractère ouvrier du quartier fut abandonné. L'ICP y construisait entre 1923 et 1927 des maisons basses, sur le principe de la cité jardin, dans lesquelles étaient logées notamment des familles expulsées des taudis (spécialement entre la Vie Massaia et la Via De'Nobili à l'est du quartier). La Garbatella était un véritable laboratoire de formes où des architectes comme Giovanni Battista Trotta ou Plinio Marconi réussirent à ériger leurs bâtiments singuliers tout en donnant une image d'ensemble à ce quartier. C'est au nord de la zone qu'Innocenzo Sabbatini érigea en 1928-1929 les *alberghi suburbani*. La mixité des types de bâti était très forte dans le quartier avec des maisons basses, des immeubles intensifs et des *villini*.[2] Au début des années 1930 l'ICP entreprit la construction d'un jardin d'enfants d'une école, d'une église. Le quartier populaire était doté d'un très bon niveau d'équipements publics.

A la Garbatella, les unités de plans sont très marquées. Facilement décomposables, elles se superposent géométriquement tout en construisant une cohérence sur l'ensemble de la zone (Figure 28). L'idée de conception et le plan de la Garbatella sont très proches de ceux des cités-jardins contemporaines de l'Office HBM de la Seine (Stains, Arcueil, Drancy, ou Suresnes qui est comparable en termes de nombre de logements) Cette zone d'environ 2 000 logements fut incontestablement une grande réussite urbanistique. L'ICP y a prouvé son efficacité opérationnelle et sociale. Aujourd'hui encore, La Garbatella est considérée comme un quartier unique, à part du reste de la ville.[3]

[1] ATER.

[2] Treize *villini* sont présents sur le lot 24.

[3] Pour une histoire complète de l'urbanisation de la Garbatella nous renvoyons à : Sinatra, M. (2006) *La Garbatella a Roma, 1920-1940*, Franco Angeli, ed. Milano, pp.159.

Figure 28 Plan de La Garbatella en 1934.[1]

Figure 29 Ecole de La Garbatella, Piazza Damiano Sauli 2012.

[1] Sinatra, M. (2006) *op. cit.*, p.146

Alors qu'à la tête de l'ICP de Rome, fut nommé Alberto Calza Bini, le secrétaire du syndicat national fasciste des architectes, l'institut expérimentait un nouveau mode de promotion de logements, la *casa a riscatto**. Ce système fut réglementé par le décret-loi royal du 10 mars 1926 n.386. Il consistait à louer des appartements de trois pièces maximum pendant vingt ans puis de passer un pacte de vente avec le locataire, les sommes versées pendant vingt ans étant considérées comme des arrhes du prix de vente du bien.[1] Même si l'ICP n'avait pas pour vocation de vendre les appartements qu'il construisait, l'institut participa à ce programme doté par l'Etat de cent millions de lires et bâtit des *case a riscatto* à la Garbatella, à Ponte Lungo ou à la Farnesina. Grâce à cette mesure l'ICP et les autres organismes autorisés ont pu construire en trois ans des logements équivalents à 500 millions de lires.[2]

Le tournant des années 1920-1930 marqua pour l'ICP le début des années de crise. Le Gouvernorat confiait à l'institut toujours plus de fonctions, oubliant en grande partie que l'ICP était certes un organisme public, mais surtout un organisme géré de manière autonome, avec des critères d'entreprise et donc des besoins de rentabilité. Alors que l'ICP devait répondre aux besoins de logements des *ceti produttivi* (classes productives), le Gouvernorat de Rome commença dès 1928 à lui confier la gestion des *alberghi suburbani* qui abritaient les populations les plus modestes chassées par les travaux de destruction des bidonvilles. Cet acte était motivé comme suit :

> « étant donnés le caractère absolument transitoire du refuge et le grand nombre de familles encore à loger par rapport au déficit de pièces disponibles, s'est présentée la nécessité d'adopter des mesures spéciales aussi bien pour raisons d'hygiène que de dignité. »[3]

Ce transfert unilatéral de compétences ne fut pas le seul. En 1935, la charge de la gestion des *borgate* de Tor Marancia, Gordiani, Pietralata, Prenestina, et Primavalle passa du Gouvernorat à l'ICP. Cela représentait 3 000 logements au moment des faits. C'était pour le Gouvernorat une manière de se débarrasser d'un problème couteux et d'enclencher la spécialisation de l'institut sur le logement le plus modeste, les *case popolari*, afin de laisser à

[1] Une mesure étendue aux communes et aux entreprises publiques par le RDL 12/07/34 n.1351 converti en L 25/03/35 n.380.

[2] Toschi, L. (1994) *op. cit.* p.821.

[3] « Dato per altro il carattere assolutamente transitorio del ricovero, e dato il grande numero di famiglie da alloggiare in confronto della deficienza dei locali a disposizione si è presentata la necessità di adottare speciali provvedimenti, tanto più che per raggioni igieniche e di decoro. » Délibération du Gouvernorat du 16/08/27 relative à la gestion de l'*albergo* Colle Vaticano logeant plus de 300 familles : ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale', Busta 838.

l'initiative privée le logement *economico* bien plus rémunérateur.[1] Le tournant vers le logement des classes les plus pauvres était alors acté et Calza Bini mit fin à la période d'expérimentation de types d'habitats pour privilégier le bloc intensif.[2]

Les retards de construction, de financement s'accumulaient déjà pour l'institut à la fin des années 1920. En 1929 l'ICP n'arrivait plus à construire les 11 000 pièces promises au Gouvernorat pour le premier semestre de l'année suivante et ne pouvait plus lui rembourser un prêt de cinquante millions de lires ce qui bloqua son activité.[3] Les destructions de logements dans le centre-ville pour cause de rénovation urbaine s'accélérant au début des années 1930, la situation opérationnelle et financière de l'ICP s'aggravait. Alors que l'institut devait avoir une proposition de logement à chaque foyer expulsé qui en faisait la demande, une lettre du 31 octobre 1935 alerta le bureau d'aide sociale du Gouvernorat. L'institut avait, à ce jour, pu reloger seulement treize familles provenant de la zone de rénovation du Mausolée d'Auguste et n'avait plus d'appartements disponibles. Une suspension des travaux était même demandée. Ces chiffres sont stupéfiants quand on sait que seulement 8 à 10 % des ménages concernés par les *sventramenti* avaient demandé un logement à l'ICP.[4] L'échec de l'Istituto Case Popolari à la fin des années 1930 était cuisant.

L'Istituto Case Popolari de Rome perdait de sa superbe en même temps que son autonomie opérationnelle et financière. La loi du 6 juin 1935 n.1129 ajouta à son nom deux qualificatifs, l'un ironique : *autonomo* (autonome), l'autre non : *fascista* (fasciste). Pourtant, l'ICP restait au début de la Seconde Guerre Mondiale le premier constructeur et gestionnaire de logements sur la commune de Rome. La mainmise du régime sur l'institut eut deux effets sur sa politique : premièrement la perte de l'activité de logement des classes moyennes inférieures, la plus rémunératrice ; deuxièmement l'uniformisation architecturale des constructions de l'institut, si bien que Mariuccia Salvati ose un parallèle entre cette standardisation de l'habitat populaire et la politique raciale :

> « Il est singulier d'observer comment derrière la rhétorique de la sauvegarde de la race progressait une standardisation de l'habitat populaire qui voulait s'étendre à tout le territoire national […] A la fin des années trente, surtout grâce à l'action des ICP et de l'INCIS, le

[1] L'opération « *case convenzionate* » que nous analyserons dans la partie suivante est une conséquence de cette décision.

[2] Pour approfondir la question de l'architecture des immeubles de l'ICP pendant le fascisme nous renvoyons au chapitre onze de : Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*

[3] Toschi, L. (1994) *op. cit.* p.826.

[4] ASC, UAS, Busta 290 'Isolamento Augusteo'.

processus d'uniformisation des types de constructions était accompli –ou, pour le moins, accepté par principe- au nom des pressantes raisons hygiéniques et démographiques, technico-économiques (la standardisation) et politiques (la nationalisation et la défense de la race) contre lesquelles les opinions contraires, qui continuaient à s'exprimer en périphérie, étaient destinées à se briser. ».[1]

3.2. Les tensions entre le secteur public et privé

S'il est vrai que l'ICP était bien le plus important constructeur de logements populaires sur la commune, il était loin d'être le seul. En effet, au dixième anniversaire de la Marche sur Rome, Maurizio Boriani estimait que l'institut représentait un tiers de la construction de logements sociaux à Rome.[2] En matière de construction de logements populaires, la période fasciste était le cadre d'une dynamique de perte de pouvoir des organismes publics comme l'ICP, l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS), de l'Unione Edilizia Nazionale (UEN) au profit de l'initiative privée, émanant de coopératives ou de sociétés. Au niveau national, la dynamique était la même : dans les années 1930, la part de l'initiative privée dans le secteur de la construction passa de 75,8 % en 1931 à 83,4 % en 1936, alors que les organismes publics géraient 11,7 % du volume de construction en 1931 contre 4,1 % seulement en 1936, et que le volume des coopératives stagnait.[3] Cette évolution était conforme à la volonté du régime de centrer les organismes publics de logements comme l'ICP sur la construction pour les classes les plus pauvres afin de laisser le marché plus rentable de la construction pour les classes moyennes à l'initiative privée.

[1] « È singolare osservare come dietro la retorica della salvaguardia della razza avanzasse una standardizzazione dell'abitazione popolare che ambiva a farsi valida per tutto il territorio nazionale [...] Alla fine degli anni trenta, grazie soprattutto all'opera degli Icp e dell'INCIS, il processo di uniformazione tipologica e costruttiva risulta comunque compiuto –o perlomeno accettato in linea di principio- in nome di pressanti ragioni igienico-demografiche, tecnologico-economiche (la standardizzazione) e politiche (la nazionalizzazione e la difesa della razza) contro cui erano destinate a infrangersi le opinioni contrarie che continuavano a esprimersi in periferia. » Salvati, M. (1993) *L'inutile salotto. L'abitazione piccolo-borghese nell'Italia fascista*, Bollati Boringhieri, ed., Torino, p.39.

[2] Boriani, M., Dorigati, R., Erba, V., Molon, M. et Morandi, C., (1982) *La costruzione della Milano moderna: casa e servizi in un secolo di storia cittadina*, Clup, ed., Milano, p.25.

[3] Pica, A. et Pifferi, E. (1963) *Cento anni di edilizia, 1862-1962*, Società Generale Immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola, ed., Roma, p.345.

3.2.1. Contrôle des loyers et revendications des propriétaires

Le cœur de la période fasciste correspond au creux de la crise économique, bancaire et du marché immobilier italien. Après 1929, le nombre total de pièces construites sur la commune s'écroula de 75 % jusqu'en 1931 pour remonter ensuite péniblement. Agnoldomenico Pica avance, lui, les chiffres au niveau national qui illustrent la même dynamique : 187 000 pièces autorisées en 1929 contre seulement 82 000 en 1932.[1] La crise eut aussi pour effet de faire sensiblement reculer les coûts de construction à Rome estimés à 12 500 L. par pièce en 1929 et à 8 000 L. en 1932. Les hésitations permanentes du pouvoir entre libéralisation du marché immobilier et blocage partiel des loyers, lequel avait cours depuis la guerre, étaient un facteur décisif d'instabilité et d'insécurité du marché. En 1923 le régime des loyers fut libéralisé seulement pour les nouvelles constructions.[2] La loi prévoyait un déblocage progressif de tous les loyers jusqu'en 1930, mais dès 1936 le régime choisit de retourner à l'ancien système de fixation des loyers pour deux ans. Pourtant, dans une note de la Présidence du Conseil de 1923 il était affirmé que « la loi de blocage des loyers fut une nécessité de guerre et en est entièrement la conséquence. Personne ne peux sérieusement penser qu'elle devrait ou pourrait constituer une règle économique pour l'avenir».[3] Le système fut pourtant prorogé régulièrement jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale.[4]

Le premier déblocage causa une augmentation massive des loyers, estimée à 50 % pour la commune de Milan, si bien que le gouvernement décida, avec l'accord de la fédération des propriétaires, une baisse de 10 % des loyers dans le cadre de la politique de lutte contre l'inflation et de stabilisation de la lire.[5] Le climat de confiance était donc dégradé, pour les propriétaires comme pour les locataires. Sur le marché de la vente, les cours avaient logiquement baissé, tout comme les loyers.

[1] Pica, A. et Pifferi, E. (1963) *op. cit.* p.334.

[2] L 07/01/23 n.8.

[3] « La legge vincolatrice degli affitti fu una necessità di guerra e ne è tuttora la conseguenza. Nessuno può seriamente pensare che debba o possa costituire una regola economica per l'avenire. » ACS, PCM, 1923, Protocollo 1548, Fascicolo 3.

[4] L'expérience italienne du contrôle des loyers peut être rapprochée de la française, où un moratoire pour les personnes mobilisées puis pour d'autres catégories de locataires fut instauré en 1914. Ce fut le point de départ de toute une série de régimes spéciaux dans le temps, dans l'espace et dans la société qui n'a pris fin qu'en 1948. Morio, S. (1976) *Le contrôle des loyers en France (1914-1948) : documents pour l'étude comparative des politiques du logement*, Centre de sociologie urbaine, ed., Paris, pp.400.

[5] Franchi, D. et Chiumeo, R. (1972) *Urbanistica a Milano in regime fascista*, La Nuova Italia, Firenze, p.159.

Objet	Prix de vente moyen en 1929 (L. par pièce)	Prix de vente moyen en 1934-1935 (L. par pièce)
Immobilier ancien « bourgeois »	20 000	12 000
Immobilier ancien « moyen »	14 000	8 000
Immobilier ancien « économique et populaire »	12 500	9 000
Loyer moyen centre-ville	120	90
Loyer logement économique centre-ville	100	74
Loyer logement économique périphérie	120	90

Tableau 4 Indicateurs de la crise immobilière à Rome entre 1929 et 1935.[1]

Malgré ces indicateurs négatifs, le secteur immobilier italien n'a pas connu une crise similaire à celle des secteurs américain, anglais ou allemand. Il reprit vite des couleurs avec les politiques de dévaluation monétaire et de préparation à la guerre. Le régime imprima un rythme artificiel au secteur de la construction.

C'est dans ce contexte macroéconomique que montaient en puissance les revendications des propriétaires immobiliers. En mai 1933, lors du huitième congrès international de la propriété immobilière, la Federazione Nazionale Fascista Proprietari di Fabbricati avança ces pions, portée par la *Carta del Lavoro* (approuvée cinq ans plus tôt) dans laquelle l'initiative privée fut sanctuarisée. Dans la commission B intitulée « constructions effectuées par l'Etat et par les communes et leurs conséquences »[2] un représentant de la fédération des propriétaires immobiliers, l'ingénieur De Bernardis suggérait que le secteur public se cantonnât au logement des plus pauvres :

> « L'Etat et les communes peuvent intervenir avec utilité où il faut procéder à des destructions d'îlots anciens, malsains, inadaptés aux exigences actuelles. Il [l'ingénieur De Bernardis] signale que depuis quelques années en Italie, l'Etat s'occupe du logement des employés (voir l'INCIS) mais prive de cette manière le privé des meilleurs locataires et devient donc un concurrent. ».[3]

[1] Sources : Pica, A. et Pifferi, E. (1963) *op. cit.* p.346.

[2] « costruzioni eseguite dallo Stato e dai Comuni e loro conseguenze ».

[3] « Lo Stato ed i Comuni possono intervenire utilmente dove occorra procedere a decentramenti di vecchi nuclei malsani e non conformi alle esigenze odierne. Segnala che in Italia da vari anni lo Stato provvede per le case

3.2.2. L'INCIS ou la concentration de la construction subventionnée

> « Fournir aux employés d'Etat, civils et militaires, préférablement à ceux de bas échelons, des logements à des conditions favorables dans les chefs-lieux de provinces, dans le but de garantir un meilleur fonctionnement de l'administration publique et de faciliter les déplacements de fonctionnaires sur tout le territoire national. »[1]

Voilà la mission de l'INCIS lors de sa fondation en octobre 1924. L'Etat dota le nouvel institut de cinquante millions de lires. Il pouvait lever jusqu'à 500 millions de lires en prêts hypothécaires. Son principal financeur était la Cassa Depositi e Prestiti (CDP). Dans la capitale, un institut spécifique, l'Istituto Cooperativo per le Case degli Impiegati dello Stato in Roma (ICCIS puis IRCIS dès 1928), assurait la mission de l'INCIS, jusqu'en 1931 où il fut absorbé par ce dernier.[2] Pendant les premières années du fascisme, l'ICCIS a poursuivi le développement de la zone de la Piazza d'Armi, au nord de Prati, débuté en 1907, où l'architecte Quadrio Pirani construisit 256 logements de très bonne facture pour les classes moyennes inférieures. Au total, la section romaine de l'INCIS possédait en 1925 1 722 logements soit 8 268 pièces utiles sur la commune de Rome.[3]

Le projet le plus fameux de l'INCIS fut sans aucun doute celui de la Piazza Verbano sur l'ancienne Villa Lancellotti, le long de la Via Salaria, au nord du centre-ville. Après la construction de cinq premiers lots entre 1920 et 1925 (soit 569 logements), l'INCIS réalisa un modèle de quartier populaire avec une mixité de *palazzine* et d'immeubles intensifs (ces-derniers s'élevaient en bordure d'îlot et étaient dotés d'une vaste cour intérieure), une trame viaire régulière qui donnaient à ce quartier une unité de conception bien singulière et une qualité urbaine élevée et originale. 1 700 logements ont été construits au total dans cette zone par l'INCIS. Le quartier de la Piazza Verbano constitue l'un des meilleurs exemples de l'urbanisme dit « fasciste » qui se distingue moins par un style architectural (tantôt rationaliste pur, tantôt teinté de *barochetto*), que par une uniformisation de vastes zones de la ville.

---

degli impiegati (vedi INCIS) ma in questo modo toglie ai privati i migliori inquilini e diventa quindi un concorrente. » Compte-rendu du congrès de la fédération nationale des propriétaires en 1933. ACS, Proprietari di Fabbricati, Protocollo 2755 49/15, Busta 7°.

[1] « Fornire agli impiegati dello Stato, civili e militari, con preferenza per quelli dei gradi minori, alloggi a condizioni favorevoli nelle città capoluoghi di provincia, al fine di garantire un migliore funzionamento della pubblica amministrazione e facilitare i trasferimenti dei funzionari su tutto il territorio nazionale ». L. 25/10/24 n.1944.

[2] L 26/03/31 n.338.

[3] ICCIS (1925) *Quindici anni di attività 1910-1925*, Passim, ed., Roma, p.22.

L'institut avait officialisé ses normes pour les futurs immeubles de logements populaires en mai 1925 :

> « Chaque logement bénéficiera d'une double exposition qui permet la circulation de l'air, chaque pièce doit recevoir directement l'air et la lumière de l'extérieur, même la cuisine et les toilettes. Chaque logement aura une petite pièce à usage de débarras ou de garde-manger et, dans la mesure du possible, un placard mural. Les cabinets toujours à l'anglaise, ceux avec de l'eau. L'architecture simple, bien qu'elle soit conditionnée à la plus grande économie, doit être inspirée du style et des mouvements populaires et historiques locaux, ou du moins ne pas entrer en conflit avec eux. ».[1]

Selon ces critères de construction, même les appartements les plus modestes disposaient de deux chambres, dont une matrimoniale de plus de 18 m². Le nombre de pièce par appartement était élevé : six pièces utiles. Les employés de l'Etat étaient donc bien logés. Ces très bonnes conditions de vie pour un loyer modéré entre 35 et 50 lires par pièce s'expliquaient certainement par l'importance des fonctionnaires d'Etat dans la construction de l'Etat fasciste. Pour obtenir leur adhésion, l'INCIS se devait de garantir leurs intérêts corporatistes en construisant des logements durables et dignes.

Les années 1930 furent également pour l'INCIS celles des problèmes financiers causés par une croissance rapide de l'activité dictée par le pouvoir. Voyons les conséquences du glissement du marché immobilier romain sur l'activité de l'INCIS. Le régime ouvrit pour l'institut les possibilités de financement aux caisses d'épargnes, aux banques et à toute autre société financière. Mais l'institut se lança, à la demande de l'Etat, dans la construction de logements populaires à vendre avec facilités de crédit à des familles modestes (taux d'intérêts variables). En 1936 l'INCIS avait construit 4 600 logements pour des familles souvent non solvables.[2] Les difficultés financières s'accumulèrent ainsi que les demandes de prêts, en particulier à l'INA : 7 ML. en 1926, 2,5 ML. en 1929, 8 ML. en 1931 et 1,5 ML. en 1937.[3] Les pressions du Gouvernorat pour que l'INCIS construise toujours plus de logements pour les employés les plus modestes eurent raison de la santé financière de l'institut.

[1] « Ciascun alloggio abbia doppia esposizione, che consente il riscontro d'aria, che sempre ogni stanza, compresa la cucina e la latrina, abbia aria e luce direttamente dall'esterno. Ogni alloggio avrà un piccolo vano ad uso ripostiglio o dispensa e compatibilmente colla necessaria solidità muraria un vano per armadio a muro. Il cesso sempre all'inglese dove c'è acqua. L'architettura semplice e che pur mantendosi nei limiti della maggior economia si ispira quanto allo stile ed al movimento delle masse al carattere storico locale, e comunque non sia con questo in constrasto. » Compte-rendu de réunion de l'INCIS le 9 mai 1925. Salvati, M. (1993) *op. cit.* p.126.

[2] Clementi, A. et Perego, F. (1983) *op. cit.* p.252.

[3] Respectivement : INA, CA, 28/01/26 ; INA, CP, 16/02/29 ; INA, CA, 17/06/31 ; INA, CP, 28/09/37.

Figure 30 Plan d'un étage type des immeubles de l'IRCIS à Piazza d'Armi (Piazza G. Mazzini).[1]

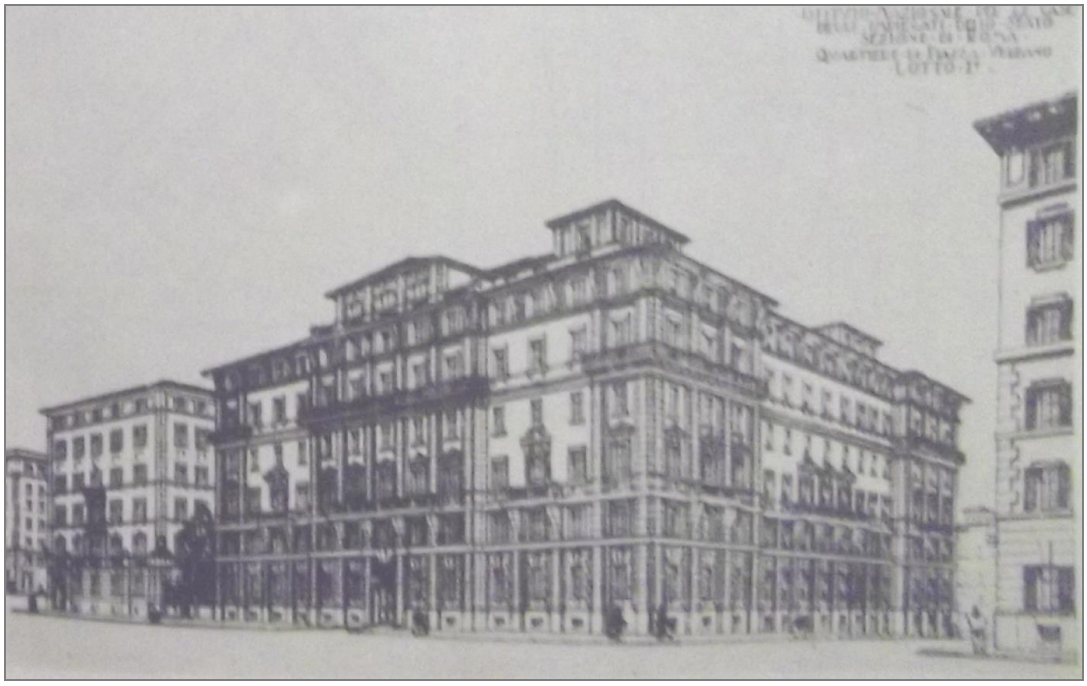


Figure 31 Façade sur la Piazza Verbano de l'immeuble 1 de l'INCIS.[2]

[1] Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*, p.186.

[2] Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*, p.263.

3.2.3. La santé des coopératives et de l'Unione Edilizia Nazionale

La croissance de l'activité de l'INCIS dans le domaine de la construction pour les employés de l'Etat s'était faite au détriment d'un autre grand opérateur urbain du début des années 1920 : l'Unione Edilizia Nazionale (UEN). L'UEN, qui construisait pour le compte de coopératives et de privés et devait remplacer l'ICP dans les villes qui en étaient dépourvues, était financée principalement par la Cassa Depositi e Prestiti (CDP). Les projets de construction de l'UEN étaient systématiquement déclarés d'utilité publique par le Ministère de l'industrie après approbation de leur plan masse.

A Rome, l'UEN construisit, entre 1919 et 1924, plus de 400 immeubles pour le compte d'une trentaine de coopératives dont la Casa Nostra pour laquelle l'UEN bâtit dans l'été 1920 des complexes élégants de *villini* dans les zones résidentielles de Monte Mario, Monteverde et le long de la Via Appia Nuova.[1] Parmi les autres partenaires de l'Union, on retrouvait les coopératives Luigi Rava ou Case Postelegrafonici (coopérative d'employés des postes téléphones et télégraphes). Les réalisations de l'UEN étaient concentrées en deux points, au sud-est du centre, proche des portes San Giovanni et Maggiore, dont un énorme immeuble de 1 035 pièces Via La Spezia pour Case Postelegrafonici, et au nord dans les quartiers chics de Trieste ou Salaria. Cet institut public avait la charge de réguler et de contrôler l'activité florissante des coopératives malgré leurs difficultés d'accès au crédit. L'UEN représentait une volonté politique d'encadrer et de centraliser le secteur de la construction pour les classes moyennes.

Au début du *ventennio* fasciste, les coopératives de construction se portaient bien, favorisées par la législation de l'époque libérale, dont le *Testo Unico* de 1919 qui rendait possible l'emprunt auprès de la CDP à un taux bas de 4 % sur cinquante ans. Tous les ministères, les entreprises publiques ou parapubliques disposaient d'une ou plusieurs coopératives de construction, le plus souvent à l'initiative des salariés. Rome concentrait l'écrasante majorité des coopératives financées par la CDP, 41 sur la commune contre seulement 15 dans le reste de la Péninsule en 1921.[2] Certains quartiers de logement pour les classes moyennes et populaires s'étaient développés grâce aux coopératives jusqu'au milieu des années 1920, comme à Piazza Bologna (au nord du centre-ville), mais aussi dans des quartiers très chics, comme le Parioli, où la coopérative Ammiraglio del Bono (entre officiels

[1] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, p.31.

[2] Bartolini, F. (1999) *op.cit.*

de la marine, dont le ministère était situé juste en contrebas de la colline) avait construit 40 hectares de *villini.* Le mouvement coopératif était, pendant le fascisme, majoritairement actif entre les fonctionnaires d'Etat de haut rang.

En 1923-1924 la réduction des aides financières d'Etat aux coopératives et la complexification de l'accès aux prêts de la CDP mirent un terme à la croissance du mouvement en Italie. La source de cette rupture était, selon les chercheurs, principalement politique. Le pouvoir voudrait centraliser la construction de logements pour les employés du secteur public dans l'INCIS et ouvrir ce marché rentable à l'initiative privée. Cela ferait également partie du mouvement de fascisation et de développement de l'Etat corporatiste.[1]

Dans *Roma borghese, la casa e i ceti medi tra le due guerre*, Francesco Bartolini analyse autrement ce changement en pointant les lacunes de l'UEN grâce à de nouvelles sources archivistiques. Il montre que les logements des coopératives étaient trop chers pour les budgets des fonctionnaires modestes et documente une monté coordonnée de plaintes contre l'UEN menée, entre autres, par le Président de l'ICP Alberto Calza Bini qui jugeait le système de financement des coopératives par l'Etat trop généreux, allant jusqu'à produire des « *case gratis* » (maisons gratuites). De plus, de nombreuses plaintes émanant des coopératives montaient jusqu'au Ministère des travaux publics à propos des défauts de construction et de la mauvaise qualité des matériaux employés par l'UEN.[2] C'est sous ces pressions que Mussolini liquida les actifs de l'UEN par le décret-loi royal du 24 septembre 1923 n.2022 et augmenta le contrôle sur les coopératives tout en limitant l'accès au crédit pour certaines, alors que d'autres, comme celles des journalistes ou des employés du Ministère des affaires étrangères, étaient privilégiées.

> « C'est une stratégie qui semble favoriser la formation d'un domaine public, au détriment des vieilles incitations pour la constitution d'une propriété privée diffuse. Mais en réalité, la préparation et l'avènement de cette politique n'a pas empêché d'approuver des mesures à l'effet contraire. ».[3]

La politique fasciste envers le secteur coopératif de construction manquait absolument de lisibilité et de constance avec, en arrière-plan une volonté de démanteler l'ensemble de la

[1] Buonomo, M. (1954) *Studi sul problema dell'edilizia,* Sabbadini, ed., Roma, pp.103.

[2] Santoro, R. (1998) *L'archivio del Genio civile di Roma*, Archivi di Stato, ed., Roma, p.87.

[3] « È una strategia che sembra favorire la formazione di un demanio pubblico, a scapito dei vecchi incentivi per la costituzione di una diffusa proprietà privata. Ma, in realtà, la preparazione e l'avvio di questa politica non impedisce di approvare provveimenti che risultano contrastanti. » Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, p.70.

construction subventionnée. Mais le pouvoir ne pouvait pas s'épargner le soutien des employés du secteur public pour construire un consensus à son égard. Ainsi des mesures très spécifiques étaient régulièrement prises pour faciliter les constructions de certaines formations comme la toute-puissante coopérative des cheminots qui représentait en 1931 à elle seule un tiers du nombre total de pièces construites par les coopératives bénéficiant d'argent public sur la commune de Rome.[1] Les entreprises publiques pouvaient pourvoir directement à la construction de logements pour leurs employés (sans passer par une coopérative), c'était le cas par exemple pour les Postes. Il s'agissait aussi d'un moyen de faire des bénéfices puisqu'il était permis, au cas par cas, aux entreprises publiques de louer les logements en excédent au personnel d'autres administrations ou même à des privés.[2] Evidemment une entreprise comme les Postes italiennes n'avait pas intérêt à construire des logements économiques.

3.3. La mutation de la SGI en société immobilière de construction spécialisée dans le haut de gamme

Alors que le secteur de la construction subventionnée était en voie de concentration dans l'ICP et l'INCIS, un promoteur immobilier continuait sa croissance sur la commune de Rome, la Società Generale Immobiliare (SGI). La SGI poursuivait ses activités d'intermédiaire foncier, de promoteur et se transforma dans l'entre-deux-guerres en une société immobilière et de construction s'organisant en holding.[3] Elle réalisait des complexes résidentiels de *villini* et *palazzine* dans des zones en fort développement comme le nord-ouest de la ville à Viale Angelico, Monte Mario ou dans la zone de Sant'Onofrio, le long de la ligne de chemin de fer Rome-Viterbe. En 1928, la société passa à la vitesse supérieure en commençant le lotissement de très vastes complexes résidentiels destinés à la petite bourgeoisie, un marché en fort développement :

> « Le Directeur Général, précise l'opportunité pour notre Institut de soutenir, au moment actuel, les désirs émis par le Gouvernorat sur la nécessité de construire des immeubles pour augmenter le nombre de logements pour la petite et moyenne bourgeoisie, dans ce but ont été prises des dispositions incitatives, [le Directeur Général] expose au Conseil le projet de construire, sur environ 30 000 m² de terrains de notre propriété des immeubles divisibles en

[1] Bartolini, F. (2001) *op. cit.* p.75.

[2] RDL 26/07/33 n.1078 converti en L 21/12/33 n.1882 dans le cas des PTT.

[3] Dans l'entre-deux guerres, la SGI créa plusieurs entreprises pour diriger ses différents métiers, comme en 1926 la Società Acquisti Vendite Amministrazioni Immobili (SAVAI), intégralement contrôlée par la SGI qui s'occupait de la gestion du patrimoine bâti ancien dans le quartier Esquilino.

> appartements de deux, trois ou quatre pièces utiles avec services, pour un coût total de 30 millions de lires. Pour ce faire, seront affectés nos terrains de la Villa Anziani et également des surfaces dans des localités à définir après étude minutieuse. Les appartements en question devront correspondre aux exigences, toujours plus pressantes de la petite et moyenne bourgeoisie. ».[1]

La SGI était donc très réactive face aux volontés de l'administration communale et prit surtout avantage de la prorogation de l'exemption de la taxe foncière pendant vingt-cinq ans pour les immeubles construits avant le 31 décembre 1935.[2] Le projet de l'ex-Villa Anziani (223 467 m²) fut accompagné par celui de l'ex-Villa De Heritz (236 729 m²), situés de part et d'autre de la Via Salaria, au contact de la prestigieuse Villa Adda (à environ 1 500 m des Murs d'Aurélien). Pour ces deux projets, le premier réservé à la moyenne bourgeoisie et le second à des ménages encore plus aisés, 41 immeubles ont été construits, soit 697 appartements, entre 1929 et 1931. La SGI confia à l'architecte Mario de Renzi la construction de onze *villini* dans l'ex-Villa De Heritz, composés de très vastes appartements de sept ou huit pièces utiles, avec double entrée et local de service. Les constructions de la société étaient synonymes de prestige.[3] Mais auparavant, la société dut détruire les constructions spontanées et chasser leurs habitants, contre lesquels le Gouvernorat se battait en vain. Un accord fut signé en juin 1925 par lequel la SGI s'engageait à reloger les habitants des baraques dans des logements de sa propriété (« soit un nombre convenable de pièces, selon son jugement, avec un taux d'occupation inférieur à trois personnes par pièce »),[4] contre une exemption des droits d'expropriation pour tous les projets de la société pendant quinze ans. Il s'agissait là d'une excellente affaire pour la société qui, non seulement, s'affichait aux côtés du pouvoir dans la lutte contre les bidonvilles, mais surtout faisait augmenter les prix de la zone où elle disposait de vastes réserves foncières.

[1] « Il Direttore Generale, premessa l'opportunità pel nostro Istituto nel momento attuale di assecondare i desideri manifestati dal Governo sulla necessità di costruire delle case che rispondono allo scopo di aumentare gli alloggi per la piccola e media borghesia, per il che furono emanate apposite disposizioni che aiutano tali iniziative private, espone al Consiglio il progetto di costruire, sopra circa 30.000 metri quadri di terreni di nostra proprietà, delle case divisibili in appartamenti di due, tre e quattro ambienti, con accessori, per un importo di circa 30.000.000 di lire. A tale scopo sarebbero adibiti terreni nostri per la maggior parte a Villa Anziani, od anche in altre località da stabilirsi, dopo più opportuno studio. Gli appartamenti anzidetti dovrebbero appunto corrsipondere alle esigenze, sempre più incalzanti della piccola e media borghesia. » Compte-rendu de la séance de Conseil d'administration de la SGI 1928. ACS, Sogene, CA, vol.7, 26/05/28.

[2] RDL 23/01/28 n.20.

[3] Pour cette opération de grande ampleur, le Gouvernorat dut retoucher la variante du plan régulateur de 1925 de la zone. La convention entre la SGI et le Gouvernorat fut signée le 9 octobre 1928 : ASC, APP, 09/10/28 'Convenzione fra il Governatorato di Roma e la SGI per la sistemazione della Villa De Heritz'.

[4] « per un numero congruo di vani, a suo giudizio sufficienti con un riparto medio di un numero di persone per vano non superiore a tre ». ACS, Sogene, Seria A 'Proprietà Fondiaria e Operazioni Finanziarie', Busta 7, 20/06/25.

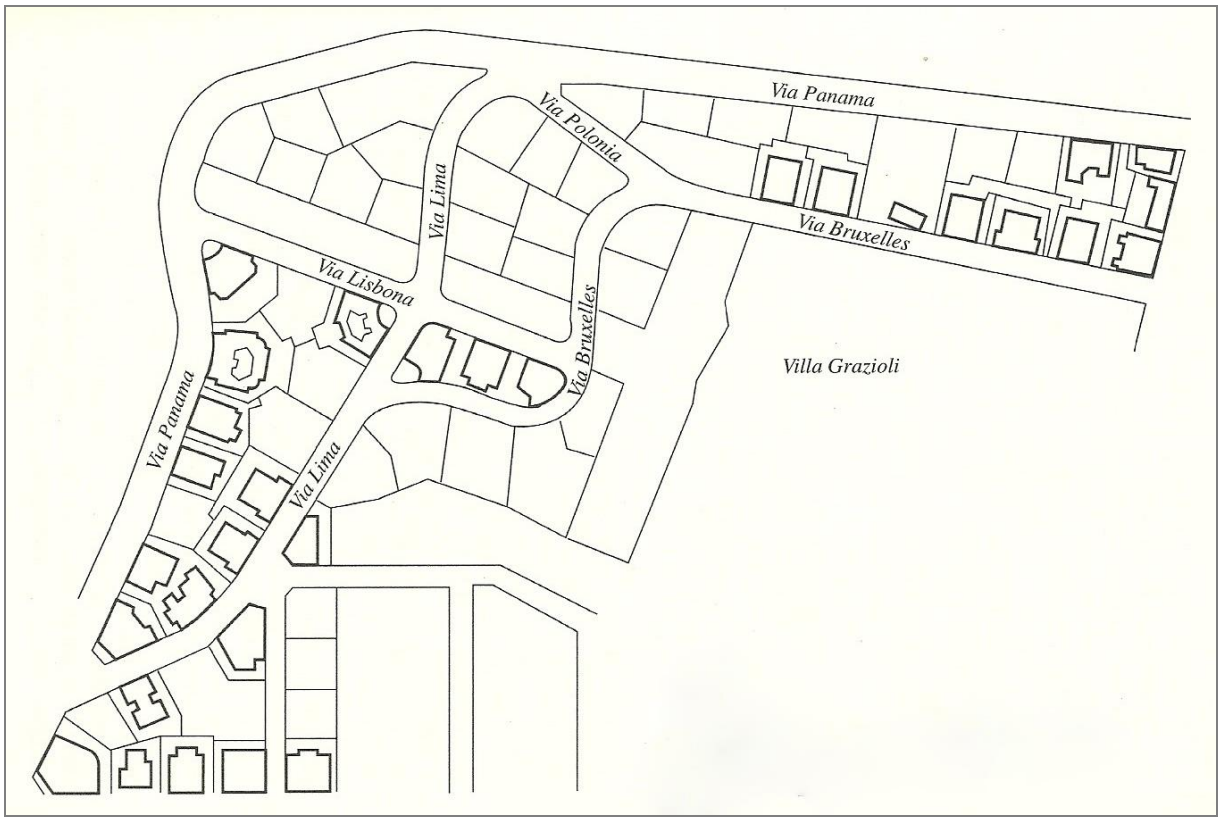
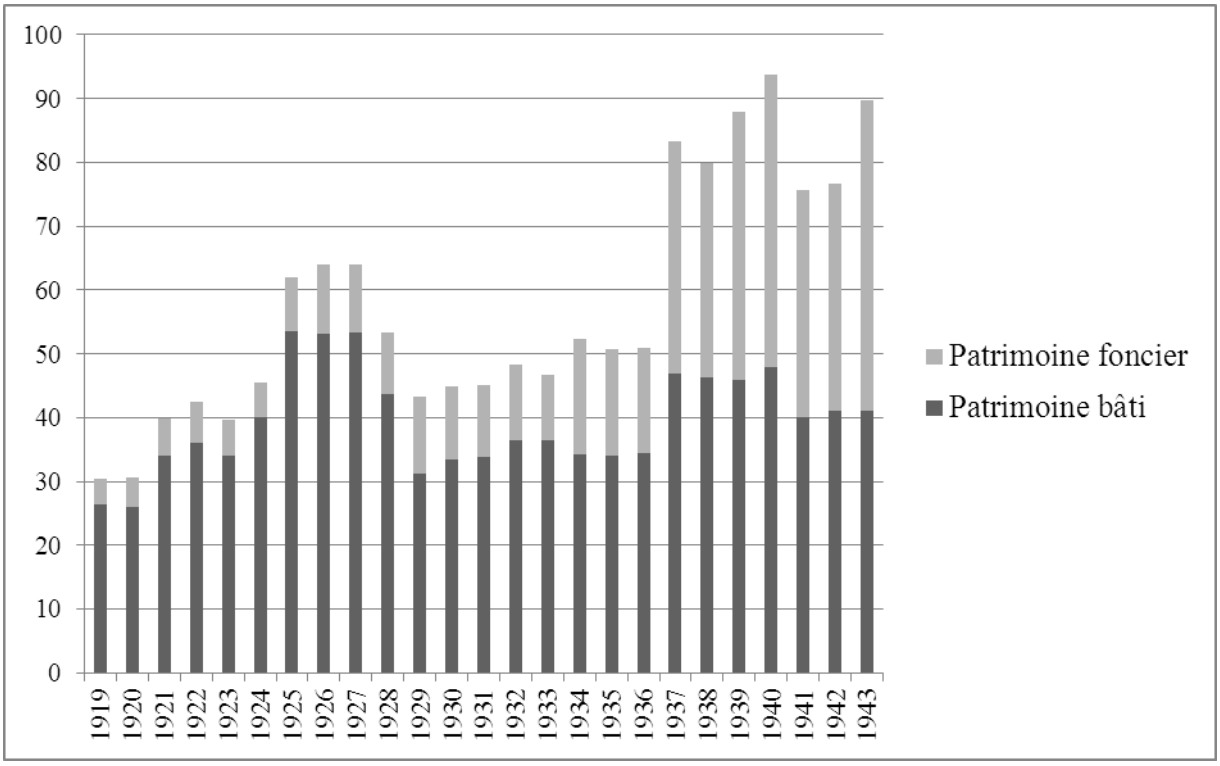


Figure 32 Plan de lotissement de la zone de l'ex-Villa De Heritz par la SGI avant les constructions (1934-1936).[1]

Avec ses complexes résidentiels de luxe, la SGI devint un colosse immobilier en plus d'un colosse foncier. Sa bonne situation financière s'expliquait par des choix judicieux de localisation de ses propriétés, un bon positionnement sur le marché de l'habitat pour les classes supérieures, une diversité de métiers, mais également par les investissements du Saint-Siège. En 1933 Eugenio Gualdi fut nommé à la tête de la société, selon les incitations de Bernardino Nogara, responsable de l'administration spéciale qui gérait les quelques 750 millions de lires que l'Etat italien avait versé au Saint-Siège après les accords du Latran en 1929.[2] Deux ans plus tard, le Saint-Siège acheta le paquet d'actions de contrôle de la société. Malgré les vicissitudes du marché immobilier romain de l'entre-deux-guerres, la crise bancaire de 1926 et la crise économique de 1929, le patrimoine de la SGI a crû pendant le *ventennio* fasciste. L'augmentation de la part du foncier dans le patrimoine immobilier de la SGI juste après l'intervention du Saint-Siège fut remarquable :

[1] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, p.145.

[2] Puzzuoli, P. (2003) *op. cit.*



Graphique 4 Valeur du patrimoine immobilier de la SGI à Rome de 1919 à 1943 (en millions de lires constantes).[1]

Pendant le fascisme, la SGI a donc fait profondément évoluer ses activités, mutant d'un intermédiaire immobilier, gestionnaire foncier à un promoteur et constructeur immobilier. Elle a su tirer profit des mesures de libéralisation du marché immobilier prises par le Gouvernorat, dont la suppression de la taxe sur les terrains constructibles en 1923.[2] A Rome, l'activité de construction pour les classes supérieures ne s'était jamais aussi bien portée.

Conclusion du chapitre VI.

Voici donc un panorama des principaux opérateurs de l'urbanisation de Rome de l'entre-deux-guerres. Tous étaient liés plus ou moins strictement au Gouvernorat et au régime. Ils ont contribué massivement à l'expansion de la Rome *extra muros* en construisant des immeubles intensifs et des *palazzine* mais aussi des zones entières de *villini* (Tableau 6). Depuis le *Risorgimento*, la tache urbaine romaine s'est sensiblement étalée, d'un noyau dense

[1] Sources : ACS, Sogene, Inventari, 1919-1943.

[2] Taxe instaurée par Giolitti en 1907 supprimé par RDL 18/10/23 n.2538.

à l'intérieur des murs à un tissu tentaculaire (Figure 33). Certains quartiers se sont particulièrement développés : les quartiers sud-est à l'extérieur des Porte Maggiore, San Giovanni, Metronia, à l'ouest Monte Mario ou Trionfale, au nord les huppés Salario, Pinciano, Trieste et Nomentano. La lutte contre les bidonvilles a été vaine malgré de réels efforts entrepris. Mais surtout, le fait urbain majeur de l'entre-deux-guerre fut le laisser-faire, puis la « légalisation » des noyaux spontanés hors des murs et hors des plans régulateurs. Le Gouvernorat a effectivement laissé la voie libre à la spéculation immobilière dans l'*agro.* La pression démographique était-elle si forte que même ce régime autoritaire n'a pu la canaliser ? Ou était-ce une volonté politique et sociale de laisser les quartiers périphériques à la marge ? Il est difficile de trancher. Ce que l'on sait c'est que cette Rome tentaculaire, populaire, ouvrière n'était pas du tout conforme à la volonté de Mussolini.

Année	Habitants	Logements	Surface urbanisée (ha)
1870	21 2000	45 000	480
1911	51 9000	78 000	1 500
1931	92 6000	181 000	4 200
1950	1 650 000	329 000	7 800

Tableau 5 Synthèse de la croissance du tissu urbain à Rome entre 1870 et 1950.[1]

Types	1924-1928	1928-1933	1934-1938	Total	Variation
Villini	12 485	11 785	16 990	41 260	+ 36 %
Palazzine	24 125	27 265	53 595	104 985	+ 122 %
Fabbricati	66 595	87 990	114 375	268 960	+ 72 %
Agrandissements	8 855	7 470	7 060	23 385	- 20 %
Total	111 985	134 495	192 020	438 500	+ 71 %

Tableau 6 Répartition des autorisations de construire à Rome entre 1924 et 1938 par type de bâtiment.[2]

[1] Sources : Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.*, p.109.

[2] Sources : Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.*, p.116.

Un fait nouveau sur le marché romain fut le développement de l'immeuble de rapport, plus rentable pour les investisseurs, et qui était devenu indispensable face à la crise du logement. Une constante est observée : alors que la ville se peuplait massivement d'ouvriers et d'employés modestes venus des campagnes, les principaux opérateurs de construction produisaient des logements pour la classe moyenne. Le Gouvernorat devait même contraindre l'ICP à se cantonner à la construction de logements populaires. L'inadéquation entre la demande et l'offre de logements était flagrante, ce qui ne laissait pas d'autre choix pour les ménages pauvres que de construire eux-même, et parfois illégalement, leur propre logement. Cependant, il n'y a pas eu d'affaiblissement du secteur public de la construction mais plutôt une croissance importante des opérateurs privés, sociétés financières, coopératives ou sociétés immobilières, qui ont moins été encouragés par les mesures de libéralisation du marché (hésitantes et provisoires) que par le flou, le non-dit laissé par les réglementations du Gouvernorat et du pouvoir central. Les initatives privée et individuelle s'accomodaient parfaitement de ce vide et s'adaptaient rapidement pour innover en matière de localisation, de forme, de financement, de processus de construction. Pour analyser la fabrique de la ville, en particulier celle de Rome pendant le fascisme, il faut savoir lire entre les lignes de la réglementation urbaine et prendre en compte le vide.

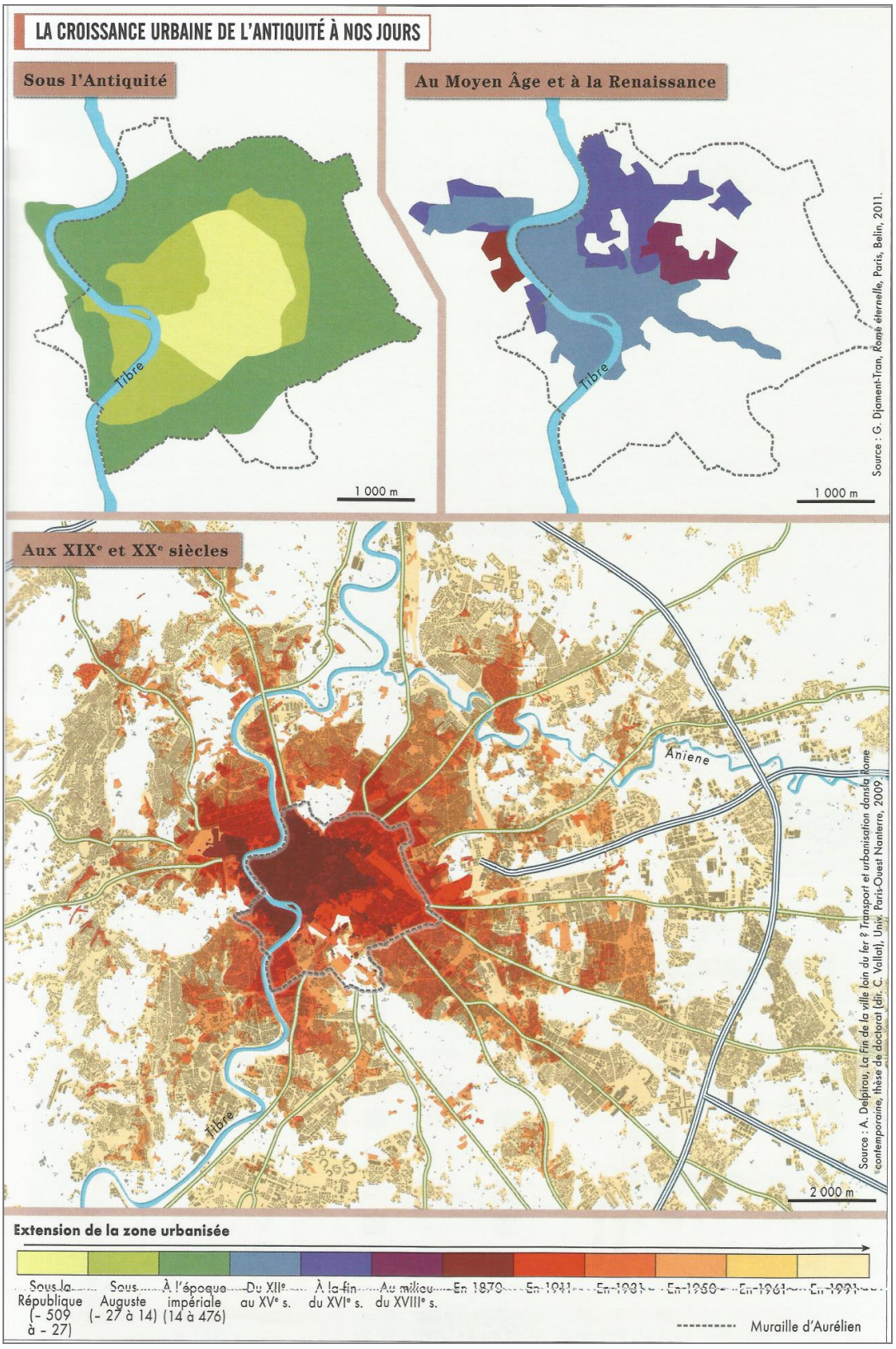


Figure 33 Evolution du tissu urbain de Rome sur le temps long.[1]

[1] Delpirou, A. et Mourlane, F. (2011) *Atlas de l'Italie* contemporaine, Autrement, ed., Paris, p.15.

Chapitre VII. Textes et normes urbanistiques, le mode d'emploi de la fabrique de la Rome fasciste

Avant d'étudier les investissements immobiliers de l'INA sur la commune de Rome, il me parait indispensable de faire un point sur la réglementation de l'urbanisme pendant le *ventennio* fasciste. Les lois qui régentaient l'urbanisme ont été, certes, bien souvent contournées voire niées, mais on ne peut pas les balayer d'un revers de main. Il est déterminant de comprendre leur logique et leurs failles si l'on étudie des opérations d'urbanisme de grande ampleur, comme on le fera avec la percée du Corso del Rinascimento ou de la Via della Conciliazione. Les opérateurs de ces projets, l'INA, le Gouvernorat, le pouvoir central, les entreprises de construction devaient s'adapter à ces règlements d'urbanisme qui, à la fois, conditionnaient et entretenaient de vastes champs de possibilités dans leur vide juridique. Sans ces règlements, dans un contexte spatio-temporel exceptionnel, les rapports entre les opérateurs auraient été modifiés, tout comme le visage de la ville.

Quelles étaient les démarches à suivre pour percer un rue, construire un immeuble ? Voici le type de questions dont les réponses pourront être trouvées dans cette partie qui étudie le PR, document d'urbanisme suprême en Italie, les règlements d'urbanisme successifs pour la commune de Rome, les mesures d'expropriation pour travaux d'utilité publique et, enfin, les appels d'offres et les normes de construction.

1. Le *Piano Regolatore*

En Italie, le *Piano Regolatore* (PR) est le document d'urbanisme par excellence. Il représente spatialement les décisions politiques d'aménagement de la ville dans un périmètre défini.[1] La notion de zonage est intrinsèquement liée au PR. En découlent des normes d'usage du sol et de construction. Le plan est rédigé, nous le verrons, par des ingénieurs, des architectes, membres des organes techniques de la municipalité. Ils déterminent des zones à bâtir, résidentielles de plusieurs types, des zones industrielles, et des zones de protection naturelle ou « patrimoniale ». La publication du PR équivaut à une déclaration d'utilité

[1] « Il [le PR] est avant tout le support administratif d'une manifestation de souveraineté institutionnelle municipale sur l'espace urbain, et parfois d'un projet politique. » Bocquet, D. (2007) *op. cit.*, p.339. Cette citation est particulièrement juste pour la période qui nous intéresse.

publique valable vingt-cinq ans. Les propriétaires terriens sont sensés se plier aux mesures relatives à leurs parcelles sous menace de sanctions financières et d'expropriation.

La décision de rédiger un PR était de l'ordre du politique, plus particulièrement du Conseil municipal qui n'avait besoin d'aucun autre aval pour le mettre en œuvre. La délimitation du périmètre d'application du PR faisait souvent l'objet d'âpres négociations et était toujours arbitraire. Un « dedans » et un « dehors » s'institutionnalisaient, ce qui ne permettait pas une urbanisation contrôlée, les investisseurs préférant, bien évidemment, construire hors plan afin d'échapper aux normes. Cependant, dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, on était encore loin des préoccupations de réglementation globale (à l'échelle du territoire communal entier, très vaste dans le cas de Rome) et de contrôle de l'urbanisation à grande vitesse, motivée par la spéculation. Les besoins étaient simples, la population augmentait et l'habitat était insalubre et surpeuplé dans bien des centres urbains. Cette urgence sanitaire apparaissait dans tous les premiers plans régulateurs des grandes villes italiennes, dont celui de Rome en 1883.

Ce plan constituait le point de départ de l'aménagement de la Rome capitale, dont les besoins « urgents » du pouvoir politique surpassaient ceux des habitants : logement, salubrité, transports, malgré des bonnes intentions affichées :

> « L'application dudit plan revêt, non seulement, le caractère d'utilité publique, mais également la nécessité et l'urgence dont il faut tenir compte, afin de pourvoir, sans retard ultérieur, aux besoins toujours croissants de réseaux, de commerces, d'hygiène, d'ornement et aux exigences des services gouvernementaux inhérents à la ville capitale du Royaume».[1]

Comme le soulignait Silvano Tintori, le plan Viviani fut rapidement détourné par les investisseurs privés comme par la commune, pour devenir « un instrument de légitimation des initiatives convenues par les privés et la première autogouvernance municipale ».[2] De plus, la loi du 8 juillet 1883, soit seulement quatre mois après l'adoption du plan, entérina une dotation de l'Etat de 150 millions de lires pour la réalisation d'opérations publiques, dont des routes, même en dehors du PR.

[1] « L'attuazione di detto piano riveste non solo il carattere di utilità pubblica ma diventa eziandio d'imprescindibile necessità ed urgenze, onde provvedere, senza ulteriore ritardo ai bisogni ognor crescenti della viabilità, del commercio, dell'igiene, dell'ornato, e dalle esigenze dei servizi governativi inerenti alla città capitale del Regno » L 08/03/1883 Art. 14.

[2] « uno strumento di legittimazione delle iniziative confusamente concordate fra quei privati e il primo autogoverno capitolino » Tintori, S. (1986) *Piano e pianificatori dall'età napoleonica al fascismo, per una storia del piano regolatore nella citta italiana contemporanea*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.150.

Le plan Viviani devint, de fait, un document purement indicatif et la construction résidentielle privée hors plan était encouragée par ces dispositions qui permettaient de doter les nouveaux quartiers des équipements publics de base. Pour l'investisseur, construire au-delà du PR avait un double avantage : ne pas payer l'octroi sur les matériaux de construction (puisque leur limite correspond à celle du PR) et profiter de l'exemption fiscale concédée par la loi sur la bonification de l'*agro romano*.[1]

Rome ne fut pas la seule ville italienne à se doter rapidement d'un PR. Déjà, en 1865, l'architecte Giuseppe Poggi livra à la commune de Florence un plan d'agrandissement alors que la ville était la capitale du Royaume (du 15 septembre 1864 au 20 septembre 1870 pour être exact). Ce plan, couramment appelé le *Risanamento di Firenze* (la rénovation de Florence), avait, lui aussi, pour but de répondre aux besoins d'infrastructures et de réseaux, nécessaires à une capitale politique européenne. Contrairement au plan Viviani de Rome de 1883, le plan de Florence fut bien plus appliqué : démolition des murs d'enceinte et remplacement par une voie de circonvallation, nouveau système ferroviaire, rénovation du Ghetto (aujourd'hui zone de la Piazza della Repubblica) et urbanisation au-delà des anciennes portes.[2] Deux villes capitales successivement, deux plans, mais deux degrés d'achèvement bien différents. Pourquoi celui de Rome n'a-t-il pas été entièrement réalisé ? Pesanteurs d'un pouvoir politique trop fort ? Plus vive opposition des grands propriétaires ? Des questions auxquelles on ne répondra pas ici mais qui seraient très intéressantes à étudier.

Vingt ans après le plan Poggi, les grandes villes de la Péninsule se dotèrent de leur plan : à Milan, plan Beruto de 1884, à Palerme, plan Giarrusso de 1885 et surtout le *Risanamento di Napoli* de 1885.[3] Ce dernier, n'était pas un PR mais un plan de rénovation (le plus vaste jamais adopté dans l'Italie libérale), pourtant ces dispositifs ont servi de référence aux plans suivants dans toute l'Italie. Etaient concernés près d'un million de mètres carrés dont 800 000 m² de bâti et de routes à démolir. Lancé après la terrible épidémie de choléra de 1884, il fut le point d'orgue de l'utopie hygiéniste appliquée à l'urbain.[4] Afin de réaliser ce

[1] L 08/07/1883 n.489.

[2] A propos du *Risanamento di Firenze* : Fanelli, G. (1980) *Firenze, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.296 ; Orefice, G. (1992) *Da Ponte Vecchio a Santa Croce : piani di risanamento a Firenze*, Alinea, ed., Firenze, pp. 95 ; Sframeli, M. (2007) *Firenze 1892-1895 : immagini dell'antico centro scomparso*, Pagliai, ed., Firenze, pp.319.

[3] Pour un premier contact avec les plans régulateurs des grandes villes italiennes depuis la fin du XIX^{ème} siècle voir la collection *Le città nella storia d'Italia*, dirigée par De Seta, C.

[4] Nombreuses sont les publications au sujet du *Risanamento di Napoli*, voici les plus détaillées : Alisio, G. (1980) *Napoli e il risanamento : recupero di una struttura urbana*, Banco di Napoli, ed., Napoli, pp.493 ; Marmo, M. (1977) Il piano di risanamento e ampliamento del 1885 a Napoli, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.145-154.

plan ambitieux, la commune se dota d'un instrument original, la *Società per il Risanamento di Napoli*. Il s'agissait d'un consortium créé pour l'occasion grâce aux capitaux d'établissement financiers comme le Credito Mobiliare, la Banca Generale, Banca di Torino, etc. Avec des aides de l'Etat, la société prenait en charge les travaux et devenait propriétaire des immeubles construits tandis que la commune s'appropriait les terrains nus.

La Società per il Risanamento di Napoli fut le premier exemple de collaboration publique-privée dans le cadre d'un PR en Italie. Ses statuts lui donnaient une certaine efficacité et un mode de financement clair, contrairement aux arrangements publics-privés bricolés projet par projet pendant la Rome fasciste. Mais l'effondrement du système bancaire italien de 1893 fit sombrer la société.[1]

Tous les premiers plans régulateurs des grandes villes italiennes avaient plusieurs points communs : leur rédaction par un praticien, architecte ou ingénieur, membre de l'administration municipale ; la pratique du zonage ; la volonté de « modernisation » avec la référence du Paris haussmannien ; la destruction partielle de la forme urbaine ancienne, comme les *catoi*[2] de Palerme et donc, du tissu économique et social , les déplacements autoritaires de populations et l'embourgeoisement du centre. Mais le *Risanamento di Napoli* revêtait, pour la première fois dans le Royaume, le caractère de *legge speciale* (loi spéciale), qui était donc rédigée pour une seule ville du pays, en tenant compte de ses particularités économiques, sociales et naturelles. Ce fut certainement la raison de la bonne application du plan de 1885 pour Naples (sans jugement de valeur sur les opérations effectuées) alors que les PR des autres grandes villes piétinaient, freinés par les rouages administratifs et la non-adéquation de la loi du 25 juin 1865 aux cas particuliers. Rapidement les dispositions de cette loi furent modifiées localement par d'autres lois spéciales.

Revenons à Rome. Le plan Viviani de 1883 permit la construction des nouveaux sièges des ministères sur l'Esquilin, le Viminal et le long de la Via XX Settembre, mais n'avait pas rempli ces objectifs de modernisation des réseaux de communication et de l'habitat. Sa période de validité s'achevant, le nouveau Maire de Rome, le socialiste Ernesto Nathan fit rédiger en 1907 un nouveau PR par Edmondo Sanjust di Teulada. Comme on l'a vu précédemment, le plan dit Sanjust apportait de nouvelles considérations dans l'aménagement de la ville : le respect du relief, du bâti existant, de la « couleur locale », du patrimoine

[1] Pour une analyse de l'échec de la Società et des effets du nouveau montage financier : Salsano, F. (2006) *Il ventre di Roma.Trasformazione monumentale dell'area dei fori e nascita delle borgate negli anni del Governatorato fascista*, thèse de doctorat, Università degli studi Roma Tre Tor Vergata, Roma, pp.242.

[2] Habitations monofamiliales avec cour.

historique et artistique. Des soucis de préservation pour la première fois couchés sur papier, même si, on le sait, leur application fut variable. Ce plan fut également novateur dans le souci d'accompagner, et donc de contrôler, l'initiative privée et d'utiliser à bon compte la spéculation foncière :

> « La spéculation privée s'est emparée de vastes zones et il est donc du devoir de la municipalité de considérer les spéculateurs privés comme des alliés parmi les autres et de faciliter les projets de ces derniers ».[1]

Cette citation, témoigne de la conscience du rédacteur de ne jamais pouvoir maîtriser totalement la spéculation des grands propriétaires terriens, entreprises ou personnes physiques et de la volonté pragmatique de retourner cette situation de fait dans l'intérêt du projet municipal. Le plan fut adopté par le décret royal du 29 août 1909 et compléta l'arsenal législatif du contrôle de l'urbanisation à Rome avec la taxation des terrains constructibles, la fondation de l'Istituto Case Popolari di Roma et les lois dites Luzzatti pour la construction populaire.

Dans le domaine de la rédaction et de l'application des PR, l'arrivée au pouvoir de Mussolini après la Marche sur Rome du 28 octobre 1922 et l'instauration du Gouvernorat en 1925, ne marquèrent pas une rupture totale avec la politique des gouvernements libéraux et des *giunte* municipales.[2] On l'a vu, les plans de 1883 comme de 1909 ont été rapidement vidés de leur substance. La cause en était certainement la très forte opposition des grands propriétaires fonciers qui fit tomber les autorités les plus volontaristes.[3]

La pression était particulièrement forte du côté des propriétaires de terrains que le plan avait classés en zone de *villini*. Cet habitat, qui faisait la spécificité de l'architecture résidentielle de Rome, faisait chuter la rentabilité potentielle des terrains constructibles par sa faible occupation du sol. Si bien que le décret du 24 décembre 1911 n.1522, intitulé *Regolamento edilizio speciale per la città di Roma*,[4] autorisa la construction de *palazzine* dans

[1] « La speculazione privata si è impadronita di vaste zone, ed è quindi dovere del Municipio, che deve considerare gli speculatori privati come altrettanti alleati, di facilitare l'opera di costoro. » Sanjust di Teulada, E. (1908) *Piano regolatore della città di Roma 1908: relazione / presentata al Consiglio Comunale di Roma dall'autore del progetto Edmondo Sanjust di Teulada*, Danesi, ed., Roma, p.32.

[2] Sur ce point, je partage le propos de Silvano Tintori : Tintori, S. (1986) *op. cit.*, plutôt que celui de faire les louanges de l'action de l'administration Nathan et de rejeter en bloc toute la politique urbaine du fascisme, notamment la politique de logement, comme le fit Antonio Cederna quelques années plus tôt : Cederna, A. (1979) *op. cit.*

[3] La *giunta* Nathan en 1913.

[4] Réglementation spéciale de la construction pour la ville de Rome.

les zones de PR réservées au *villini* si les propriétaires débutaient les travaux dans les six mois et les finissaient sous dix-huit mois. Cette modification « transitoire » du PR marqua la fin d'un standard architectural qui faisait des quartiers de la proche périphérie de Rome des zones particulièrement agréables, aérées et arborées. Elle fut prorogée à plusieurs reprises par les municipalités libérales et pérennisée par le Gouvernorat. Mais il s'agissait aussi une volonté pragmatique de remédier à la crise du logement en densifiant ces zones de PR et encourager le développement rapide de la construction résidentielle privée, bien moins coûteuse que l'initiative publique.

Avec la Marche sur Rome et la mise en place du Gouvernorat, sous l'autorité directe de Mussolini, le PR de 1909 fut définitivement jeté aux oubliettes. La loi du 18 mars 1923 n.745 autorisa la commune à réaliser des opérations différentes de celles prévues dans le PR. Une généralisation de ce qui était, de fait, pratiqué par les municipalités libérales, notamment pour la construction des *borgate rurali* ou de la cité-jardin Aniene di Montesacro. Afin d'encourager l'initiative privée, le nouveau pouvoir supprima les lois Giolitti sur la taxation des terrains constructibles par le décret du 8 mars 1923 n.695 qui exemptait les nouvelles constructions, même hors plan, de l'impôt foncier pendant 25 ans, et celui du 18 novembre 1923 n.2538 qui abolit toute forme d'imposition sur les terrains constructibles.

Ces décrets royaux de 1923 représentaient une nouvelle étape vers la relégation du PR et surtout enlevaient un des seuls freins efficaces contre la spéculation foncière. Pourtant, simultanément, une des premières décisions du nouveau Maire de Rome, Filippo Cremonesi, avant même sa nomination au poste de Gouverneur, fut la révision du PR. Il composa une commission présidée par l'architecte Manfredo Manfredi,[1] avec comme membres les plus éminents : Gustavo Giovannoni, Marcello Piacentini[2] et Ghino Venturi, qui rédigèrent la « variante générale » publiée pour l'année jubilaire de 1925.

[1] Manfredo Manfredi (1859-1927) directeur de la Scuola di Architettura di Roma, célèbre à Rome notamment pour la réalisation du Vittoriano, du palais du Viminale (aujourd'hui siège du Ministère de l'intérieur) et du phare sur le Janicule.

[2] Gustavo Giovannoni et Marcello Piacentini étaient les architectes les plus influents du pays et leurs visions d'une Rome moderne différaient largement. Piacentini appelait à un décentrement des fonctions politiques et économiques supérieures vers des centres secondaires (Via Veneto, Piazza delle Terme, Piazzale Flaminio, Barberini, etc.), tandis que Gustavo Giovannoni préférait conserver ces fonctions dans le centre historique en perçant de larges avenues pour le rendre plus accessible et fonctionnel. Pour mieux comprendre leur vision de Rome et la lutte d'influence entre les deux hommes sur la scène architecturale nationale, rien de mieux que de lire leurs écrits : F. Giovannoni, G. (1925) Ricostruzione del vecchio centro di Roma o decentramento?, in *Captiolium*, Roma, pp.221-225 ; Giovannoni, G. (1931) *Vecchie città ed edilizia nuova*, Unione tipografico-editrice torinese, Torino, pp.290 et sa traduction en français : *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Seuil, ed., Paris, pp.349, introduction de Choay ; Piacentini, M. (1916) *Sulla conservazione della bellezza di Roma e lo sviluppo della città moderna*, Istituto romano di arti grafiche di Tumminelli e C., ed., Roma, pp.36 ; Piacentini, M. (1953) Considerazioni sull'urbanistica e sull'architettura di Roma e altrove, in *Il Globo*, Roma, pp.129. Citons également quelques-uns des nombreux travaux consacrés aux architectes stars sous le fascisme et à leurs

Par rapport au plan original de 1909, la variante générale renforça le zonage et la spécialisation des terrains constructibles : résidentielle sur la rive droite du Tibre (Prati, quartier Mazzini, Monte Mario), industrielle au sud (Testaccio, Ostiense, Portuense) et administrative (Via Nazionale, Termini, Celio). La construction résidentielle fut standardisée en trois groupes : intensif, *palazzine*, *villini*,[1] prévus pour loger 1 372 220 habitants.[2] Cette variante du PR de 1909 posait les bases du futur plan de 1931 autant par son contenu, que par la faiblesse de ses mesures coercitives. On remarque aussi une constante dans la composition de la commission rédigeant le PR, avec des ingénieurs ou architectes passés de l'administration municipale libérale à celle du Gouvernorat, dont Gustavo Giovannoni et Marcello Piacentini.

Ces deux architectes se retrouvèrent dans la commission du PR de 1931, trois ans avant l'échéance légale du plan Sanjust. Cette commission fut appelée par le Gouverneur Buoncompagni Ludovisi le 14 avril 1930 et se composait d'architectes renommés et personnalités des administrations communale et syndicale : Armando Brasini, Cesare Bazzani et Marcello Piacentini (trois architectes de l'Accademia d'Italia), Gustavo Giovannoni (successeur de Manfredi à la direction de la Scuola di Architettura di Roma), Roberto Paribeni (directeur général du département *Belle Arti* du Gouvernorat), Alberto Calza Bini et Edmondo Del Bufalo (respectivement secrétaires des syndicats nationaux des architectes et des ingénieurs), Cesare Palazzo (inspecteur supérieur du génie civil), Paolo Salatino et Antonio Muñoz (directeurs des services techniques et artistiques du Gouvernorat). Les deux derniers membres de la commission deviendront, nous le verrons, les hommes clefs de l'urbanisme fasciste à Rome.

En six mois seulement, la commission enfanta un plan qui découpait la ville en trois zones : *antica* (avant 1870), *moderna* (depuis l'unification) et *nuovissima* (périphérique, en

---

divergences : Accasto, G. et. al. (1971) *op. cit.* ; Ghirardo, D. (1980) Italian Architects and Fascist Politics: An Evaluation of the Rationalist's Role in Regime Building, in *Journal of the society of architectural historians*, numéro 39, pp.109-127 ; Ciucci, G. (2002) *Gli architetti e il fascismo: architettura et città 1922-1944*, Einaudi, ed., Torino, pp.222 ; Fraticelli, V. (1982) *op. cit.* ; Nicoloso, P. (1999) *op. cit*.

[1] Selon la variante générale de 1925-1926 :

Intensif : constructions à plusieurs étages, au bord de la rue, murs mitoyens et hauteur maximale de 26 mètres. Densité : 10 habitants pour 100 m².

Palazzine : constructions isolées sur leur parcelle, éloignées de moins 11,4 mètres des bâtiments voisins, trois étages soit 14 mètres de hauteur avec possibilité de surélever de 4 mètres. Densité : 5 habitants pour 100 m².

Villini : constructions isolées, deux étages et rez-de-chaussée surélevé de 2 mètres, surface couverte de moins de 100 m². Densité : 2 habitants pour 100 m².

[2] 576 380 habitants en zone intensive, 415 084 en zone de *palazzine* et 384 756 en zone de *villini*. Bardet, J.-G. (1937) *op. cit.*, p.68.

cours de développement). Il recouvrait 1/7 de la superficie de la commune (soit 14 500 hectares, la plus vaste superficie jamais concernée par un PR à Rome), et prévoyait dans les vingt-cinq ans un accroissement de population d'un million d'habitants. Le PR de 1931 modifia la typologie architecturale : ajout du *villino signorile* (pour les hauts revenus) dont seulement 1/6 de la parcelle pouvait être construit (contre 1/4 pour le *villino* classique), de la *villa signorile* pour les très hauts revenus, et la *casa a schiera* (maison mitoyenne pouvant former des bandes) de deux étages avec au moins six logements. La typologie architecturale romaine s'était donc élargie pour tenter de correspondre aux demandes variées mais surtout de densifier l'occupation parcellaire pour faire des logements plus nombreux et des opérations plus rentables. L'article 14 interdit le lotissement de terrains hors PR mais le Gouvernorat se laissa la possibilité de passer outre, au cas par cas, si le projet n'était pas contraire aux critères de masse adoptés et que les travaux de viabilisation et de réseaux (eau, égouts, électricité) étaient à la charge du lotisseur.[1]

Dans les zones déjà urbanisées, le PR s'accompagnait de 118 *piani particolareggiati* (plans particuliers) pour un quartier bien délimité, rédigés plus tardivement, parfois en vitesse et bien souvent pendant les travaux. Le décret-loi du 6 juillet 1931 n.981 qui approuva le PR installa, pour la première fois à Rome, un *collegio unico di revisione* (collège unique de révision) pour valider les plans particuliers. Auparavant, un plan particulier devait recevoir l'aval de plusieurs commissions au sein de différents Ministères (travaux publics, antiquités et beaux-arts, etc.), ce qui ralentissait son approbation et sa réalisation. Avec cette réforme, tous ces contrôles étaient rassemblés dans une procédure unique. Le collège était également chargé d'examiner les requêtes des citoyens. Son existence a permis d'accélérer l'application des plans particuliers mais aussi leur démultiplication au rythme des initiatives des privés et de l'imagination prolifique des responsables communaux.

A chaque projet son plan particulier, rédigé à la hâte, souvent dans l'intérêt de l'investisseur. En effet, les zones à démolir et à urbaniser étaient redéfinies par rapport au tracé du PR de référence et quasiment toujours élargies. Le plan de 1931 et les plans particuliers permirent les célèbres *sventramenti* dans le centre historique (Corso del Rinascimento, Via dei Fori Imperiali, Via del Mare, pour les plus importants) et la densification de la zone *nuovissima* selon un axe idéal nord-ouest, sud-est, « *dai colli al mare* ».[2] La faiblesse du PR, censé être un plan cadre de l'urbanisation pour des décennies, et

[1] Tintori, S. (1986) *op. cit.* p.333.

[2] « des collines à la mer ».

la multitude des plans particuliers, rendirent l'action du Gouvernorat complètement illisible et désordonnée, aussi bien pour la rénovation du centre-ville que pour l'urbanisation de nouveaux quartiers.

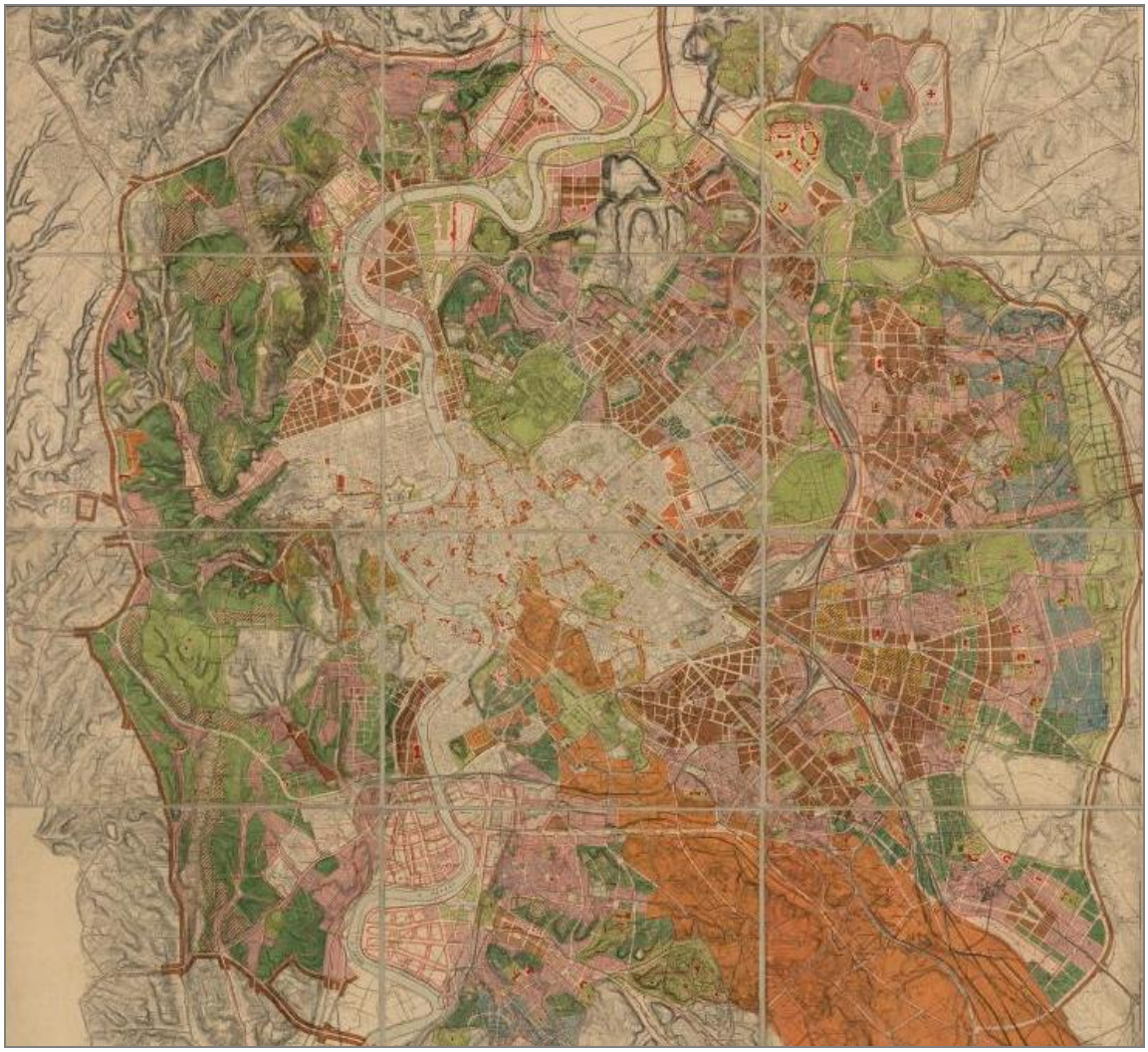


Figure 34 Plan régulateur de 1931.[1]

De nos jours, le plan de 1931 est considéré pour bien des universitaires comme le coupable de la déréglementation et de l'urbanisation chaotique de Rome, qui perdure quasiment jusqu'à nos jours, et de la destruction du bâti ancien et d'un certain tissu social :

> « L'expansion de la ville vers la mer fut agitée comme un étendard, en réalité, [le plan] était la sanction définitive de la tache d'huile, forme dans laquelle Rome continuait de s'étendre

[1] Auteur Anonyme (1931) *Piano regolatore*, éditeur Treves-Treccani-Tumminelli. ASC, BR, 'Piante e vedute di Roma e del Lazio', Stragr 680 (10).

dans toutes les directions, dans le hasard le plus complet et dans le manque d'axes de planification ».[1]

« A aucun autre moment de son histoire urbanistique moderne, Rome ne s'était jamais trouvée ainsi privée de plan comme après le plan de 1931 ».[2]

C'est dans cette situation réglementaire que le fascisme déploya à Rome sa vision de la ville capitale : mise en scène de l'espace avec de grandes percées, dégagement et glorification de monuments sélectionnés (l'exemple type était le Mausolée d'Auguste), éloignement de la population jugée indésirable grâce à la destruction des *baracche*, officialisation des *borgate*, et *nuclei edilizi*, en lointaine périphérie. Une variante du PR de 1931 fut présentée à Mussolini le 29 octobre 1941, premier jour de la vingtième année de l'aire fasciste, mais ce plan ne fut jamais appliqué. Pendant trente ans, jusqu'au plan de 1962, l'urbanisation de la ville de Rome demeura guidée par ce seul plan de 1931, alors que le tissu urbain avait allégrement dépassé ses limites.

En 1939, deux lois du Ministère de l'instruction publique modifièrent la législation patrimoniale et eurent d'importantes conséquences urbanistiques. Premièrement, la loi du 1er juin 1939 n.1089 « *tutela delle cose d'interesse artistico o storico* » (protection des biens d'intérêt artistique ou historique) définit des types de biens à protéger, meubles ou non, à déclarer aux autorités compétentes, y compris pour les privés. Deuxièmement, celle du 29 juin de la même année n.497 « *sulla tutela delle bellezze naturali* » (concernant la protection des beautés naturelles) instaura des plans paysagers afin de « sauvegarder les complexes ayant valeur esthétique et autres beautés naturelles et panoramiques ».[3]

Ces lois instaurèrent deux nouveaux outils dans la législation du patrimoine artistique, historique et naturel : le *vincolo* (la contrainte) et la *zona di rispetto* (la zone de respect). Le *vincolo*, artistique ou naturel empêchait le propriétaire du bien concerné de le modifier ou le dégrader selon les termes de la loi. Par exemple, pour un immeuble déclaré d'intérêt artistique et historique, le propriétaire devait recevoir l'autorisation (*nulla osta*) des autorités compétentes avant de commencer les travaux. La zone de respect était une délimitation autour d'un bien d'intérêt artistique historique ou paysager à l'intérieur de laquelle il était interdit de

[1] « Viene sbandierata l'espansione della città verso il mare, in realtà è la sanzione definitiva della macchia d'olio, in quanto Roma aveva continuato intanto ad espandersi in tutte le direzioni, nella più completa casualità e mancanza di indirizzi di pianificazione. » Cederna, A. (1979) *op. cit.*, p.159.

[2] « In nessun momento della sua storia urbanistica moderna Roma si era mai trovata cosi priva di piano come dopo il piano del'31. » Insolera, I. (1962) *op. cit.*, p.166.

[3] « salvaguardare i complessi aventi valore estetico e altre bellezze naturali e panoramiche ».

construire pour des raisons d'hygiène, de sécurité et d'esthétique. Ces deux lois présentaient l'inconvénient de séparer deux sphères de l'urbain. D'un côté, le particulier, les composantes paysagères, le monument. De l'autre, le tout, la ville, le territoire.

> « Comme si la protection de 'choses' sur le territoire, directement impliquées dans le développement économique et l'urbanisation, pouvait être gérée indépendamment des objectifs de la planification et du régime du sol ».[1]

Cependant on ne peut pas nier que c'est le fascisme qui a donné en Italie une impulsion décisive pour la protection du patrimoine, dans son acception large. Mais un patrimoine limité et sélectionné pour correspondre à l'idéologie de la ville selon Mussolini. Pour le régime, le paysage urbain devait être protégé et mis en valeur (plus dans un souci esthétique qu'historique) au détriment des objets patrimoniaux.

Ainsi, pendant le *ventennio* fasciste, l'expansion de la ville de Rome a été gérée par deux plans d'urbanisme successifs, celui de 1909 avec sa variante de 1925-1926 et celui de 1931. Ces plans prévoyaient tous deux de rénover certaines zones anciennes du centre historique mais avec une conception bien différente de l'urbanisation. Alors que pour le plan de Sanjust la ville était pensée comme un organisme avec des quartiers assez homogènes, facilement reconnaissables et articulés les uns aux autres, le plan de 1931 préconisait une diffusion bien plus lâche des types architecturaux et des densités. La notion de zonage était beaucoup moins importante. Le PR était le document cadre de l'urbanisme en Italie, mais les opérateurs devaient également respecter une riche réglementation avant de construire une maison ou ouvrir une rue.

2. Les règlements d'urbanisme

En matière de règlements d'urbanisme, on retrouve le conflit classique entre pouvoirs central et local, conflit bien sûr particulièrement exacerbé à Rome et ceci même sous l'administration fasciste de la commune. L'Etat italien n'avait émis que deux réglementations nationales jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale, en 1865 et en 1942. Pour comprendre l'urbanisme italien il faut revenir à la loi fondamentale du 20 mars 1865 qui séparait les

[1] « come se la protezione di 'cose', giacenti nel territorio e direttamente coinvolte nello sviluppo economico e nell'urbanizzazione, potesse essere gestita independentemente dagli obiettivi della pianificazione e dal regime del suolo. » Tintori, S. (1986) *op. cit.*, p.381.

compétences urbaines entre l'Etat, les provinces et les communes.[1] Les provinces confiaient aux communes les réglementations d'hygiène, de police et de construction. Tandis que l'Etat détenait la compétence travaux publics. Les communes devaient :

Former une commission communale d'urbanisme avec fonction consultative.

Déterminer un périmètre d'application des règlements communaux.

Faire les plans régulateurs d'extension et d'alignement.

S'engager à la construction, la démolition ou la restauration des immeubles du territoire afin de ne pas entraver la circulation et ne pas défigurer l'habitat.

Déterminer une hauteur maximale autorisée pour les immeubles en fonction de la largeur des voies et des cours.[2]

Avant la loi unique de 1942, que nous verrons plus loin, les communes déployaient donc seules leurs règlementations d'urbanisme, dans le cadre de 1865, à coup de lois spéciales. A Rome, malgré quelques tentatives de regrouper toutes les règles dans un seul texte durable, la réglementation évoluait très fréquemment, au coup par coup avec, bien souvent, un temps de retard sur la réalité de la situation.

> « La législation communale étant insuffisante pour satisfaire les exigences liées à la croissance des constructions, le législateur intervint avec des mesures sectorielles si bien que, même opportunes, ces mesures ne donnaient pas une vision unitaire et adaptée à la réalité urbanistique en train de se produire. ».[3]

Au début de la période fasciste, le règlement d'urbanisme en vigueur était celui de 1912 rédigé sous l'administration Nathan.[4] Ce règlement interdisait la construction hors PR sauf avec autorisation spéciale (Art. 2, 3 et 9). Qui obtenait cette dérogation devait raccorder l'îlot au réseau viaire existant ainsi qu'à tous les réseaux techniques urbains. Les types architecturaux pour l'habitat étaient aussi réglementés (Art. 8) : les *villini* ne devaient pas couvrir plus d'un tiers de la parcelle et devaient être espacés des autres constructions d'au

[1] L 20/03/1865 n.2248 'sull'ordinamento dell'amministrazione comunale e provinciale'.

[2] RD 08/06/1865 n.2321 'col quale è approvato il Regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione communale e provinciale annessa a quella del 20 marzo 1865 n.2248'.

[3] « Essendo la normativa edilizia comunale insufficiente a soddisfare le esigenze connesse al crescente sviluppo delle costruzioni, il legislatore intervenne con provvedimenti settoriali che, pur enssendo in massima opportuni, non muovevano da una visione unitaria e coordinata della realtà urbanistico-edilizia che si veniva matruando. » Cuccia, F. (1965) *La regolamentazione edilizia*, Fondazione Aldo della Rocca "Studi urbanistici", ed., Roma, p.10.

[4] D 24/12/11 n.1522 'Regolamento edilizio speciale del Commune di Roma'.

moins quatre mètres ; les *villas* ne devaient pas représenter plus de 1/20 de la superficie de la parcelle aménagée en parc ; les logements populaires de un ou deux étages devaient être construits trois mètres en retrait de la rue ; les construction le long du Tibre ne devaient pas avoir plus de trois étages ou 18 mètres de hauteur maximale. Le règlement spécial pour la commune de Rome, établi pendant la période libérale, n'était pas très contraignant et assez flou. Les moyens de le détourner étaient donc nombreux, d'autant que le texte prévoyait toujours des possibilités de dérogation, notamment pour la construction en dehors du PR :

> « Dans le but de favoriser la construction de faubourgs hors du PR, la commune se réserve de déterminer au cas par cas, et de soumettre à approbation du gouvernement, les conditions spéciales pour de tels hameaux, et également d'exonérer en partie ou intégralement les entrepreneurs des charges dont il est question dans l'art. 5 du présent règlement. ».[1]

Cet article rendait les prescriptions liminaires du règlement quasiment inutiles et de fait, l'utilité même d'un PR aussi restreint sur une commune aussi vaste. L'administration fasciste n'eut donc pas besoin, dans un premier temps, de modifier le règlement d'urbanisme et put facilement construire ses *borgate ufficiale* ou autre cités-jardins en dehors du plan. Ce règlement resta en vigueur à Rome jusqu'en 1934 avec quelques variantes entre temps, permettant la densification des zones de *villini* et de *palazzine*. Le texte de 1934 rédigé par le Gouvernorat était beaucoup plus complet et précis que celui de 1912. Il régulait huit domaines normatifs :

Présentation des projets et au permis de construire.

Volume et disposition des immeubles (hauteurs, espacements, etc.).

Eléments intérieurs des immeubles (cours, escaliers, etc.).

Eléments extérieurs des immeubles (façades, portes, fenêtres, etc.).

Sécurité de la construction (stabilité de la construction, normes anti-incendie, etc.).

Chantier, sécurité des ouvriers et des citadins, propreté et désencombrement des rues.

Constructions préexistantes (entretien et transformation).

Usage du sol et espace public.[2]

[1] « Nell'intento di favorire la costruzione di sobborghi fuori della periferia del piano regolatore, il Commune si riserva di determinare caso per caso, e sottoporre alla approvazione del R. Governo, le condizioni tipiche di tali borgate, ed anche di esonerare in parte od in tutto gli imprenditori dai carichi di cui è parola nell'art. 5 del presente regolamento. » D. 24/12/11 n.1522 Art. 9.

[2] D 18/08/34 n.5261 Cf. Annexe 9.

Le règlement d'urbanisme de la ville de Rome (Art. 2 et 3) imposa la demande de permis de construire (*licenze di costruzione* ou *licenze edilizia*) auprès du Maire, les demandes devaient être accompagnées d'un plan masse, d'un plan de chaque étage, au moins d'un plan coupe, des plans de façades et des schémas d'implantation des réseaux techniques. C'était la commission de construction (*commissione edilizia*) qui étudiait le projet et donnait son avis. Cette commission, communale, avait un rôle consultatif auprès du Maire.[1] La délivrance du permis était soumise au respect des normes d'hygiène et de construction par le demandeur. A peine les murs montés et la toiture faite, le propriétaire devait en aviser par écrit l'inspecteur de la construction (i*spettore edilizio*) qui devait visiter une première fois le chantier, puis une seconde fois après l'achèvement total des travaux (Art. 15). Alors la commune pouvait délivrer la *licenza di abitabilità* (permis d'habitabilité) qui assurait que la construction était aux normes de sécurité, d'hygiène et de confort et pouvait donc abriter des activités (Art. 16).

Le déroulement du chantier était donc soumis à des autorisations et des étapes obligatoires par le règlement d'urbanisme pour la ville de Rome de 1934. Plus classiquement, le règlement donnait des normes architecturales pour les nouveaux immeubles (Titre II). Nous n'allons pas revenir sur toutes les règles à suivre pour les différents types de construction mais insister sur quelques points significatifs. Tout d'abord le règlement marqua l'affaiblissement de la notion de zonage, qui était très forte dans le PR de 1909. Le règlement d'urbanisme de 1934 divisait la ville en deux parties, la partie centrale et la périphérie (Art. 17). Les frontières entre zones de différents types architecturaux étaient bien plus floues (Art. 18). La hauteur maximale des constructions fut élevée à 25 mètres dans la zone centrale et 35 mètres en périphérie. La dynamique de verticalisation, donc de densification, se poursuivait (Art. 19).[2] Cependant l'article 24 introduisait des exceptions dans beaucoup de cas : édifices publics, d'utilité publique, édifices à caractère monumental, etc. De même, l'alignement sur la rue, les cœurs d'immeubles, les balcons étaient réglementés. L'avancée la plus marquante du règlement d'urbanisme de 1934 fut sans doute les normes très précises pour les appartements, leur hygiène, leur sécurité et leur confort (titre III section 2). Pour la première fois, la hauteur sous plafond était réglementée, ainsi que la surface habitable totale par personne et même la

[1] Instaurées par la loi du 20/03/1965, les *commissioni edilizia* communales avaient un rôle consultatif. Ses membres étaient nommés par le Conseil communal. Elles étaient généralement composées du chef du bureau technique de la commune, d'un ingénieur en chef du génie civil, d'un représentant de la surintendance des biens culturels, des architectes, etc.

[2] Pour les immeubles de la zone périphérique, la hauteur maximale fut ensuite abaissée à 28 mètres par délibération du Gouvernorat le 8 mai 1941 n.1457.

surface des chambres à coucher et des séjours (Art 40). Chaque logement devait être muni d'un point de cuisson, d'une salle de bain avec les équipements de base (Art. 41). Ainsi normé, l'habitat neuf à Rome devrait être d'une grande dignité.

Alors que le PR de 1931 était quasiment vide de sens, le règlement d'urbanisme de la ville de Rome de 1934 était un texte précis, avec des seuils et des moyens de coercition qui garantissaient bien mieux la sécurité des constructions, leur confort et leur décor que le précédent règlement de 1911. Les communes, dont les plus grandes étaient dirigées par un Podestat par ou un Gouverneur, avaient de larges pouvoirs de surveillance et de réglementation de la construction.

3. 1942 : enfin une loi-cadre pour la législation urbanistique en Italie

Plans régulateurs pour chaque commune, règlements d'urbanisme, mesures communales ou nationales, tous les textes du droit de l'urbanisme en vigueur furent chapeautés par une seule loi, la *Legge Urbanistica* (LU) de 1942. La LU instaura selon Francesco Cuccia un « véritable contrôle urbanistique et architectural ».[1] L'idée de faire voter une loi unique d'urbanisme fut, à plusieurs reprises, repoussée.[2] Lors du premier congrès national de l'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) en 1937, ce projet refit surface et une commission présidée par Alberto Calza Bini fixa « les critères fondamentaux pour une loi urbanistique »[3] repris avec vigueur par Giuseppe Gorla, Ministre des travaux publics, qui institua une commission législative sous le patronage du Conseil des Ministres. La LU fut promulguée rapidement le 17 août 1942.[4]

Cette loi permit une unification nationale de la planification urbaine et de ses règles fondamentales. Les plans régulateurs, les règlements d'urbanismes, les délibérations des municipalités devinrent contrôlées par l'Etat et le Ministère des travaux publics selon les dispositions de l'article premier :

[1] « controllo urbanistico edilizio » Cuccia, F. (1965) *La regolamentazione edilizia*, Fondazione Aldo della Rocca "Studi urbanistici", ed., Roma, p.117.

[2] Projet de Virgilio Testa, secrétaire général du Gouvernorat, Président de l'INU, en 1933.

[3] « Criteri fondamentali di una legge urbanistica » : De Lucia, V., La legge urbanistica del 1942, in Cazzato, V. (2001) *op. cit.*

[4] LU 17/08/42 n.1150 Cf. Annexe 10.

> « L'agencement et la croissance urbaine des centres habités et le développement urbanistique en général sur le territoire du Royaume sont réglementés par la présente loi.
>
> Le Ministère des travaux publics veille sur l'activité urbanistique dans le but d'assurer, pour le renouvellement et l'agrandissement des villes, le respect des caractéristiques traditionnelles, de favoriser la répartition des activités urbaines et de freiner la tendance à l'urbanisation. ».[1]

L'article premier était très clair, le but était de freiner l'urbanisation galopante et de coordonner les interventions des communes à l'échelle nationale. C'est pour cela qu'ont été institués des *piani territoriali di coordinamento* qui coordonnaient les différents plans régulateurs au niveau national (en particulier pour la cohésion des réseaux routiers, ferrés, navigables et électriques, Art. 5). Nouveauté primordiale, les plans régulateurs communaux devaient dès lors considérer la totalité du territoire communal et étaient dotés d'une période de validité indéterminée (Art 7 à 11). En plus soumettre les décisions communales à la surveillance du Ministère des travaux publics, la LU de 1942 prévoyait des mesures d'annulation d'autorisations communales (Art. 27), notamment pour la construction de noyaux en dehors du PR ou la délivrance abusive de permis de construire. Des recours pénaux pour les contrevenants, sauf s'il s'agissait de l'Etat, du PNF, ou d'autres organisations d'Etat, étaient mêmes inscrits (Art. 32). L'article 41 prévoyait des sanctions pénales contre les individus ne respectant pas les directives des plans particuliers (surtout l'interdiction de lotir des terrains sans autorisation de la commune avant que ne soit approuvé le plan particulier de la zone) : jusqu'à 10 000 L. d'amende ; pour les contrevenants aux règles de permis de construire : jusqu'à un mois de prison et 10 000 L. d'amende (Art. 41).

La *Legge Urbanistica* de 1942 était un excellent outil de développement territorial pour le Royaume comme pour la République italienne et fournit la base de l'urbanisme encore de nos jours. Malgré les affirmations de l'article premier, la LU de 1942 n'a pas été un moyen de répartir les activités urbaines au sein des villes ni d'enclencher un retour aux campagnes, comme le voulait les lois anti-urbaines du fascisme.[2] Elle permettait seulement une meilleure cohésion de la planification des villes et des campagnes et un plus strict contrôle des surfaces

[1] « L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio del Regno sono disciplinati dalla presente legge.

Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo. » LU 17/08/42 Art.1 'Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi'.

[2] Oliva, F., L'uso del suolo: scarsità indotta e rendita, in Barca, F., (1997) *Storia del capitalismo italiano. Dal dopoguerra a oggi*, Donzelli, ed., Roma, p.548.

d'expansion de la ville. Tout ceci n'était possible que grâce à une législation de l'expropriation efficace, ce qui n'a pas toujours été le cas dans l'histoire du droit de l'urbanisme Italien post-*Risorgimento.*

4. Comment exproprier ? A quel prix ?

Sans pouvoir d'expropriation, les autorités publiques ne pourraient pas mener à termes leurs opérations d'urbanisme. Exproprier à bon escient c'est avant tout déterminer un périmètre adéquat, ni trop large ni trop restreint, afin de pouvoir développer les espaces publics adaptés. L'autre difficulté est d'indemniser le propriétaire à un juste prix, pas trop bas pour respecter le niveau du marché immobilier et ne pas créer de résistances supplémentaires, mais pas trop élevé pour que l'opération d'urbanisme reste rentable et pour ne pas enfanter des comportements spéculatifs dans la zone limitrophe. Voyons comment l'administration a fait face à ces problèmes alors que la propriété privée était inscrite dans la *Carta del Lavoro* comme un principe fondateur du régime.

Au début des années 1920, le droit italien de l'expropriation était encore chapeauté par les lois pour le *Risanamento* de Naples du 25 juin 1865 et 15 janvier 1885 qui autorisaient la commune de Naples, puis toutes les communes du Royaume, à exproprier les parcelles nécessaires à la construction d'intérêt public, mais aussi les parcelles attenantes. L'indemnité d'expropriation était calculée selon la moyenne de la valeur vénale et des revenus immobiliers des dix dernières années, en excluant l'appréciation du bien après publication du plan de rénovation. A Rome, la loi Giolitti du 11 juillet 1907 donnait à la commune le pouvoir d'exproprier pour utilité publique à l'intérieur du PR (puis sur tout le territoire communal grâce au *Testo unico* du 30 décembre 1919) et d'indemniser le propriétaire selon la valeur déclarée lors du paiement de la taxe sur les terrains constructibles. Or, les propriétaires sous-évaluaient généralement leurs terrains pour payer moins de taxes (3 % de la valeur). La loi de 1907 contentait les officiels fascistes qui voyaient là un moyen rapide et bon-marché d'exproprier pour la gloire de la Rome de Mussolini et pour freiner la spéculation :

> « La loi du 11 juillet 1907 représente ce qui a été décidé de mieux par le législateur italien, pas seulement pour l'ampleur des pouvoirs concédés à l'autorité communale mais […] aussi pour les critères de détermination du prix qui, étant basés sur la déclaration du propriétaire lui-même, permettent une procédure d'expropriation très brève […] Le spéculateur sur les

terrains constructibles est un ennemi irréconciliable de la sortie de crise du logement et du développement organique et graduel de la ville. ».[1]

Afin de lutter plus efficacement contre la spéculation mais surtout de constituer un vaste domaine public pour des opérations de grande ampleur, en particulier hors du centre (comme le Foro Mussolini ou l'EUR), la commission de rédaction du PR de 1931 revit les règles d'expropriation. La loi d'application du plan du 6 juillet 1931 n.981 scindait les parcelles à exproprier en deux catégories, celles à destination d'espace bâti et celles à destination d'espaces publics. Pour la première catégorie, l'indemnité d'expropriation était calculée en faisant la moyenne de la valeur vénale et de l'impôt net capitalisé entre 3 et 7 % selon le type du bien et la localisation. Pour la seconde catégorie l'indemnité était déterminée seulement sur la valeur vénale de la propriété, sans prendre en compte les constructions (Art. 4). Ainsi pour les futures surfaces bâties, les mesures de 1931 étaient un mélange de celles de l'époque libérale. Pour les futures surfaces de réseaux ou d'espaces publics, ces mesures étaient très désavantageuses, d'autant plus que la valeur vénale était estimée au moment de la publication du décret et qu'elle devait exclure toute hausse de valeur due à l'élaboration et à l'exécution du PR (Art. 5). En cas de prise de valeur avérée, le Gouvernorat pouvait taxer jusqu'à la moitié de l'augmentation effective de valeur (*contributo di miglioria*, Art. 7). De plus, l'article 6 du plan prévoyait que chaque propriétaire de terrains en bordure des voies et places projetées devait céder gratuitement au Gouvernorat le front de sa propriété, ce qui ne pouvait pas excéder 1/5 de la parcelle et dix mètres de profondeur.

Des mesures donc fort contraignantes pour les propriétaires, motivées par le bien collectif. Tout a été pensé pour que les expropriations soient effectuées au plus vite et ainsi tenir le tempo très rapide des opérations d'urbanisme, en particulier de rénovation, imprimé par Mussolini. Le Gouvernorat pouvait même procéder à l'expropriation des biens avant la publication du plan particulier de la zone. Or certains plans particuliers ne furent adoptés que près de dix ans après le décret d'application du PR de 1931, comme ceux des zones de Termini ou de XX Settembre/Barberini, les indemnités d'expropriation étaient donc calculées selon une valeur des biens vieille de dix ans, ce qui n'arrangeait pas les propriétaires.[2] Les

[1] « La legge 11 luglio 1907 rappresenta quanto di meglio sia stato sancito dal legislatore italiano non solo per l'ampiezza dei poteri concessi all'autorità comunale ma […] per i criteri di determninazione del prezzo che, per essere basati sulla denuncia dello stesso proprietario, consentono una procedura di esproprio molto sollecita. [...] Lo speculatore dei terreni edificatori è un nemico irriconciliabile della soluzione della crisi delle abitazioni e dello sviluppo organico e graduale della città. » Testa, V. (1928) *Il diritto di espropriazione delle aree fabbricabili in relazione al problema delle abitazioni*, ARE, ed., Roma, p.18.

[2] Plan particulier de la zone de Termini : RD 04/08/39, plan particulier de la zone Via XX Settembre, Via Quattro Fontane, Piazza Barberini, Via Veneto, Via Buoncompagni, Via delle Finanze : RD 29/02/40.

indemnités étaient fixées par un collège composé de l'inspecteur général des services techniques du Gouvernorat, du directeur du V^{ème} département de la commune (travaux publics) et du II^{ème} (routes), et était présidée par un magistrat. L'enveloppe initiale dont disposait le collège pour les expropriations s'élevait à dix millions de lires.[1] Les autorités publiques avaient donc toutes les armes pour constituer efficacement un domaine public, à un coût tout à fait raisonnable. Elles avaient l'interdiction de vendre des terrains publics à des privés, sauf aux entreprises parapubliques et dans les cas d'utilité publique. La constitution d'un domaine foncier public était donc possible.

La LU de 1942 modifia quelque peu la pratique de l'expropriation en vue de l'exécution du PR de 1942 qui prévoyait une très large expansion du tissu urbain romain, notamment à l'est et au sud (EUR). L'article 18 était l'épine dorsale du texte, il permettait à la commune d'exproprier des terrains à l'intérieur des zones d'expansion, (donc hors de l'agrégat urbain) s'ils étaient nus, avec des constructions qui ne correspondaient pas à la destination fixée par le plan, ou avec des constructions provisoires. Ce décret incitait fortement les propriétaires à bâtir leurs terrains dans les zones d'expansion selon les préconisations du PR. Ainsi ils n'étaient pas expropriés. Si la commune ne publiait pas le plan particulier du quartier sous les dix ans, les propriétaires pouvaient demander la rétrocession de leurs biens. Le but était, une fois encore, de créer aisément un vaste domaine public tout en attribuant des garanties aux propriétaires. Pour le calcul de l'indemnité, les autorités ne prenaient en compte ni l'éventuelle plus-value due à la publication du plan (Art. 38), ni les travaux d'amélioration du bâti, entrepris par les propriétaires après publication du plan. Des modes de calcul assez similaires à ceux de 1931.

Tout au long du *ventennio* fasciste, le Gouvernorat de Rome disposait de textes législatifs de plus en plus contraignants contre les propriétaires récalcitrants et qui lui donnaient la possibilité d'exproprier avec efficacité les terrains dont il avait besoin pour la réalisation des opérations d'urbanisme : ouverture d'une nouvelle rue, rénovation, création d'une voie ferrée, d'un lotissement, d'une zone industrielle, etc. Dans le discours, ces mesures devaient permettre de calmer le marché immobilier et de freiner la spéculation. Pourtant, dans les faits, le Gouvernorat a vendu à des sociétés privées des terrains expropriés, afin de soutenir le secteur immobilier privé des coopératives ou de la SGI.

[1] ASC, Consulta, Busta 5, Fascicolo 14 36 'Disciplina del'attivtià edilizia ed espropriazione di aree fabbricabili'.

5. Le fonctionnement de l'appel d'offres et du cahier des charges

Le dernier point de réglementation à clarifier avant d'analyser les investissements de l'INA dans la commune est celui de l'appel d'offres et du contrat dans la législation de l'époque. Ceci est nécessaire à la compréhension des relations entre l'INA et les entreprises de construction par exemple.

Dans le droit italien, l'appel d'offres lie une entité qui le publie (*appaltante*) et les différentes entreprises qui y répondent (*appaltatori*). Il n'était en aucun cas obligatoire. L'appel d'offres était public, mais généralement, seule une petite poignée d'entreprises spécialisées y répondait. Les contrats pouvaient être établis soit à forfait (pour l'ensemble des opérations, le plus utilisé), soit *a misura* (en divisant la tâche en unité de travail avec un prix pour chaque unité) ou *in economia* (selon la consommation de main d'œuvre et de matériaux, souvent cette formule était utilisée pour des tâches de manutention par exemple, au sein du contrat global). L'entreprise affichant le coût le plus bas tout en respectant les exigences de l'émetteur remportait l'appel.

Les cahiers des charges émis par le maître d'ouvrage des travaux étaient réglementés. Dans le cas de l'INA il s'agissait du décret du Ministère des travaux publics du 18 mai 1895.[1] Une caution de minimum 1/20 du montant total du contrat était due à l'adjudicataire au début des travaux (Art. 4). L'adjudicateur pouvait faire évoluer la charge de travail pour une valeur de plus ou moins 1/5 du coût total, sans frais (Art. 8). La sous-traitance hors contrat était interdite (Art. 11). Avant le début des travaux, l'adjudicateur devait procéder à une consigne officielle des terrains (*consegna*), sitôt les opérations pouvaient débuter (Art. 12). A la fin des travaux, l'adjudicataire devait faire une déclaration auprès de la surintendance des travaux publics (et auprès de la surintendance des biens culturels si besoin) qui procédait alors à des visites et contre-visites (Art. 14). La bonne exécution des travaux devait finalement être sanctionnée par un *collaudo* provisoire puis, trois mois après un *collaudo* final.

Conclusion du Chapitre VII.

Pour construire un immeuble, ouvrir une rue, rénover un quartier, les romains et les autorités publiques disposaient d'un arsenal réglementaire complet pour assurer l'efficacité et

[1] Modifié par les décrets : 08/11/1900, 09/06/16 et 04/05/21.

la sécurité des opérations. Cet arsenal provenait, en bonne partie, des législatures libérales, qui avaient perfectionné l'utilisation du PR, des plans particuliers d'exécution et surtout du droit de l'expropriation. Le régime a produit deux grandes avancées, un règlement d'urbanisme bien plus précis que celui des premières décennies du XX^{ème} siècle, et surtout la loi-cadre de 1942 qui a dirigé tout l'urbanisme de la Péninsule durant plusieurs décennies. Dans le cadre de partenariats publics-privés pour l'urbanisation et la rénovation d'un quartier sous le fascisme, c'était le promoteur privé qui réalisait la voirie et la revendait ensuite à la commune, contrairement aux municipalités libérales qui prenaient à leur charge la construction de la voirie. Il s'agit d'un alignement tardif sur les pratiques courantes en Europe qui a fait gagner en efficacité les grandes opérations urbaines et soulagé les finances municipales. L'urbanisme italien pendant le fascisme n'était pas un domaine de non droit. Des règles et des moyens de coercition étaient en place et étaient plus strictes que ceux de la période libérale. Cependant, de nombreuses clauses d'exemption étaient ménagées dans les textes en faveur du pouvoir politique ou du PNF. L'application des règles pouvaient donc être soumises à l'arbitraire du pouvoir en place.

Conclusion de la première partie:

Pour étudier la stratégie immobilière et foncière de l'INA et son rôle dans les transformations urbaines de Rome pendant le fascisme, il fallait passer par ce chapitre de mise en contexte des problèmes urbains dans la capitale italienne et des principaux acteurs de leur gestion et de leur résolution. Un travail de synthèse délicat par sa complexité et le grand nombre de publications sur le sujet, parfois entachées de propagande et de biais importants.

Rome était au centre, depuis son accession au statut de capitale du Royaume d'Italie, d'une vie politique trépidante et troublée, où en peu de temps se sont succédées des idéologies politiques, donc des manières de penser la ville, bien différentes. Certains points étaient pourtant assez constants. Tout d'abord, une croissance démographique toujours forte, nourrie après l'Unité par des fonctionnaires et travailleurs venus du nord de l'Italie et au XX^{ème} siècle par un exode rural intensif, depuis le centre et le sud du pays, motivé par le développement industriel de Rome, ne serait-ce que le secteur des services urbains comme dans le quartier Ostiense (au sud du centre-ville). Une autre constante est le grave manque de logements, particulièrement de logements pour les plus modestes, qu'aucune administration n'a su

combler. Pourtant, de nombreuses méthodes ont été testées, la création et la subvention de promoteurs et bailleurs sociaux, la construction de logements populaires directement par le Gouvernorat ou des incitations fiscales pour impliquer le secteur privé. Enfin, le recours au PR constitue également une constante depuis le *Risorgimento*. Accompagnés des mesures d'expropriation en cas d'utilité publique, les différents plans préconisaient, somme toute, les mêmes rénovations dans le centre historique, et avaient tous un temps de retard sur la croissance des périphéries. Pendant toute la période étudiée, il n'y eut pas de politiques foncières sérieuses de la part des différentes administrations. L'exception fut la taxation à 3 % des terrains constructibles instaurée par Nathan. Ce fut une politique foncière brève mais intelligente et efficace qui pourrait aujourd'hui être bien utile.

Cependant, le fascisme constitua une réelle rupture. Rupture d'abord idéologique, avec la construction, pas à pas, d'une pensée autoritaire mais cohérente de la ville, englobant les aspects sociaux (droit à la ville), économiques (refus de l'industrialisation), sanitaires (assainissements), morphologiques (espaces publics, *palazzine*), paysagers (monumentalisation) et les flux (modernisation). Cette idéologie était pensée et appliquée par Mussolini, qui, deuxième élément de rupture, concentrait les pouvoirs centraux et locaux entre ses mains grâce à la fondation du Gouvernorat de Rome. Le régime a pris le parti d'ouvrir de larges avenues dans le centre historique et de créer des perspectives flatteuses sur des monuments sélectionnés pour leurs valeurs, mais également de laisser s'étendre le tissu urbain sur l'*agro romano* avec des zones très denses et de cacher l'habitat misérable. Seule cette idéologie de l'aménagement monumental donnait un peu de cohérence à une politique urbaine fasciste que l'on peut qualifier de brouillonne, peu conceptualisée et peu cadrée, faite de brusques changements de caps et de mesures parfois contradictoires.

Pour venir à ses fins, le régime travaillait avec différents opérateurs urbains. Des organismes publics sous sa coupe, comme l'ICP, des coopératives, des promoteurs privés, comme la SGI. Pour ces opérateurs investissant pendant le fascisme, la question de leur indépendance de décision se pose immédiatement. Les logiques de marché prédominent-elles dans un tel contexte ? C'est pour répondre à cette question et apporter notre pierre à l'analyse de l'urbanisation de Rome entre 1922 et 1945, qu'on a choisi d'étudier l'action de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni en partant de l'inventaire de ses investissements immobiliers.

Deuxième partie : les choix immobiliers et fonciers de l'INA sur la commune de Rome

Malgré la littérature très fournie au sujet des transformations urbaines de Rome pendant le fascisme, de nombreuses zones d'ombre subsistent, en particulier sur le comportement des acteurs économiques qui investissaient sur le territoire communal. On a vu dans le chapitre premier que ce manque de la science n'est pas propre au terrain romain. Pourtant, à Rome peut être plus qu'ailleurs, l'analyse des opérations publiques et de la place du politique a éclipsé celle d'opérateurs économiques ayant une stratégie, une vision, des besoins différents de ceux de l'initiative publique. Ils contribuèrent de manière décisive à la fabrique de la ville. Depuis quelques années, des chercheurs ont pris cette voie, en faisant des études comparatives (comme Francesco Bartolini à Rome avec la SGI, l'UEN et l'INA), en étudiant de petites sociétés immobilières possédées par des entreprises industrielles (Augusto Ciuffetti pour le cas des aciéries de Terni), ou encore en analysant les effets du système bancaire sur l'urbanisation de Milan (Enrico Berbenni). En complément de ces travaux, cette thèse veut présenter un travail systématique à propos d'une société financière sur un territoire et une période donnés.

Pour la première fois, un inventaire des investissements immobiliers et fonciers de l'INA à Rome pendant le fascisme a été effectué grâce aux archives immobilières de l'institut, en les croisant avec les sources de différents fonds publics. Certaines réalisations de l'INA étaient déjà bien connues : ses sièges sociaux successifs qui témoignent de l'évolution de l'architecture d'immeubles tertiaires en Italie, certains immeubles de logements sociaux, des constructions monumentales dans les zones de rénovation, un palais à l'EUR. Mais bien d'autres opérations étaient restées dans l'ombre. Notre but est de caractériser la politique immobilière et foncière de l'INA en termes de dynamique, de localisation, de quantité, de fonctions, de traitement urbanistique et architectural, de décrypter la stratégie d'investissement de l'institut (aussi bien les achats que les constructions) et surtout de voir les effets de cette politique sur le tissu urbain, sur la composition économique et sociale, sur le paysage, à l'échelle de la ville et du quartier. Après l'inventaire, deux opérations seront mises en avant : l'opération « *case convenzionate* » et les *sventramenti* dans le centre historique.

Chapitre I. L'inventaire

Il n'existe pas de publication avec la liste exhaustive des investissements immobiliers de l'INA à Rome, pas même une publication de l'institut. En 1933, après les célébrations des

vingt ans de l'entreprise, deux ouvrages sont parus à propos du patrimoine de l'INA. *L'INA 1913-1933* retrace l'histoire de l'entreprise depuis sa fondation en 1912 avec le monopole du marché italien des assurances-vie. L'activité immobilière de l'INA y est motivée par le progrès et le renouveau de la Nation.[1] Cet ouvrage ne présente que les acquisitions ou constructions pour les sièges sociaux successifs de l'entreprise et les immeubles tertiaires de grande valeur dans le centre-ville. La même année, un second ouvrage parut, rédigé en italien et en anglais, celui-ci était clairement un outil de publicité pour l'institut et le régime politique en place à destination des autres compagnies financières européennes.[2] Plus complet que la publication précédente, il présentait les quelques opérations immobilières de l'institut pour le logement des classes moyennes (dans un premier lieu pour les employés de l'INA) dont le programme de logements conventionnés avec le Gouvernorat « *case convenzionate* ». Outre ces deux ouvrages, aucun inventaire des propriétés de l'INA à Rome n'avait été publié.

Il fallait partir des statuts officiels de l'INA qui prévoyaient des possibilités d'investissement immobiliers et fonciers. Selon la loi du 4 avril 1912 n.305, l'INA pouvait investir jusqu'à un dixième de ses réserves en biens immobiliers urbains et en prêts pour le logement des fonctionnaires et employés d'Etat, des provinces, des communes, d'institutions publiques de bienfaisance, du Mont-de-piété, des chambres de commerce et d'instituts d'émission (Art. 15). Le reste du capital de l'entreprise devait être investi principalement en titres d'Etat.[3] Lorsque Mussolini accéda au pouvoir, une de ses premières mesures économiques fut de réformer l'INA, en particulier de lui enlever sa situation de monopole. Les possibilités d'investissements furent étendues. Le plafond d'investissement immobilier fut supprimé. Les possibilités de prêter de l'argent pour la réalisation d'habitations, d'opérations de bonification agraire et d'irrigations par des opérateurs publics furent également élargies (Art. 13).[4] L'institut d'assurance fut réformé pour être un important investisseur immobilier et un bailleur de fonds pour les opérations publiques et le logement des fonctionnaires.

Pour gérer son capital immobilier naissant, l'INA fonda l'Istituto Nazionale Immobiliare (INI), une société autonome, dirigée par Gino Cipriani. Cela répondait à deux besoins :

[1] INA (1933) *INA 1913-1933*, INA, ed., Roma, p.45.

[2] Cipriani, G. (1933) *L'opera edilizia del INA 1923-1932*, INA, ed., Roma, pp.133.

[3] Cf. texte intégral de la loi du 4 avril 1912 n.305 en annexe 6.

[4] RDL 29/04/23 n.966. Cf. texte intégral en annexe 7.

« _ Disposer d'un organisme souple qui, libéré des limites réglementaires, assure une unité et une constance à la politique immobilière.

_ Gérer les immeubles de l'institut avec des critères purement industriels, les soustrayant des pressions trop faciles et trop fréquentes de ceux qui, pour obtenir avec faveur des logements ou des appels d'offres, auraient certainement influencé par leurs accointances personnelles un institut d'Etat. ».[1]

L'INI fut créé en 1924 avec une dotation de l'INA de cinquante millions de lires. C'est lui qui gérait les propriétés de l'INA mais également qui choisissait les terrains et les immeubles à acheter, lançait les appels d'offres et surveillait les constructions. Pourtant, l'autonomie de l'INI n'était pas du tout assurée puisque les membres de son Conseil d'administration étaient, en grande majorité, les mêmes que celui de l'INA. La commission d'enquête interministérielle sur l'INA et la gestion du Président Gatti de 1930 pointa sévèrement les dysfonctionnements de l'INI et critiqua le doublon qu'il constituait avec la direction des services immobiliers de la maison mère :

« Le caractère autonome qu'on entendait donner au nouvel institut fut fragilisé car toutes les charges sociales furent données aux administrateurs de l'institut des assurances […] Ils sont fatalement tombés dans tous les écueils qu'ils voulaient éviter : les influences extérieures, politiques et non politiques, allaient bon train et des contrats étaient adjugés à des conditions de faveur. ».[2]

En réaction, l'INA réduisit le budget de l'INI à un million de lires seulement pour être une simple société de gestion des immeubles de l'INA.[3] Vidé de sa substance, le Conseil d'administration annonça en 1934 la liquidation de l'INI. La courte vie de l'INI témoigne d'une chose, de l'importance des problèmes d'accointances entre les dirigeants de l'institut et les demandeurs de financement, qu'ils soient des particuliers, des entreprises ou des institutions. On peut voir en l'existence de l'INI une tentative de tenir l'initiative immobilière

[1] « Disporre di un organismo snello ed agile, che, libero da inceppamenti regolamentari, assicurasse unità e costanza di indirizzo alla politica immobiliare.

_ Gestire con criteri puramente industriali gli immobili dell'Istituto, sottraendoli alle troppo facili e frequenti pressioni di coloro che, per ottenere affitti ed appalti a condizioni di favore, avrebbero certamente influito con la forza di aderenze personali sopra un istituto di Stato. ». INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4, 'Bevione Sen Avv Giuseppe'.

[2] « Il carattere di autonomia che s'intendeva dare al nuovo ente fu vulnerato dal fatto che tutte le cariche sociali furono affidate agli stessi amministratori dell'Istituto delle Assicurazioni […] Tutti gli inconvenienti che si volevano evitare, ebbero fatalmente a verificarsi: le influenze esterne, politiche e non politiche, ebbero buon gioco e furono dati affitti ed appalti a condizioni di favore. ». INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4, 'Bevione Sen Avv Giuseppe'.

[3] INA, CA 29/01/30 n.1.

de l'INA éloignée du politique. L'expérience INI constituait-elle une réaction face à l'arrivée des fascistes au pouvoir ? Commençons l'inventaire.

1. Les sièges de l'INA, vitrines de sa politique immobilière

Tout au long de la période étudiée, la question des locaux de la direction nationale de l'INA fut un problème récurrent. Il fallait loger tous les services de l'institut au centre de Rome, un institut en pleine croissance. Pendant ses premières années, l'INA ne possédait pas de locaux, il louait à la Società Italiana per Imprese Fondiarie un immeuble à l'angle de la prestigieuse Via del Tritone et de la Via dei Due Macelli.[1] En 1914 les services déménagèrent dans un immeuble plus vaste, tout près de ses anciens bureaux, dans l'ancienne imprimerie du Vatican, à l'angle de la Via del Tritone et de la Via della Stamperia pour un loyer de 15 000 L. par mois.[2] Le Président de l'INA, Guido Toja, ne se satisfaisait pas de cette situation précaire et voulait que l'institut possédât enfin ses locaux de direction :

> « L'Institut devrait posséder ses propres bureaux à usage de la direction et des agences. Dans l'histoire des assurances-vie en Italie et à l'étranger, partout où il y a des compagnies florissantes et bien organisées, elles sont propriétaires de leur siège. Pour l'Institut, la question des bureaux centraux et de la direction générale est d'une importance majeure, peut-être encore plus que lors des années précédentes, on ressent le manque de locaux adaptés, un manque qui peut être la cause d'une série de gênes et d'obstacles qui rendent impossible de donner aux directives ce caractère homogène nécessaire à la bonne conduite du travail et au respect de la discipline. ».[3]

L'INA était au début des années 1920 une entreprise en pleine expansion, qui avait absorbé les portefeuilles de quelques vingt-trois compagnies privées d'assurance-vie suite à la loi constituant le monopole du marché. Le total des capitaux assurés passa de 4,2 milliards de lires en 1922 à huit milliards de lires en 1926, le nombre de contrats d'assurance de 543 600 à

[1] Cipriani, G. (1982) *Horti Sallustiani*, INA, ed., Roma, p.151.

[2] INA, CP, 09/01/15.

[3] « L'Istituto dovrebbe possedere stabili propri ad uso degli uffici della Direzione e delle Agenzie. Nella storia delle assicurazioni sulla vita in Italia ed all'estero, ovunque si abbiano compagnie fiorenti e bene organizzate, le sedi principali sono collocate in immobili propri. Per l'Istituto, nei riguardi degli Uffici centrali e della Direzione generale la questione della sede è della maggiore importanza, poiché ancor più che negli anni precdenti sentiamo la mancanza di adatti locali, mancanza che può esser causa di seri imbarazzi e di inconvenienti per la impossibilità di imprimere alle direttive quel carattere di omogeneità così necessario al buon andamento del lavoro ed al rispetto della disciplina. » INA (1923) *Relazione del direttore generale sul bilancio al 31 dicembre 1921*, Centinari, ed., Roma, p.17.

740 900 entre les deux mêmes dates.[1] Pour gérer cette activité l'institut employait, seulement à Rome, un peu plus de 1 000 personnes.[2] Pour jouer dans la cour des grands, la jeune société d'assurance devait donc disposer de ses propres locaux, des locaux qui devaient illustrer sa puissance, à l'image des sociétés d'assurances britanniques ou des Generali qui inaugurèrent leur impressionnant vaisseau amiral à Piazza Venezia en décembre 1906.[3] De plus, la dispersion des services de direction de l'INA dans toute la ville était improductive. Ceux-ci se répartissaient en quatre sites en plus du palais de la Stamperia : Piazza Cola di Rienzo, Corso Umberto I, Via Palestro et Via del Babuino.[4]

1.1. Le pompeux palais de la Via Sallustiana

La présidence de l'INA pensa tout d'abord à louer des surfaces mais aucun bien disponible à Rome ne satisfaisait l'institut. La seule solution était donc de construire sur un terrain disposant des critères suivants : « central et bien relié au réseau routier pour un accès facile du public et en même temps être situé dans un endroit calme et ensoleillé pour l'hygiène des bureaux ».[5] Après quelques tractations infructueuses pour acquérir la propriété de la commune sur Via Veneto résultant de la destruction du couvent des Capucins, l'INA se retourna sur un autre terrain distant de quelques mètres, celui de l'ex-Villa Massimo Colonna, au sud du palais de la Reine Mère, sur la même Via Veneto, à l'angle de la Via Sallustiana. En 1923 l'INA négocia avec la duchesse Donna Teresa Massimo l'achat d'un terrain de 8 925 m² pour le prix de 7,56 ML.[6]

[1] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36.

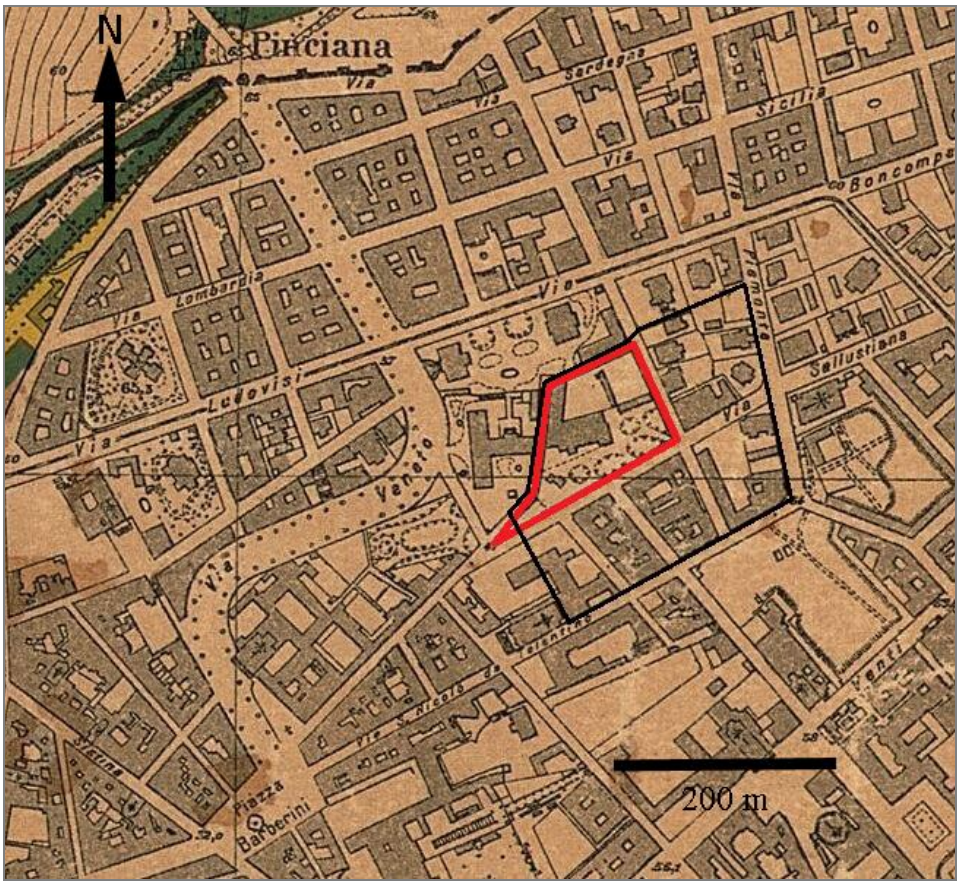
[2] INA (1933) *op. cit.*, p.45.

[3] Pour une étude de la construction et de l'architecture du palais des Generali : Puzzuoli, P. (2007) *Il palazzo delle assicurazioni generali a Piazza Venezia. I documenti dell'Archivio Centrale dello Stato*, Archivio Centrale dello Stato, ed., Roma, pp.36.

[4] INA, ASI, 17729, 02/04/21.

[5] « centrale e con buona viabilità per il facile accesso del pubblico e nello stesso tempo essere situata in un punto tranquillo e ben soleggiato per l'igiene degli uffici. » ACS, PCM, 1923, Protocollo 2667, Fascicolo 6.

[6] ASC, IE, 1924, Protocollo 30429.



Périmètre de l'ancienne Villa Massimo. Cadastre de 1871.

Terrain acheté par l'INA pour la construction de son nouveau siège.

Figure 35. Etat de l'urbanisation de l'ancienne Villa Massimo en 1909. F. Mazenod 2014.[1]

L'INA fit appel à l'un des architectes les plus en vue du moment pour construire son majestueux siège : Ugo Giovannozzi. L'architecte avait l'habitude de travailler pour de grandes sociétés financières comme les Assicurazioni Fondiaria. Plusieurs versions du projet ont été nécessaires pour satisfaire l'INA, la maison royale (le palais de la Reine Mère jouxtant la parcelle) et le service antiquité et beaux-arts du Ministère de l'instruction. Ce-dernier demandait une façade entièrement en travertin, mais surtout la conservation des arbres du parc, pour lesquels un plan spécial fut réalisé. En août 1924 le projet fut accepté et le palais d'environ 290 pièces pour un volume de 92 000 m^3 couvrant 4 000 m^2 de terrain fut terminé en avril 1927.[2] Ce bâtiment imposant, austère et sobre a été richement décoré par le frère de

[1] Fonds : Auteur : Istituto Geografico Militare; Studio del piano regolatore del Comune di Roma (1909) *Piano regolatore e di ampliamento della città di Roma*, éditeur : Comune di Roma. Edizione ufficiale. ASC, BR, 'Piante e vedute di Roma e del Lazio', Cart XIII,1. Sources : Collectif (1987) *I settantacinque anni dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni*, Istituto della Enciclopedia Italiana, ed., Roma, p.174.

[2] ASC, IE, 1927, Protocollo 02379.

l'architecte, Ezio Giovannozzi. En 1930, le *Morning Post* consacra une demi-page à l'INA mais surtout à son siège.[1] Il fut également loué dans le bulletin officiel du Gouvernorat dans ces mots : « le nouveau palais de l'INA […] revêt des formes solennelles et véritablement romaines, ennobli par la grande vague de vert qui l'entoure et rend l'édifice imposant ».[2] Le but de l'INA d'avoir un siège prestigieux est parfaitement atteint.

Figure 36 « Son Excellence le Chef du Gouvernement pose la première pierre du nouveau siège » le 4 février 1924.[3]

Figure 37 Ancien Siège de l'INA depuis la Via Sallustiana 2012.

[1] Anonyme (1930) Government assurance institute takes over private companies: scheme to increase benefits and national thrift, in *The Morning Post*, January 22, p.14.

[2] « il nuovo palazzo dell'INA […] riveste forme solenni e veramente romane, ingentilite dal grande movimento di verde che le circonda e rende l'edificio imponente. » Marchetti-Longhi, G. (1927) Una riaffermazione di romanità, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, in *Capitolium*, numéro 8, p.423.

[3] INA (1933) *INA 1913-1933*, Ina, ed., Roma, p.49.

Cet édifice fut vite inadapté au développement des activités de l'INA. Luxueux, il était parfait pour abriter la présidence et les locaux de réception mais était trop petit pour loger tous les services. Très vite, la décision fut prise de construire un nouveau siège. Entre 1926 et 1934, les activités de l'INA poursuivaient leur croissance : en 1926 l'institut détenait 740 900 contrats pour un capital assuré de huit milliards de lires et en 1934 1,22 millions de contrats représentant un peu plus de douze milliards de lires.[1] Dans un mémorandum de janvier 1934, la direction de l'INA confirmait que le siège de la Via Sallustiana était trop petit pour abriter tous les services malgré une première surélévation réalisée en 1929 et une seconde à venir, déjà approuvée par les autorités. Dès 1930, le service des polices d'assurances des anciens combattants ainsi que le service des assurances populaires logeaient dans un immeuble Via Po (quartier Sallustiano), ce qui coûtait 150 000 lires par an.[2]

1.2. Le siège de Via Bissolati, l'INA à la pointe de la modernité

Face à ces problèmes, la direction chercha donc un nouveau terrain à construire, toujours dans la même zone. Il s'agissait justement d'une zone de rénovation prévue par le PR de 1931. Le plan particulier de la zone entre les Via XX Settembre, Quattro Fontane, la Piazza Barberini, les Via Vittorio Veneto, Buoncompagni, Lucullo et delle Finanze fut approuvé par décret le 30 août 1934. Il prévoyait la percée de deux grands axes, tous deux partant de la Piazza di Santa Susanna : la Via XXIII Marzo (aujourd'hui Via Bissolati) rejoignant la Via Veneto, et la Via Regina Elena (aujourd'hui Via Barberini) rejoignant la Piazza Barberini (Figure 38). L'INA traita avec plusieurs propriétés afin de créer une vaste parcelle entre les Vie Sallustiana, Umbria, San Nicola da Tolentino qui offrirait une façade longue de 85 m sur la future Via XXIII Marzo. De plus, les deux sièges pourraient être reliés par un souterrain de 30 m. Cet îlot représenterait un bloc de 5 500m² avec la suppression du Vicolo delle Fiamme.

Pour ce faire, l'INA devait traiter avec six propriétaires différents. En 1934, de longues tractations commencèrent entre l'institut et les différents propriétaires pour rassembler les parcelles. Alors qu'en 1935, cinq propriétaires avaient déjà vendu leur bien, l'opération fut considérablement ralentie par les propriétaires de l'Hôtel Métropole (seulement 460 m²) qui ne voulaient pas vendre leur bien au prix de l'INA (2,2 ML. contre

[1] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

[2] INA, ASI, 17720, 'Via Umbria', Pro memoria 31/01/34.

3,5 ML. demandés).[1] L'INA saisit donc le Gouvernorat pour qu'il procède à l'expropriation de la parcelle, selon les dispositions du plan particulier de la zone, ce que les propriétaires rejetèrent également défendant la poursuite de leur activité. En février 1939, un accord fut enfin trouvé entre les trois parties, cinq ans après les premières négociations. Le Gouvernorat procéda à l'expropriation de l'hôtel contre une indemnité de 2 ML. payée par l'INA.[2]

Grâce à l'intervention des pouvoirs publics, l'INA se trouvait enfin en possession de l'intégralité de l'îlot. Aussitôt les immeubles préexistants furent démolis selon les directives de la convention de 1939 entre l'INA et le Gouvernorat. Pour la construction de son nouveau siège, qui devait encore une fois être la vitrine de sa puissance et de sa modernité, l'INA fit appel à l'architecte omniprésent dans les années 1930, celui qui a contribué à la rédaction du PR de 1931 et au plan particulier de la zone : Marcello Piacentini.[3] Piacientini était donc chargé de la maîtrise d'œuvre à deux niveaux : celui de l'opération urbaine et celui de l'immeuble de l'INA. Il prit le contre-pied de la réalisation de Giovannozzi quelques années plus tôt en proposant à l'INA un immeuble de 498 pièces en front de parcelle, dégageant deux cours intérieures. Six étages se déploient en façade linéaire de briques rouges, si caractéristiques de l'architecture de bureaux de cette période. Le rez-de-chaussée est fait en travertin. On est très loin du néoclassicisme pompeux du palais de la Via Sallustiana.

Avec le siège de l'INA, Piacentini imposa un style pour les immeubles tertiaires qu'on retrouvait même dans les zones de rénovation du centre historique. Mario Sanfilippo résume bien l'essence de l'opération :

> « Piacentini ne se préoccupe pas de la sauvegarde de l'existant car une capitale moderne doit avoir absolument une *city* ; de plus il implique dans l'opération un colosse comme l'INA, mobilisant le grand capital pour la 'modernisation' de la capitale ».[4]

Le vaisseau amiral de l'INA était une pièce maîtresse de la *city* voulue par Piacentini dans le quartier Ludovisi, pour attirer d'autres grands investisseurs comme Fiat.[5] Les travaux

[1] L'achat des terrains représente la somme globale de 10,7 ML. INA, ASI, 17720 'Via Umbria' ; INA, ASI, 12344.

[2] Convention entre le Gouvernorat et l'INA du 20/04/39. INA, 1709 'Via Umbria'.

[3] INA, CT, 157 C (54) 'Umbria', 29/01/36.

4 « Piacentini non si preoccupa per la salvaguardia dell'esistente, perché ritiene indispensabile una city per una capitale moderna; nello stesso tempo coinvolge nell'edilizia un colosso come l'INA, mobilisando grandi capitali per la 'modernizzazione' della capitale. » Sanfilippo, M. (1993) *op. cit.*, p.138.

5 Immeuble Fiat aujourd'hui Carige, à l'angle des Via Bissolati et Umbria sur la Piazza Santa Susanna. Fochessati, M. (2004) *E firmata dall'architetto Piacentini, la nouva sede Carige*, Carige, ed., Roma, pp.6. http://www.gruppocarige.it/gruppo/html/ita/arte-cultura/la-casana/2004_5/pdf/64_69.pdf.

du nouveau siège, menés par l'entreprise Adriani S.A., s'étalèrent d'avril 1940 à décembre 1944 pour une note totale très salée : 42 ML.[1]

Les sièges nationaux successifs de l'INA à Rome illustrent l'évolution de l'entreprise. Après avoir loué des immeubles dispersés dans la ville, l'INA bâtit, en quinze ans seulement, deux palais prestigieux, marqueurs de leur époque au niveau architectural et fonctionnel. Ils faisaient partie des biens patrimoniaux les plus précieux de l'institut : 25 ML. pour l'ancien siège Via Sallustiana et 58 ML. pour l'immeuble de la Via Bissolati.[2] Ce-dernier marqua l'avènement du fonctionnalisme architectural tout en conservant un caractère monumental. La zone irriguée par la Via del Tritone et la Via Veneto (quartiers Trevi, Ludovisi et Sallustiano) était l'espace privilégié de l'INA pour ses investissements dans l'immobilier d'entreprise. Petit à petit, l'institut a modelé cette zone en achetant de nombreux terrains, bâtissant des immeubles de bureaux qu'il gardait en propriété ou qu'il revendait à d'autres grandes entreprises, ceci toujours en lien avec les autorités et le plan de rénovation de la zone, nous le verrons plus loin. Fort de l'expérience de construction de ces deux immeubles l'INA s'engagea avec succès sur le marché de l'immobilier de bureau.

1 INA, ASI, 15564 'Via Bissolati' ; INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4, 'Bevione Sen Avv Giuseppe'.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 37-58.

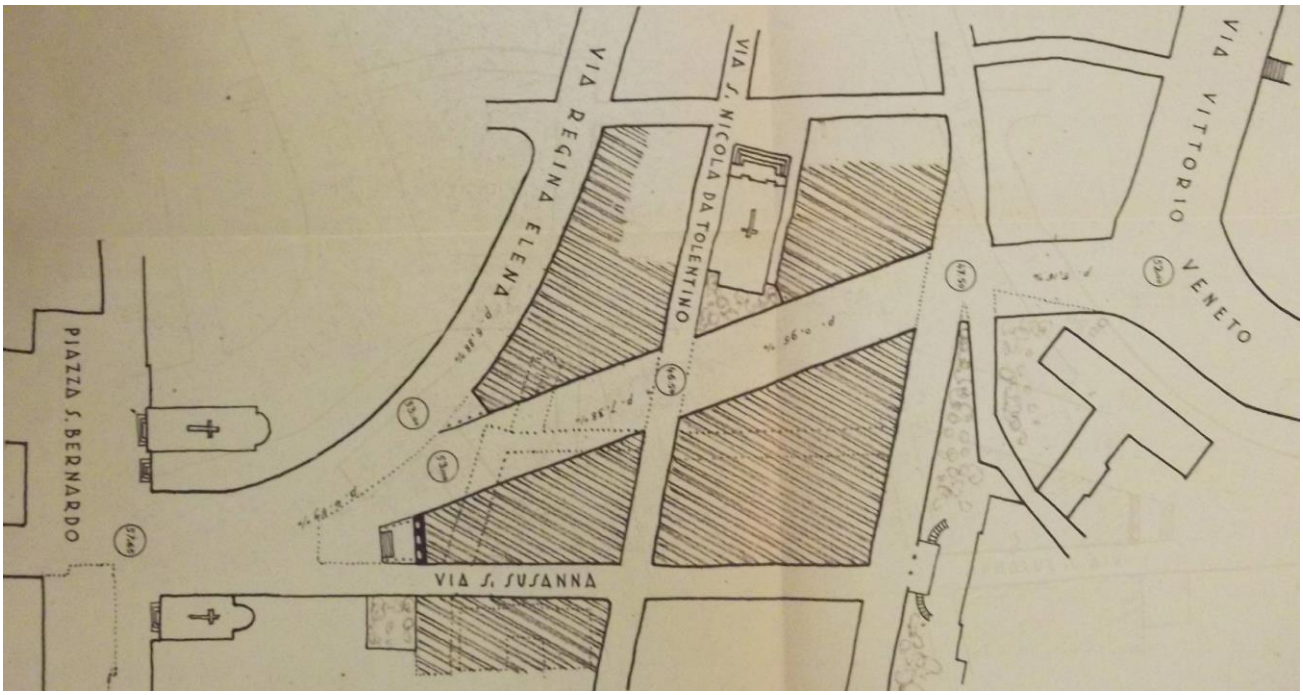
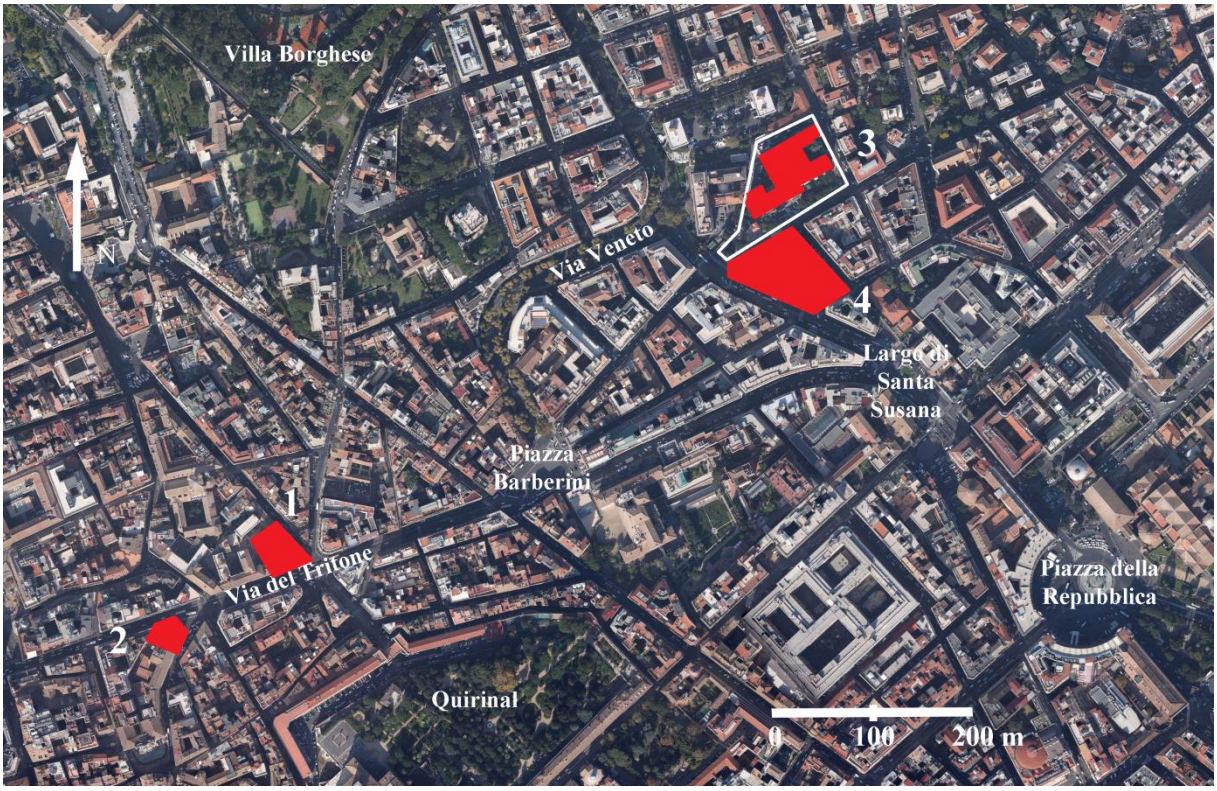


Figure 38 Plan pour l'ouverture de Via XXIII Marzo (Via Bissolati).[1]

Figure 39 Nouveau siège de l'INA vu de l'angle des rues Bissolati et Sallustiana 2012.

[1] INA, ASI, 17714.



1. Via del Tritone / Via dei Due Macelli 1912-1914
2. Via del Tritone "Palazzo della Stamperia" 1914-1927
3. Via Sallustiana 1927-1945
4. Via Bissolati (ex Via XXIII Marzo) de 1945 à nos jours

Figure 40 Localisation des sièges successifs de l'INA. F. Mazenod 2014.[1]

2. La position de l'INA sur le marché immobilier tertiaire

Selon ses statuts de 1912 puis de 1923, l'INA avait la possibilité d'investir une partie de son capital dans l'immobilier en Italie. Cette option a été longtemps considérée avec beaucoup de prudence par l'institut. Sous les deux premières présidences, celles de Bonaldo Stringher (1912-1923) et de Guido Toja (1923-1925), l'INA investit très peu dans l'immobilier. Pourtant, l'acquisition puis la construction de bureaux constituèrent les premiers pas, légers mais assurés, de l'INA dans le marché immobilier. Des pas qui s'accélérèrent au milieu des années 1920 avec la présidence de Salvatore Gatti (1925-1929).

[1] Fonds : Google Earth 2013.

2.1. Concentration des investissements le long de la directrice Tritone-Veneto-Po

A Rome, seuls deux immeubles furent acquis en une seule opération par l'INA en 1914. Il s'agissait de deux immeubles de bureaux situés sur la Via del Tritone, non loin de la Piazza Barberini, qui offraient une superficie cumulée au sol de 1 350 m² et 310 pièces exploitées en bureaux. Ces deux bâtiments furent achetés en décembre 1914 à la Società Italiana per Imprese Fondiarie, une entreprise immobilière contrôlée par le Credito Italiano et les chantiers navals Rocco Piaggio, pour un prix total de 2,25 ML.[1] L'histoire de ces deux édifices illustre bien la mécanique de l'INA pour se porter acquéreur de surfaces de bureaux. Ce sont des immeubles imposants, de grande qualité architecturale (travertins, tuffeaux, marbres), situés sur des axes de circulation majeurs dans le centre-ville, achetés à une grande société immobilière. Deux options différentes ont été prises pour ces immeubles : le plus grand, Via del Tritone 142 resta en propriété de l'INA qui le louait à plusieurs sociétés et travailleurs indépendants ; le plus petit, Via del Tritone 132 fut revendu, dix ans après son acquisition, à la Compagnia Fondiaria Regionale pour le prix de 3,15 ML., soit une plus-value élevée de 6, 8 % par an.[2] Ces premiers placements immobiliers de l'INA furent donc un très bon investissement. Pourtant, jusqu'en 1925, aucune autre opération ne fut effectuée. La part du patrimoine immobilier dans l'investissement total de l'institut stagnait à une part négligeable, entre 1,4 et 1,7 %.[3]

L'arrivée à la présidence de l'INA du député Salvatore Gatti coïncide avec l'accélération du rythme des investissements immobiliers de la compagnie à Rome. L'implantation du groupe dans la zone Tritone-Veneto se poursuivit grâce à la prise de contrôle de la société Le Assicurazioni d'Italia.[4] En 1925 celle-ci construisait un immeuble de bureaux Via Veneto 89 sur un terrain de 1 150 m² mais ne pouvait pas finir les opérations. L'INA acheta le terrain et l'immeuble en construction pour 7,7 ML. en 1926.[5] Achevé par l'architecte Carlo Broggi, l'immeuble est un illustre exemple d'un style architectural classique et imposant pour des immeubles de bureaux, dont le caractère monumental se veut un atout :

[1] INA, ASI, 13232, 'Via del Tritone 132 e 142', 24/12/14.

[2] INA, CA, 24/04/24.

[3] INA, Cinquentenario, Serie 1, Fascicolo 4-20, Fascicolo 21-36.

[4] Le Assicurazioni d'Italia étaient plus connues sous le nom d'Assistalia, fondées en 1923 elles étaient détenues à moitié par l'INA.

[5] INA, CA, 01/12/26.

> « Il nous a paru logique et même nécessaire que le caractère de modernité se reflète aussi dans son architecture extérieure, tout en restant harmonieux avec son environnement qui conditionne la grandeur du plan de l'immeuble […] Les façades de travertin donnent un style imposant grâce à la noblesse du matériau et à la grandeur des lignes, sans recourir à des décorations inutiles, dont on abuse de nos jours, et qui ne trouveraient pas de raison d'être pour ce type d'immeuble. ».[1]

Pour cet édifice, l'INA avait obtenu par dérogation la permission de bâtir plus haut que les normes en vigueur, notamment sur l'étroite Via Versilia. Les 72 000 m^3 étaient loués à différentes sociétés et organismes, dont deux étages à la confédération générale des syndicats fascistes.[2] A peine cette opération achevée, l'INA se porta acquéreur d'un autre immeuble des Assicurazioni d'Italia, tout proche, Via Veneto 117. D'un volume moindre, environ 17 000 m^3, il fut construit par Ugo Giovannozzi en 1926.[3] L'institut resta dix années seulement en possession de cet immeuble qu'il revendit en 1937 à la Banca Nazionale del Lavoro (BNL) pour le prix de 8 ML.[4] L'immeuble originel est aujourd'hui invisible puisqu'il a été transformé autour de 1940 par l'architecte Marcello Piacentini dans le cadre de la rénovation de la zone et de l'ouverture de la Via XXIII Marzo. Enfin, pour sa nouvelle filiale Le Assicurazioni d'Italia, l'INA fit construire un immeuble de bureaux entre 1931 et 1935 juste derrière le palais de Carlo Broggi, Via Veneto. Pour un peu moins de 7 ML., un immeuble de sept étages en travertin abritant 165 pièces s'éleva le long des étroites Vie Versilia, Molise et San Basilio rendues très austères et très sombres.[5] L'INA était donc propriétaire de la totalité de cet îlot Via Veneto (Figure 43).

[1] « Ci è parso pertanto logico e necessario che anche nella sua architettura esteriore esso rispecchiasse questo suo carattere di modernità pur armonizzandosi con l'ambiente ciconstante che impone grandiosità di linee e di masse […] I fronti di travertino danno un senso di imponenza attraverso la nobilità del materiale e la grandiosità delle linee senza ricorrere alle ormai abusate ed inutili decorazioni che non trovebbero ragione di essere dato il tipo e lo scopo del fabbricato. » ASC, IE, 1925, Protocollo 36688.

[2] INA, CT, 158 C.

[3] ASC, IE, 1927, Protocollo 21024.

[4] INA, CA, 29/09/37.

[5] INA, CT, 157 C (48), 'San Basilio Vol II'.

Figure 42. Immeuble Via Po, 14.[1]

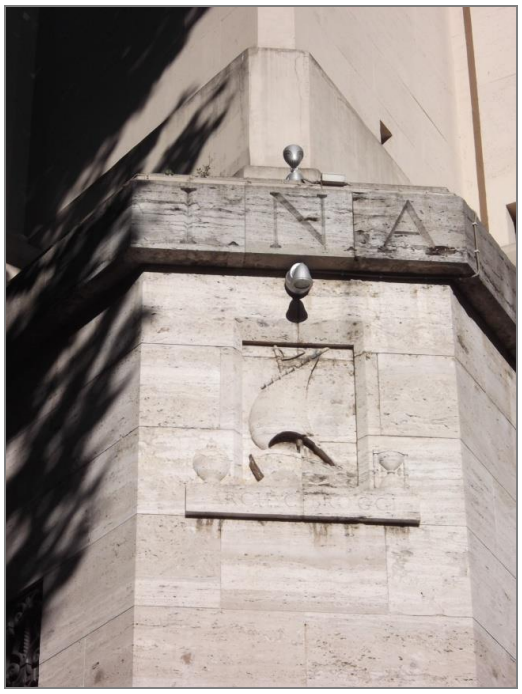


Figure 41 Détail de l'angle de l'immeuble ViaVeneto, 89. Sous le voilier est inscrit le nom de l'architecte «C. Broggi » 2011.

Entre 1927 et 1935, l'INA multiplia les opérations d'achat et de construction d'immeubles de bureaux le long de la directrice Via del Tritone, Via Veneto, et sa prolongation vers le Nord avec la Via Po. A chaque fois qu'une opportunité immobilière se présentait dans cette zone prestigieuse, cœur de la finance romaine, l'INA était sur les rangs. En 1927, la Mutua Nazionale delle Assicurazioni fut placée en liquidation. Elle possédait un bel immeuble sur la Via del Tritone dans sa partie centrale. L'INA s'en porta immédiatement acquéreur pour 7 ML.[2] Autre opportunité, lorsque le Gouvernorat décida en 1934 de remanier le carrefour entre la Via del Tritone et la Via della Panetteria, l'INA acheta des terrains expropriés par la commune et des parcelles adjacentes, selon la convention de janvier 1934, pour se constituer un bloc entier. L'INA chargea l'entreprise Federici (une des plus importantes de Rome) de construire un immeuble de 34 000 m^3 moderne et luxueux.[3] Il a longtemps abrité l'Azienda Generale Italiana Petroli (AGIP) et fut inauguré par Mussolini le 25 janvier 1936.[4]

[1] INA (1933) *op. cit*., p.49.

[2] INA, CA, 26/02/27.

[3] INA, ASI, 12647, 'Via del Tritone 177'.

[4] INA, CT, 158 C, Tritone (53).

Toujours sur la même directrice, mais plus au nord, l'INA construisit en 1930 deux immeubles Via Po, un en front de rue pour abriter son service « polices anciens combattants » et le deuxième en retrait, à usage d'habitation pour les cadres de l'institut. Sur ce terrain de 2 850 m² dans une zone de *villini*, l'INA ne pouvait pas construire un seul et vaste immeuble.[1] La tâche fut, encore une fois, confiée à Ugo Giovannozzi qui devenait peu à peu une sorte d'architecte officiel pour les surfaces tertiaires de propriété de l'INA. Il édifia deux élégants immeubles de travertin pour un coût total d'un peu plus de 8 ML. Avec la construction des deux sièges, le service des polices des anciens combattants put déménager rapidement et les surfaces de Via Po furent louées à des professions libérales et au Reale Automobile Club d'Italia ce qui assurait un revenu stable et une très bonne rentabilité estimée en 1931 à 6,45 % annuels.[2]

Enfin, la dernière opération d'investissement dans des surfaces de bureau dans la zone intervint en 1935 sur la nouvelle Via Regina Elena (aujourd'hui Via Barberini) reliant le carrefour de Santa Susanna à la Piazza Barberini. L'histoire de cet immeuble illustre la fragilité du secteur de la construction à Rome dans les années 1930. Construit en 1933 pour et par la société Cave e Costruzioni sur un terrain de 1 349 m², l'immeuble d'un peu plus de 204 pièces passa en 1934 entre les mains d'un autre constructeur, l'entrepreneur Francesco Caltagirone qui, seulement un an après, fit face à de sérieuses difficultés financières, ne pouvant pas rembourser ses emprunts contractés envers l'INA pour d'autres projets de construction sur la commune. Dans les difficultés financières de cette société, l'INA vit une opportunité immobilière alléchante, celle de se rendre propriétaire à moindre coût d'un immeuble de bonne facture à l'entrée de la Via Barberini, tout proche de la gare de Termini, une localisation idéale pour les investisseurs, et de consolider sa position dominante dans ce quartier. Ainsi en décembre 1935 l'INA racheta l'immeuble pour la somme de 7 ML. après déduction des 1,8 ML. dus par Caltagirone.[3]

Pour la location de ses surfaces, l'INA privilégiait l'activité tertiaire, le commerce, plutôt que des activités industrielles. L'îlot entre la Piazza Barberini les Vie Veneto, dei Cappuccini et della Purificazione, (dit îlot de la Purificazione) acheté en 1935 à l'Eglise Baptiste américaine illustre cette politique.[4] En lien avec le plan particulier de la zone entre

[1] INA, CA, 07/03/29.

[2] INA, CT, 158 C (46).

[3] INA, ASI, 1894, 'Via Barberini 86'.

[4] INA, ASI, 13331, 'Piazza Barberini 12', Acte de vente entre la Foreign Mission Board of the Southern Baptist Convention et l'INA du 12/01/35. Contrat de 3,62 ML.

les Vie Sistina et Vittorio Veneto,[1] l'INA avait pour projet d'unifier cet îlot au moyen de lourds travaux et d'obtenir une unité de conception visible depuis la célèbre place. L'idéal aurait été de louer les surfaces à une même société afin de créer une unité d'usage. En 1936, une opportunité se présenta à l'INA : transformer l'immeuble en imprimerie pour un grand journal quotidien, *Il Giornale d'Italia*, quotidien historique romain, fondé en 1901, proche des idées libérales, qui muta sous le fascisme pour relayer les thèses du régime. La direction de l'institut rejeta en bloc une telle installation :

> « Cela conférerait inévitablement une physionomie industrielle à une bonne partie du bâtiment, ce que l'institut a toujours voulu éviter, et cela serait coûteux car cette industrie a des demandes particulières et que chaque journal, surtout en Italie, a des exigences différentes. ».[2]

Le souci de l'INA était donc de ne pas spécialiser son bâtiment afin de ne pas dépendre d'un locataire dont l'activité était jugée volatile. On peut aussi voir dans cette décision un acte beaucoup plus politique puisque l'INA refusa ici de servir les intérêts de *Il Giornale d'Italia*, dirigé entre 1926 et 1943 par Virginio Gayda, ami personnel de Mussolini et considéré comme son porte-parole officieux.[3] L'acte pourrait donc être interprété comme une prise de distance de la part de l'INA envers les idées fascistes. Rien n'est moins sûr étant données la grande vulnérabilité de la presse quotidienne de l'époque et la multiplication des titres, toujours plus fascistes les uns que les autres (ce qui déstabilisa même le journal officiel du parti). L'INA privilégiait le projet de création d'un grand hôtel de luxe, un projet stoppé en 1938 par le coût astronomique des travaux.[4] Finalement les surfaces de l'îlot de la Purificazione ont été traitées en bureaux et magasins.

Pour tous ces immeubles de bureaux concentrés dans l'axe Tritone-Veneto-Po, plusieurs points communs peuvent être relevés. Tout d'abord dans la nature de l'opération, l'INA préférait généralement construire ses propres édifices ou modifier ceux existants, ceci afin de livrer des surfaces fonctionnelles et confortables à louer dans cette zone très prisée. A cette époque, Rome manquait encore énormément de ce genre de locaux pour son développement économique. Dans l'architecture, une très grande importance était accordée au

[1] RD 28/10/38.

[2] « Questo conferirebbe invitabilmente una fisonomia industriale a gran parte del fabbricato, e l'Isitito ha sempre evitato tali vincoli, tanto più onerosi in quanto tale industria ha caratteri particolari, che oserei definire caratteristici, specie in Italia, per ogni giornale. » Note de la direction du 20/07/36. INA, ASI, 1222.

[3] Monelli, P. (2012) *Roma 1943*, Einaudi, ed., Milano, pp.430.

[4] INA, ASI, 1222, lettre du 28/10/38. Le coût estimé pour la réalisation de l'hôtel montait à plus de 43 ML.

style des édifices, prestigieux mais sobres, aux équipements modernes, à l'aération et à la luminosité des pièces (vastes cours centrales, cloîtres, larges fenêtres). Ce type d'opération dans ce quartier particulier, au contact des lieux de pouvoir politique et financier, était rentable pour l'INA mais aussi très utile au développement économique de Rome face aux autres grandes villes de la Péninsule et aux capitales européennes : « ce type d'édifice désormais largement diffusé à l'étranger, représente pour Rome un premier signe de sa nouvelle et intense activité commerciale et industrielle ».[1]

2.2. Investissements immobiliers tertiaires dans le reste de la ville, la stratégie du coup par coup

Même si les investissements immobiliers tertiaires de l'INA se concentraient majoritairement le long de l'axe Tritone-Veneto-Po, l'institut opéra également dans d'autres quartiers, toujours centraux. Tout près de la Piazza Venezia, l'INA se porta acquéreur en 1929 de deux immeubles autour de la Via Sant'Eufemia, dont le palais De Luca.[2] Au cœur du centre baroque, Piazza della Minerva, Carlo Giorgi vendit à l'INA un immeuble de sa propriété qui abritait l'Hôtel Minerva, géré par la Società Esercizi Alberghi. L'immeuble de 2 600 m² au sol fut acheté pour un prix de 4,5 ML., avec la licence hôtelière, toujours gérée par la même société.[3] En investissant dans le centre historique pour l'activité hôtelière, l'INA réalisait une bonne opération. C'était l'assurance d'avoir un locataire pérenne et un immeuble de prestige, décoré avec soin, à quelques mètres du Panthéon, qui attirerait sans mal les touristes fortunés.[4] Toujours dans l'hypercentre, l'INA acheta en 1939 deux élégants immeubles à la société Navigazione Generale Italiana. Leur localisation est exceptionnelle, sur la Via del Corso et à deux pas du Parlement. Ces deux immeubles sont composés de 180 pièces sur un terrain de 900 m², acquis au prix de 3,15 ML.[5]

[1] « Tale tipo di edificio, ormai largamente diffuso all'estero, rappresenta per Roma un primo esempio della nuova sua intensa attività commerciale ed industriale. » ASC, IE, 1925, Protocollo 36688. L'îlot de la Purificazione a fait l'objet d'un ouvrage édité par l'INA : Colini, A.M. (1977) *L'isola della Purificazione a Piazza Barberini*, INA, ed., Roma, pp.222.

[2] INA, ASI, 966, 'Via Carmine Sant'Eufemia'.

[3] INA, 1SI, 13371, 'Piazza della Minerva'. Contrat d'achat du 09/09/37. L'évolution de l'immeuble a fait l'objet d'un beau livre d'architecture édité par l'INA : Collectif (1990) *Il palazzo dell'Hotel Minerva*, Istituto della Enciclopedia Italiana, ed., Roma, pp.177.

[4] Les archives dépouillées ne donnent pas d'indication sur le montant du contrat de location entre l'INA et la société hôtelière. On sait seulement que son ancien propriétaire, Carlo Giorgi, lui demandait un loyer annuel de 230 000 L. On peut supposer que l'INA ait revu à la hausse ce contrat. INA, ASI, 13371.

[5] INA, ASI, 13384, 'Via delle Convertite'.

1. Via Po, 14
2. Via Veneto, 117
3. Via Veneto, Via Versilia, Via Molise
4. Via San Basilio, Via Molise
5. Via Barberini
6. Piazza Barberini
7. Via del Tritone, 132
8. Via del Tritone, 142
9. Via del Tritone, 46
10. Via del Tritone, 177

Figure 43 Localisation des immeubles de bureaux de l'INA le long de la directrice Tritone-Veneto-Po. F. Mazenod 2014.[1]

Hors du centre historique, l'INA investit à Prati, quartier au plan hippodamien conçu à la fin du XIX^{ème} siècle (un immeuble Via Colonna).[2] Sur la Via Nomentana, au nord du centre-ville, très facilement connectée au centre par la Porta Pia, l'INA acquit en 1941 un luxueux *villino* de 34 pièces sur un terrain de 2 100 m² à la comtesse Policastro pour le prix de

[1] Fonds : Google Earth 2013.

[2] INA, CA, 27/02/35.

1,75 ML.[1] Pour l'exploitation de cet immeuble, l'INA opta pour une solution originale, celle de passer un contrat de location-vente « *contratto a riscatto* » avec l'Ente Nazionale Metano (ENM).[2] Pour le prix de 1,5 ML. l'INA a effectué une surélévation d'un étage au *villino* afin de pourvoir aux besoins de son locataire qui, après un bail de neuf ans, avait l'obligation d'en devenir propriétaire.[3] Il s'agit là d'un des nombreux exemples que nous croiserons dans cette thèse de changement de fonction d'un bâtiment après son acquisition ou sa rénovation par l'INA. Cette mutation s'effectue dans un seul sens : de l'immeuble d'habitations (populaire ou bourgeois) vers un immeuble de bureaux de haut standing. Cela est vérifié en particulier dans le centre-ville, comme après les *sventramenti* on le verra, mais aussi, comme pour ce cas de la Via Nomentana, dans les quartiers aisés du nord de la ville, bien reliés au centre par les réseaux routiers et de transport public.

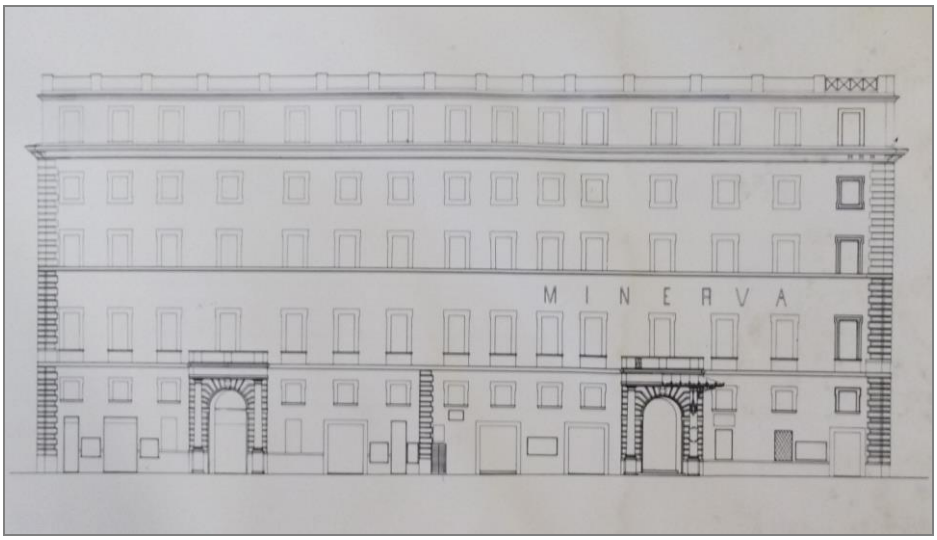


Figure 44. Façade de l'hôtel sur Piazza della Minerva.[4]

Non loin de là, Piazza Vittorio Emanuele II, le long de l'axe important qu'est la Via Merulana entre Sainte Marie Majeure et Saint Jean de Latran, l'INA acheta en 1942 un immeuble à hauteur du Largo Leopardi. Celui-ci appartenait à la Milizia Volontaria per la Sicurezza Nazionale, plus connue sous le nom de « chemises noires ». L'INA racheta l'immeuble de 56 pièces sur un terrain de 429 m² pour la somme de 800 000 L.[5] L'institut ne

[1] INA, ASI, 13423, 'Via Nomentana 92 Via Bosio 1' contrat du 28/11/41.

[2] L'Ente Nazionale Metano (ENM) dépendait de l'AGIP dont l'INA détenait des parts.

[3] INA, ASI, 1316 ; INA, ASI, 10636. Le loyer annuel était fixé à 108 000 L. L'ENM a racheté l'immeuble à l'INA en juin 1952 pour le prix de 65 ML. : INA, ASI, 13384, 09/06/52. Ce prix très élevé est en grande partie dû à la dévaluation de la lire italienne après-guerre.

[4] INA, ASI, 25051.

[5] INA, ASI, 1915, 'Via Leopardi 24 angolo Largo Leopardi'. Contrat du 27/11/42.

choisit pas de continuer à y abriter les services d'assistance des Chemises Noires mais d'entreprendre des travaux de restructuration intérieure et extérieure afin que l'immeuble puisse abriter une nouvelle entreprise publique de l'énergie et des matières premières : l'Azienda Italiana delle Ligniti (ALI).[1] De nos jours, l'immeuble revêt ce style architectural parfaitement reconnaissable du bâtiment administratif du *ventennio* fasciste avec son soubassement de travertin, son élévation en briques rouges, son décor très sobre.

Pour clore cet inventaire des achats ou constructions d'immeubles de bureaux par l'INA, intéressons-nous à un immeuble situé au nord de la gare de Termini, Via dei Mille. L'INA a profité de la liquidation de du Patronato Nazionale per l'Assistenza Sociale (PNAS)[2] pour se porter acquéreur de cet immeuble de 92 pièces, cinq étages, sur un terrain de 466 m² pour le prix de 4,92 ML. en février 1944.[3]

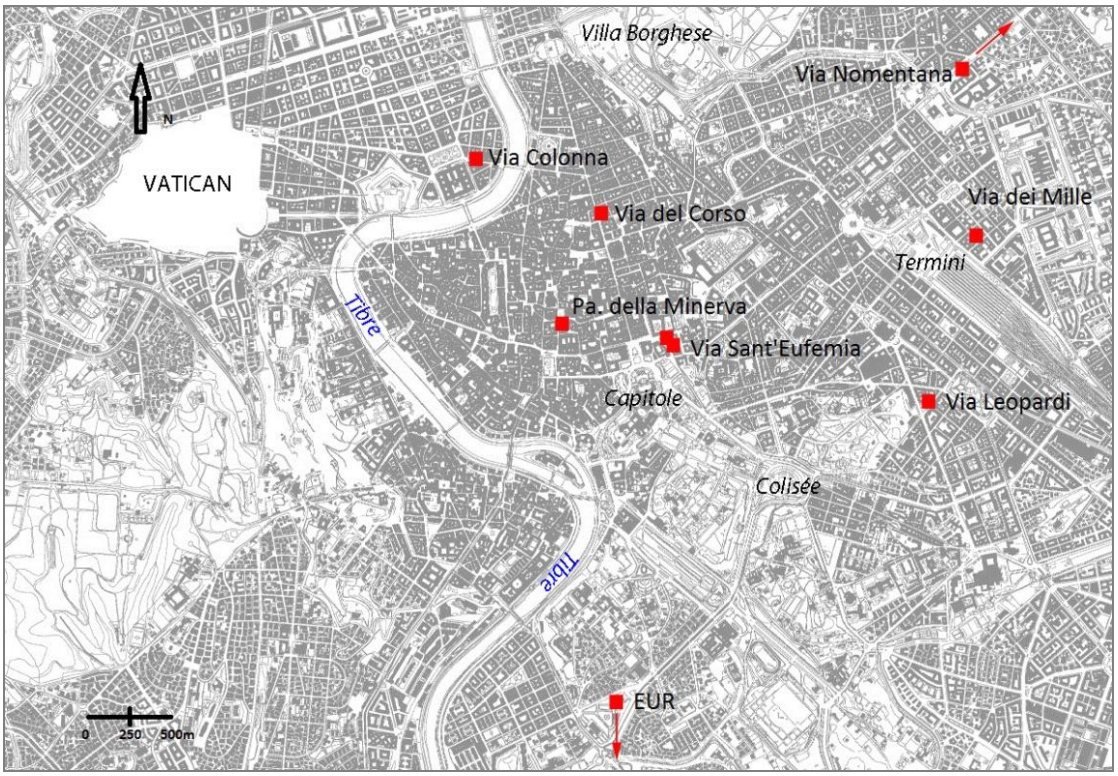


Figure 45 Localisation des immeubles de bureaux de l'INA hors axe Tritone-Veneto-Po. F. Mazenod 2014.[4]

[1] INA, ASI, 2737. Coût de la rénovation de 770 000 L.

[2] Le PNAS était une fédération nationale d'instituts de prévoyance pour les travailleurs, fondée en 1923.

[3] INA, CA, 19/02/44 ; INA, ASI, 13432 'Via dei Mille 21-23-25'.

[4] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza

3. Le bâtiment INA à l'EUR : un espace d'exposition puis de bureaux

Un dernier investissement immobilier tertiaire de l'INA est quelque peu particulier et mérite d'être traité à part. Il s'agit de la construction d'un bâtiment du complexe tertiaire Esposizione 1942 (E42) puis Esposizione Universale di Roma, plus connu sous l'acronyme EUR. En 1938 débuta la construction de ce bâtiment de 315 pièces, 9 357 m² au sol sur un terrain de 12 000 m², dessiné par les architectes Giovanni Muzio, Mario Paniconi et Giulio Pediconi. Mais revenons d'abord aux origines du quartier et de l'engagement de l'INA.

3.1. La genèse du quartier de l'EUR

L'EUR est un quartier au sud de Rome situé à environ 7 km du centre-ville et 17 du bord de mer. Il est le fruit d'une volonté politique et personnelle, celle de Mussolini, de matérialiser la célébration du vingtième anniversaire de la Marche sur Rome. A cette occasion, Mussolini voulait que Rome soit l'hôte d'une exposition universelle. Le projet débuta en 1935, l'idée de Mussolini et du Gouverneur de Rome, Giuseppe Bottai, était de construire un vaste quartier d'exposition au sud de la ville sur un terrain à déterminer. Le sud de la commune présentait plusieurs avantages : un avantage topographique tout d'abord puisque cette zone est une plaine côtière, parfaite donc pour de vastes installations ; un avantage foncier puisque la zone était découpée en très grandes parcelles et qu'elle n'était que très faiblement construite ce qui facilitait les tractations foncières ; un avantage d'accessibilité enfin puisque le sud de la ville était relié efficacement au centre par la Via Ostiense et la nouvelle Via del Mare (aujourd'hui Cristoforo Colombo), était traversé par la ligne de chemin de fer Rome-Pise et desservi par la station Magliana. Le site finalement choisi se situait non loin de l'abbatiale delle Tre Fontane à deux pas du Tibre mais était protégé de ses crues par le relief.

La zone sélectionnée était située en dehors des limites du PR de 1931, ce qui constituait un autre atout. Pour urbaniser rapidement le quartier, l'administration ne pouvait pas attendre la rédaction d'un plan d'agrandissement comme il était la règle, le pouvoir procéda donc par législation spéciale. En avril 1937, la municipalité débloqua 10 ML. pour la constitution d'un domaine foncier public.[1] Un décret-loi fut promulgué en septembre de la

[1] ASC, Consulta, 02/04/37.

même année afin d'étendre le pouvoir d'expropriation du Gouvernorat : «pour faire en sorte que dans des cas définis l'urbanisation des quartiers périphériques soient accélérée ou accomplie sur la base de directives architecturales et urbanistiques particulières ».[1] La réforme conféra notamment plus de poids aux contrôles de l'inspection générale des services techniques dirigée par l'ingénieur Salatino. Pour gérer le complexe foncier et immobilier naissant et pour organiser l'exposition universelle, un organisme autonome fut constitué, l'Ente EUR ou E42, par la loi du 26 décembre 1936. A sa tête, on nomma un commissaire général en la personne de Vittorio Cini.[2]

Cini imagina, avec l'aide de Marcello Piacentini, un quartier scène de théâtre pour accueillir l'exposition et d'autres manifestations, « une construction scénographique d'une ville de la représentation ».[3] Selon les plans de Cini, le quartier s'articulait autour d'un *cardo*, la Via Imperiale avec une porte au nord (Porta Imperiale) qui ouvrirait sur une vaste place qui serait la porte d'entrée principale pour les visiteurs. Entre juin 1937 et février 1939, l'Ente EUR lança cinq concours pour la réalisation des places et monuments.[4] Tous les architectes les plus en vue du moment y participèrent. Celui qui nous intéresse plus particulièrement est le concours pour la Piazza Imperiale au nord de la zone. Il fut attribué en décembre 1937 à un groupe d'architectes bien hétérogène : Giovanni Muzio, chantre de l'architecture moderniste, Mario Paniconi et Giulio Pediconi deux jeunes architectes romains. Tous trois projetèrent une vaste place parcourue par la Via Imperiale et bordée de deux bâtiments jumeaux face à face, formant en leur centre une place à deux exèdres (*esedra* forme semi-circulaire).

[1] RDL 29/09/37 : « per fare in modo che in determinati casi la sistemazione edilizia nei quartieri perifici venisse accelerata o effetuata in base a particolari direttive architettoniche e urbanistiche. ».

[2] L 26/12/1936 n.217. Vittorio Cini (1885-1977) était un homme politique et entrepreneur italien originaire de la province de Ferrare qui avait fait fortune dans les aménagements portuaires, hydrauliques et dans l'acier.

[3] Fiorini, A.-E. et Quattromini, R. (2007) *Esedra dell'INA all E42, architettura e costruzione*, Università degli studi di Roma Tor Vergata, Roma, p.4.

[4] Les cinq concours concernaient le Palais des Congrès (au nord-est), le Palazzo della Civiltà Italiana (au nord-ouest, mieux connu sous le nom de Colosseo Quadrato), la Piazza Imperiale (entrée nord), le Palazzo Mostra dell'Autarchia e del Corporativismo ed Edifici delle Forze Armate (au sud) et le Palazzo dell'Acqua e della Luce (au sud, futur Palais des Sports). Di Majo, L. et Insolera, I. (1986) *L'EUR e Roma dagli anni '30 al 2000*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.28.

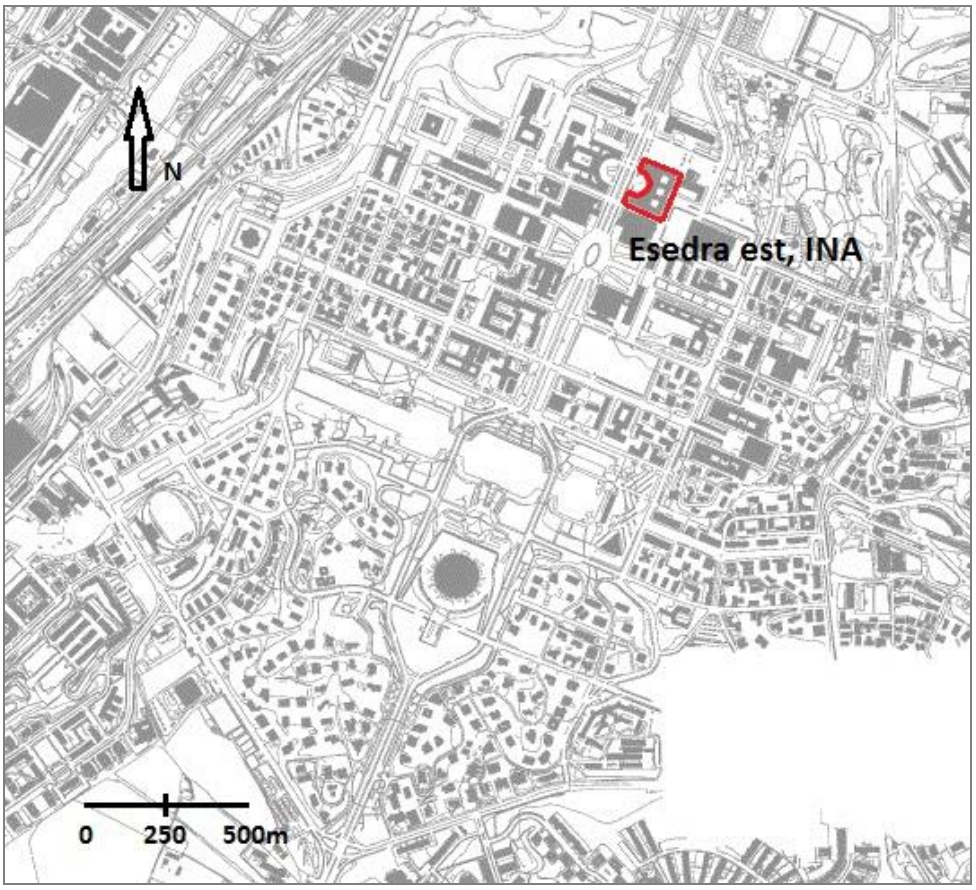


Figure 46 Bâtiment de l'INA dans le quartier de l'EUR. F. Mazenod 2014.[1]

3.2. Vicissitudes de l'engagement et du chantier de l'INA

Pour réaliser les espaces d'exposition de ce quartier ambitieux, l'Ente EUR fit appel à des partenaires extérieurs, organismes et entreprises publiques ou privées, pour investir dans les nouvelles constructions. La réalisation de la Piazza Imperiale et de ses deux palais fut d'abord attribuée à l'Istituto Nazionale (Fascista) della Previdenza Sociale (INPS), caisse d'assurances familiales et chômage:

> « Les représentants de l'Institut ont reconnu que le projet préparé par les architectes Muzio, Paniconi et Pediconi répond pleinement aux désirs et aux besoins de l'Institut et que l'on peut, avec quelques légères modifications, procéder à l'appel d'offres de construction. Les représentants ont reconnu logiquement que seront à charge de l'INPS tous les travaux pour

[1] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza.

> les éléments décoratifs de la façade de l'édifice, étant donnée sa situation sur la Via Imperiale, un site honorifique et de représentation pour l'E42 et le futur quartier ».[1]

Contrairement à l'INPS, l'INA n'avait pas été sollicité directement, ni par le Gouvernorat, ni par l'E42. Pourtant l'institut des assurances témoignait de son intérêt au projet. Après maintes négociations et face à l'intérêt de l'INA, l'E42 décida de lui confier la réalisation du palais à l'est de la Piazza Imperiale (qui aurait dû être à la charge de l'Automobile Club italien, RACI) pour en faire un lieu d'exposition transformable en bureaux. Pour avoir une place sur cette grande scène immobilière qu'était la réalisation de l'EUR, l'INA proposa au RACI de lui louer le palais après l'exposition.[2] Le cahier des charges pour le nouveau palais était similaire à celui du bâtiment symétrique de l'INPS. L'INA dut s'engager à construire très vite ce lieu d'exposition alors que les autres monuments phares du quartier (Palais des Congrès, Palazzo della Civiltà Italiana) sortaient déjà de terre. Pour accélérer le processus, aucun appel d'offres ne fut lancé et l'INA choisit directement l'entreprise Piero Monateri pour les travaux de gros œuvre.[3] Les travaux devaient être achevés pour juillet 1941. Le coût prévu de la construction était très élevé : 23 ML.[4]

Mais, début 1942, l'exposition universelle de Rome fut annulée pour cause de guerre. Les chantiers étaient au ralenti à cause des difficultés d'approvisionnement en matériaux et de la raréfaction de la main d'œuvre. Dès lors, la réalisation du vaste et glorieux palais de l'INA (135 000 m^3) fut interrompue à plusieurs reprises entre 1943 et 1945 par des faits de guerre et par l'occupation allemande. Suite à ces déboires, le contrat avec Monateri fut révisé à la baisse (plus que 15,5 ML.).[5] Les travaux de gros œuvre s'achevèrent finalement en juin 1947. Mais l'exposition annulée, le problème était de trouver un nouvel usage pour le bâtiment et donc entreprendre des travaux d'aménagement intérieur. Entre 1949 et 1953 l'INA douta sur le devenir de son palais prestigieux mais à moitié terminé et surtout très vide. Quelques pistes étaient à l'étude : le transformer en bureaux comme il en était question avant-guerre (le RACI s'était entre temps désengagé), mais cela aurait coûté cher en travaux de réaménagement sans

[1] « I rappresentanti hanno riconosciuto che siano a completo carico dell'INPS le spese occorrenti per gli elementi decorativi della facciata dell'edificio, considerata la sua posizione sulla Via Imperiale, in un punto d'onore e di rappresentanza dell'E42 e del futuro quartiere. » Conseil d'administration de l'INPS 05/07/39. ACS, E42, Busta 341 Fascicolo 5838, Sottofascicolo 1.

[2] Notons que le RACI était déjà locataire de l'INA Via Po. INA, CT, 156 C (73), 21/12/39, 'Pro memoria relativo alla partecipazione dell'INA alla E42'.

[3] INA, CA, 03/04/40.

[4] INA, CT, 156 C (73), 21/12/39, 'Pro memoria relativo alla partecipazione dell'INA alla E42'.

[5] INA, ASI, 2410, 'EUR'.

l'assurance de trouver un locataire ou un acheteur assez riche et important pour occuper cette énorme surface. Deuxième solution : en faire un hôtel. L'INA avait même un acheteur, la société Felix. Mais l'INA était lié à l'E42 et à son contrat initial qui lui interdisait d'utiliser l'immeuble autrement que pour des bureaux. Finalement la délivrance arriva en 1952 avec l'organisation de l'exposition agricole de 1953 pour laquelle l'Ente EUR autorisa l'utilisation de l'édifice.[1]

Tant d'efforts, tant d'argent dépensé pour que l'INA participe à ce projet mort prématurément ! Le palais achevé est l'exacte réplique de celui de l'INPS qui lui fait face. Ils forment un ensemble harmonieux et moderne très impressionnant, matérialisant l'idéologie fasciste de la ville et de la société. Ce quartier est architecturalement un modèle de ce que Piacentini appelait le « néoclassicisme simplifié » et répond aussi à la volonté de création d'un nouveau centre qui est aujourd'hui le plus important centre d'affaire d'Italie avec celui de Porta Garibaldi à Milan. Comme tous les investisseurs engagés dans ce vaste projet urbain (400 ha) l'INA a perdu de l'argent. Néanmoins il en tira encore une fois un bénéfice d'image autant avant qu'après-guerre.

4. L'immobilier tertiaire et l'INA, un bilan

Dressons un bilan chiffré des opérations d'achat ou de construction d'immeubles de bureaux ou autres activités tertiaires de l'INA à Rome. Entre 1914 et 1944 l'institut se trouva en possession de vingt-trois immeubles de ce type sur la commune, abritant 3 678 pièces au total.[2] La grande majorité des surfaces étaient louées et non revendues rapidement. L'INA préférait donc se garantir un revenu locatif fixe plutôt que chercher une plus-value rapide. Ce comportement témoigne une confiance de la société envers le marché immobilier tertiaire romain, dont l'offre de surfaces adaptées à ces usages était encore insuffisante, mais aussi confiance en la politique économique du régime, portée par le corporatisme et la création de grandes entreprises industrielles et financières (AGIP, BNL, etc.) qui pouvaient être les locataires de l'INA. Pour les immeubles de bureaux à Rome l'INA a dépensé un peu plus de

[1] INA, CT, 156 C (73), 11/07/49.

[2] Les immeubles issus des opérations de rénovation du centre historique, souvent mixtes bureaux/habitations, sont traités séparément dans un point suivant.

113 ML.[1] Les sièges de l'INA et le palais de l'EUR mis à part, les immeubles ont tous coûté entre trois et huit millions de lires, en particulier pour ceux de l'axe Tritone-Veneto-Po, comme si la direction de l'INA cherchait à calibrer ses investissements. Selon l'inventaire des propriétés de l'INA en Italie de 1944, l'ensemble des immeubles de bureaux (les deux sièges de l'INA et le palais de l'EUR exceptés) était estimé à un peu moins de 88 ML., soit environ 20 % du total des valeurs des propriétés à Rome.[2]

L'élément marquant de cet inventaire de l'activité de l'INA sur le marché de l'immobilier tertiaire est la très forte concentration de ses opérations le long de ce qu'on a appelé la directrice Tritone-Veneto-Po, et son embranchement vers la gare de Termini par le Vie Barberini et Bissolati (Figure 43). Des vingt-trois immeubles décrits ici, treize sont situés sur cette directrice, ce qui représente 68 % des pièces, 58 % des terrains (76 % si l'on enlève le palais de l'EUR) et surtout 71 % de l'investissement (et même 84 % sans le palais de l'EUR). Cette hyperconcentration a plusieurs racines. Tout d'abord c'est dans ce quartier que l'INA a vu le jour et que, naturellement, il a abrité ses premiers investissements. Il s'agit d'une zone qui fait le lien entre le centre historique (Via del Corso, Piazza Colonna), les quartiers hauts et aisés de Rome (Ludovisi, Pincio, Salario, Parioli), la gare de Termini et la Via Nazionale par le tunnel sous le Quirinal. Elle est donc stratégique. Enfin, depuis « l'axe directionnel » voulu par Quintino Sella entre Piazza Colonna et Porta Pia, la directrice a toujours été l'espace privilégié du développement des activités tertiaires supérieures pour les différents régimes.

La percée de la Via del Tritone à la fin du XIX^{ème} siècle a permis de faciliter les communications et de développer une urbanisation qui, architecturalement, rappelle le grand boulevard parisien. Les fonctions économiques y étaient fortement spécialisées dans la finance, les services, le commerce. L'atout de cette zone était également la présence d'anciennes villas, Villa Massimo Colonna, Villa Ludovisi, Villa Lancelotti, Villa De Heritz, dont la vente avait ouvert de nouvelles possibilités d'investissement. Il en fut de même avec l'ouverture de la Via XXIII Marzo (aujourd'hui Via Bissolati) et de la Via Regina Elena (aujourd'hui Via Barberini). Enfin, la force de cette zone relevait de la grande proximité des lieux de pouvoir politique (Parlement, Palais du Quirinal, Palais de la Reine Mère, Ministère des Finances, Ministère des Corporations, etc.), financier (Banca d'Italia, CDP, nombreuses

[1] La somme comprend l'achat du terrain et des constructions existantes, les frais de construction et les éventuels frais de travaux de requalification avant location. La somme ne prend pas en compte les immeubles de la Via IV Novembre et Via del Carmine, ni celui de la Via Colonna, faute de données.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 37-58.

autres banques et assurances), des sièges de journaux (dont *Il Messaggero*). Ces atouts attiraient les grandes entreprises italiennes, ce qui était voulu par les décideurs des régimes fasciste comme libéral afin de constituer un CBD à la romaine qui déconcentrerait les activités du centre-ville.[1] L'INA a donc participé largement à l'urbanisation mais surtout à la spécialisation du quartier.

Au niveau architectural, l'immobilier tertiaire est un révélateur des tendances et des styles à venir. Dans cet inventaire des immeubles de l'INA on observe un glissement autour de 1940 entre un style classique frisant le *barochetto,* avec des immeubles soit entièrement de tuffeau et travertin, soit avec un soubassement de pierre et des façades ocre. Ce style atteint son expression la plus sophistiquée avec le palais de l'INA Via Sallustiana conçu par Giovannozzi, au très riche décor avec colonnes, balustrades et salles d'apparat démesurées. L'immeuble Via Veneto 89 de l'architecte Broggi témoigne d'un glissement vers un style rationaliste italien jugeant superflu les décors de façade chargés, stylisant les colonnes et les chapiteaux en les associant à des symboles de l'Italie industrieuse.

Au tournant des années 1940, l'INA promouvait un style architectural bien plus rationaliste, aux formes rectilignes avec peu de décors de façade, des encadrements de fenêtre sobres, avec soubassement de pierre et élévation en briques. Ce style fait aujourd'hui partie du paysage urbain romain au même titre que les immeubles classiques. Ces immeubles de bureaux construits entre 1935 et 1945 sont immédiatement identifiables par l'œil aguerri. L'agencement intérieur est aussi différent avec des pièces plus vastes, des surfaces décloisonnées, plus fonctionnelles. Le second siège de l'INA de l'architecte Piacentini, praticien d'un rationalisme « modéré », en est une remarquable expression, tout comme son voisin, l'immeuble loué à la BNL Via Veneto.[2] Les constructions et les restaurations de l'INA ont contribué à diffuser ce style nouveau dans Rome. L'institut avait compris, pour lui-même comme pour les sociétés locataires de ses immeubles, que le style et la localisation des immeubles étaient capitaux pour véhiculer des valeurs choisies par l'entreprise : force, prestige, modernité, efficacité.

[1] La source en est la pensée de Giovannoni à propos du *decentramento* : Giovannoni, G. (1925) *op. cit.*

[2] Le qualificatif « modéré » est appliqué au travail de Piacentini par l'architecte Gianni Accasto en opposition au groupe du MIAR (Movimento Italiano Architettura Razionale). Accasto, G. et. al. (1971) *op. cit.* p.361.

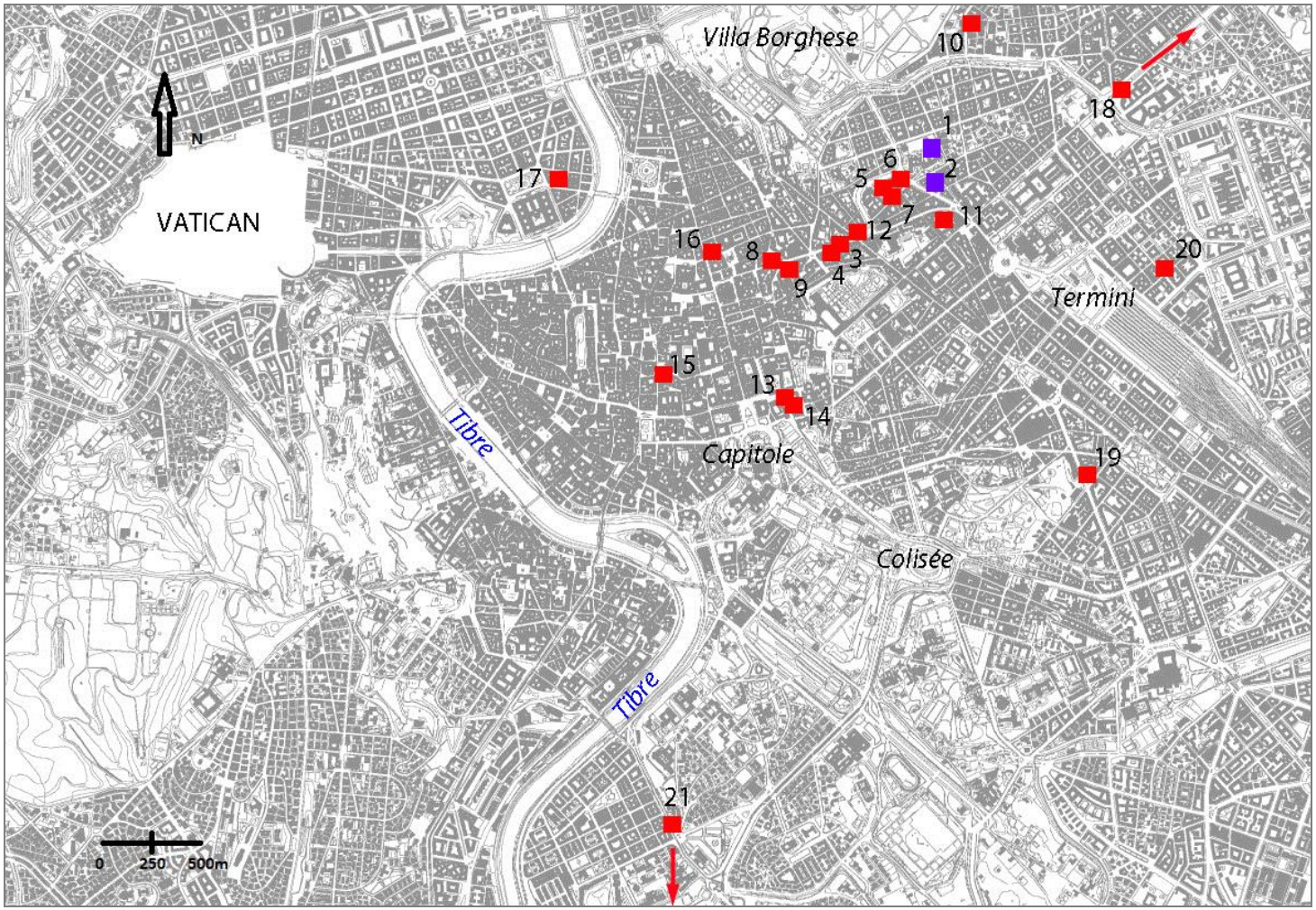


Figure 47 Localisation des immeubles de bureaux de l'INA. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. F. Mazenod 2014.

Repère Figure. 47	Repère Carte Annexe 11	Rue	Numéro	Année	Pièces	Superficie terrain (m²)	Coût (ITL)
1	1	Via Sallustiana**	51	1927	290	8925	8 000 000
2	2	Via Bissolati	23	1940	498	5500	16 300 000
3	3	Via del Tritone	132	1914	150	640	995 000
4	4	Via del Tritone	142	1914	160	730	1 255 000
5	5	Via Veneto	89	1925	271	1150	7 700 000
6	6	Via Veneto	117	1925	117	3100	8 000 000
7	7	Via San Basilio	14	1935	165	1100	6 886 826
8	8	Via del Tritone	46	1927	128	1173	7 000 000
9	9	Via del Tritone	177	1935	112	1325	4 330 666
10	25	Via Po*	14	1930	129	2850	8 077 519
11	10	Via Barberini	86	1935	204	1349	8 800 000
12	11	Piazza Barberini	12	1935	152	1830	3 618 750
13	12	Via IV Novembre	113	1929	210	960	D.M.
14	13	Via Carmine	1	1929	55	804	D.M.
15	14	Piazza della Minerva	69	1937	339	2830	4 500 000
16	15	Via delle Convertite*	3 et 6	1939	100	900	3 150 000
17	16	Via Colonna	39	1935	160	948	D.M.
18	17	Via Nomentana	92	1941	34	2100	1 750 000
19	18	Via Leopardi	24	1940	126	429	1 557 597
20	19	Via dei Mille	23	1944	92	466	4 920 000
21	20	Piazzale delle Nazioni Unite (EUR)	107	1947	315	12000	16 537 000
		Total			**3808**	**51109**	**113 378 358**

L'année indique la date de délivrance du permis de construire ou de l'acte d'achat.

* Deux immeubles.

** Le coût indiqué est uniquement celui de l'achat des terrains.

Tableau 7 Immeubles tertiaires de l'INA à Rome.

5. Les logements de l'INA, de l'immeuble populaire pour ses employés à l'immeuble de luxe

Si à la lecture de l'inventaire des investissements immobiliers tertiaires de l'INA, se dégage une forte cohérence en termes de localisation, de recherche de rentabilité et de prestige, la stratégie de l'institut dans la sphère du logement est bien plus floue. Pendant les premières années de son existence, aucune opération d'achat ou de construction de logements ne fut entreprise par l'INA à Rome. Pourtant, dans une ville qui souffrait d'un mal aigu de logements, le marché immobilier et particulièrement le marché locatif promettaient d'heureuses transactions. La prise de conscience par la société d'assurances que le logement pouvait être un bon investissement fut déclenchée grâce à certains salariés de l'INA qui s'étaient constitués en coopérative en 1919. Dès lors, l'INA trouva intéressant d'acquérir, puis de construire, des immeubles de logements, d'abord pour sa propre main d'œuvre, puis à destination du grand public, de la classe moyenne à la grande bourgeoisie.

5.1. Les immeubles de logements des employés INA

Entre 1922 et 1926, l'activité de l'INA connut son augmentation la plus forte, le capital assuré doubla entre ces deux dates, passant de quatre à huit milliards de lires. De même, l'institut embauchait à tour de bras.[1] Confrontés à des difficultés pour trouver un logement adapté à des prix raisonnables, un groupe de salariés se constitua en coopérative immobilière en 1919. Cette coopérative sollicita la direction afin de financer des opérations d'achat par des prêts comme le prévoyait le décret-loi royal n.16 du 8 janvier 1920.[2] Le projet de la coopérative était de construire un immeuble à l'angle de Viale Angelico et Viale delle Milizie. Pour cela, elle avait obtenu un financement couvrant 75 % des coûts (soit 1,125 ML.) en un prêt hypothécaire de la Società Autonoma di Credito Edilizio. La coopérative demandait à l'INA de lui prêter les 25 % manquants.[3] Les associés voulaient gérer cet immeuble en propriété partagée ce que l'INA refusa catégoriquement, conditionnant son prêt

[1] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36.

[2] L'INA finançait d'ailleurs bien d'autres coopératives sur la période, nous y reviendrons.

[3] INA, CA, 15/01/20. La Società Autonoma di Credito Edilizo fut créée en 1919 avec un capital de 10 millions de lires apporté par l'INA. Elle émettait des prêts à destination des coopératives d'employés pour la construction de logements garantis par hypothèque de premier degré et amortissables sur vingt-cinq ans. Pica (1963) *op. cit.* p.342.

à l'instauration d'une propriété commune et à la souscription individuelle obligatoire d'assurances-vie pour les locataires.[1] L'immeuble, construit entre 1920 et 1926 (il y eut de nombreuses modifications) par l'architecte Burba Garibaldi, comportait cinq niveaux et 588 pièces pour un coût de construction de 3,25 ML.[2]

Figure 48 « Inauguration du palais de propriété de l'INA Viale Angelico à Rome ».[3]

La genèse de ce premier immeuble de logements pour les employés INA a été longue. Après de longs débats au sein des conseils techniques et d'administration de l'INA, l'accélération vint en 1923 avec la réforme du statut de l'institut, libérant ses possibilités d'investissements. Dès lors, le Président Toja prit position en faveur de l'aide au logement pour ses employés : « l'Institut ne peut rester sourd face aux honnêtes demandes émanant de ses propres employés qui visent à satisfaire des intérêts justes et nécessaires ».[4] La direction de l'INA acceptait de prêter de l'argent pour certaines opérations, mais surtout de construire directement des immeubles. Cette dernière position lui permettait de concentrer son intervention et de ne pas perdre du temps de l'argent pour de petites opérations moins sures.

Dans un délai très court après la finalisation de ce projet pour la coopérative, l'INA engagea six opérations d'achat ou de construction d'immeubles de logements pour ses

[1] INA, CA, 15/01/20.

[2] ASC, IE, 1920, Protocollo 2393, 'Viale Angelico' ; INA, ASI, 9362, 'Viale delle Milizie Viale Angelico'.

[3] INA, ASI, 17729.

[4] « L'Istituto non puo rimanere sordo a tutte quelle oneste richieste avanzate dai propri funzionari intese a raggiungere giuste e necessarie soddisfazioni di interessi » INA, CA, 26/09/23.

employés, dont quatre dans la zone de l'ex-Piazza d'Armi (aujourd'hui Piazza Mazzini). Ce quartier planifié dès le PR de 1873 était, on l'a déjà vu pour l'INCIS ou la SGI, le secteur privilégié pour le logement des employés du secteur public dans des bâtiments intensifs. Un tramway connectait directement la zone avec les bureaux de l'INA dans le centre-ville.

En 1926, l'INA racheta aux promoteurs Casini e Zamboni un vaste terrain de 1 659 m² avec un immeuble en cours de construction Via Montesanto pour la somme de 2,6 ML.[1] Pour cette somme, Casini e Zamboni s'engagèrent à terminer la construction, quasiment achevée, et livrer en un mois 130 pièces habitables. L'immeuble présentait un style traditionnel et bourgeois et disposait de tout le confort. A deux pas de là, un terrain fut proposé à l'INA en 1926, entre les Vie Sabotino et Paulucci de Calboli, une fois de plus par une entreprise de construction, en l'occurrence par la Tonini S.A. L'entreprise proposa à l'INA de construire deux immeubles, l'un en front de parcelle à l'angle des deux rues, l'autre interne, représentant 104 appartements de trois à quatre pièces, pour un prix de 8 ML.[2] Le Conseil d'administration de l'INA décida d'accepter l'offre de Tonini mais seulement pour 87 appartements et pour un prix de 7.14 ML. L'opération fut principalement motivée par la présence dans le quartier d'autres immeubles pour les employés de l'INA, ce qu'appréciait la direction.[3]

L'immeuble, achevé en 1928, présente une longue façade de près de 60 m sur la Via Paulucci de Calboli. Il a une architecture très semblable aux opérations précédentes, dans un style classique. Toujours dans le quartier de l'ex-Piazza d'Armi, un autre immeuble fut construit en 1928, à l'angle des Vie Saint Bon et Bettolo, suite, encore une fois, à une offre d'une entreprise de construction, la société Casale et Rinaldi. Ce nouvel immeuble pour loger les employés de l'institut comportait 474 pièces sur sept niveaux et un toit-terrasse.[4] Enfin, pour compléter l'offre de logements à destination de ses employé, l'INA acheta un dernier immeuble situé Viale delle Milizie, Via Mompiani, à la société Bonti et Casale, 264 pièces pour 2.6 ML.[5]

Afin d'élargir son offre de logements, l'INA voulait avoir en propriété des immeubles plus petits, de type *palazzina* entourés de jardins, et proposer un environnement différent aux familles d'employés. Pour cela, l'INA choisit d'acquérir à l'Unione Industriale S.A. un terrain

[1] INA, ASI, 1239, 'Via Montesanto 14'.

[2] INA, CT, 158 C (58), 'Via Sabotino'. Offre du 28/04/26.

[3] INA, CA, 22/07/26.

[4] INA, CT, 158 C (58), 'Via De Saint Bon'. Contrat du 23/02/28 pour la somme de 2,6 ML.

[5] INA, ASI, 25665, 'Viale delle Milizie, Via Mompiani'.

de 4 040 m² Via di San Quintino, entre les porte San Giovanni et Maggiore.[1] Quatre immeubles similaires d'une dizaine de logements seulement (deux par niveau) et un plus massif de vingt logements furent construits sur ce terrain par l'entreprise Micucci e Zamboni pour la somme de 6,44 ML. Au total ce sont 65 appartements soit 331 pièces qui furent bâtis entre 1926 et 1929.[2] Le but étant de donner à cet espace un caractère bourgeois, les appartements étaient grands (environ cinq pièces utiles) et la décoration soignée.

Figure 49. Entrée du complexe de l'INA Via San Quintino 2011.

Rue	Numéro	Année	Pièces	Superficie terrain	Coût
Via delle Milizie	110	1926	588	5041 m²	3 225 000 ITL
Via Montesanto	14	1926	130	1659 m²	2 614 500 ITL
Via Sabotino	22	1926	499	3287 m²	7 140 000 ITL
Via di San Quintino	5	1929	64	4400 m²	8 000 000 ITL
Via di San Quintino	5	1929	64		
Via di San Quintino	5	1929	54		
Via di San Quintino	5	1929	99		
Via di San Quintino	5	1929	50		
Via Po	14	1930	129	2850 m²	8 077 519 ITL
Via delle Milizie	94	1928	264	1841 m²	D.M.
Via Saint Bon	25	1928	474	1076 m²	D.M.
Total			**2415**	**20154 m²**	**29 057 019 ITL**

Tableau 8 Immeubles loués aux employés de l'INA à Rome.

[1] INA, ASI, 13251, 'Via di San Quintino'. Contrat de vente du terrain le 27/01/26 pour 1,56 ML.

[2] INA, ASI, 14413, 'Via di San Quintino'

Ainsi, après des années de tergiversations à propos de l'opportunité de loger directement ses employés, l'INA réalisa entre 1920 et 1928 plus de 2 400 pièces utiles (environs 600 appartements) pour ses employés qui étaient environ un millier à Rome au début des années 1920.[1] L'institut a donc fait l'effort de proposer un logement à la majorité de ses salariés.[2] Les appartements étaient spacieux, de trois ou quatre pièces et convenaient à des ménages avec enfants. Il serait exagéré de parler de paternalisme au sujet de l'INA. Cette grande entreprise nationale, présente dans toute la Péninsule, n'avait pas les caractéristiques d'un capitaine d'industrie voulant protéger ses salariés. Cependant, on peut émettre l'hypothèse que l'INA avait intérêt à proposer à ses effectifs des logements sains dans une zone relativement proche du centre. Une hypothèse soutenue par le faible volume général des investissements immobiliers de l'INA à cette période. L'intérêt était triple : d'abord accorder un « privilège » à des employés dont l'INA, en plein développement, avait cruellement besoin ; instaurer une sorte d'entre soi et de contrôle humain dans un espace restreint ; enfin, un intérêt financier puisque tous les habitants de ces immeubles étaient locataires de l'INA.

Cette croissance spectaculaire de la construction de logements n'était pas étrangère aux mesures d'incitations pour le logement des classes moyennes d'employés à Rome prises par le régime. Ce-dernier incitait, on l'a vu, les entreprises publiques et parapubliques à se saisir de la question du logement de leurs troupes afin de consolider la Rome bourgeoise que Mussolini appelait de ses vœux. Ainsi la direction de l'INA privilégia d'abord le logement pour les familles de classe moyenne. Pour loger une partie des employés les moins aisés l'INA profita du programme « *case convenzionate* », dont on parlera ensuite. L'immeuble intérieur du 14 Via Po, aux luxueux appartements avec services et pièces en enfilades, était réservé à certains cadres.[3] Les localisations de ces implantations étaient très cohérentes : alors que les employés modestes étaient logés dans les quartiers Flaminio et Tuscolano-Labicano, distants d'environ 3,5 km à vol d'oiseau du siège Via Bissolati, l'ex-Piazza d'Armi (pour les employés de classe moyenne) n'en était éloignée que de 2,5 km, les élégantes *palazzine* de Via San Quintino de 2 km environ (avec le tramway direct depuis Porta Maggiore) et l'immeuble Via Po (pour les cadres dirigeants) de moins d'un kilomètre. L'INA pratiquait donc la ségrégation géographique et sociale de ses employés (Figure 93).

[1] INA (1933) *INA 1913-1933*, INA, ed. Roma, p.25

[2] Malheureusement l'accès aux registres des familles logées dans les immeubles de l'INA nous a été refusé pour raison de confidentialité. Nous n'avons pas pu vérifier si les premiers locataires de ces appartements étaient véritablement des employés de l'INA. Il est fort probable que les descendants des premiers locataires disposent encore aujourd'hui des logements.

[3] INA, CA, 07/03/29.

5.2. Les investissements locatifs privés : la politique de qualité de l'INA

Jusqu'en 1926-1928, la société d'assurances ne se risqua pas à investir dans des immeubles de logements destinés à l'ensemble de la population. Un manque d'intérêt qui s'estompa clairement au tournant des années 1930 avec l'accession de Giuseppe Bevione à la présidence de l'INA. Sous sa longue présidence, le patrimoine immobilier de l'entreprise passa de 263 à 1 165 millions de lires.[1] Dans la même ligne que l'orientation donnée à la stratégie d'investissements immobiliers tertiaires, les opérations de logements INA étaient marquées par leur bon degré de confort et leur qualité architecturale. La marque INA apposée sur les murs des bâtiments était une bonne publicité pour la société.

5.2.1. Constructions de confort pour les classes moyennes

Le glissement vers l'ouverture des propriétés de l'INA aux non-employés de l'entreprise s'opéra vers 1928-1929 alors que la vague d'investissements à destination du logement des employés était achevée. En 1928, l'INA acheta à un particulier un terrain et un immeuble en cours de construction à l'angle des Vie Taranto et Aosta (quartier Tuscolano au sud-est du centre-ville). Il était prévu de finir la construction existante (18 appartements) et de réaliser une nouvelle aile de douze appartements, plus un autre petit immeuble de six appartements. L'institut cherchait ici les coûts de construction les plus bas possibles en optimisant au maximum la parcelle et en faisant des logements modestes de deux à trois pièces utiles, pour les louer à ses employés « subalternes ».[2] Mais ces petits appartements ne semblèrent pas trouver preneur, si bien qu'en 1929 le Conseil d'administration autorisa leur location à des étrangers à ses services.[3] Voilà comment après saturation de l'offre de logement pour ses employés, les portes des appartements de l'INA s'ouvrirent à d'autres locataires.

Le plus souvent, l'INA achetait des immeubles, saisissant une proposition de vente venue du propriétaire. De cette manière il acquit au même propriétaire trois immeubles dans le quartier Salario, tout près de la Via Po (Via Simeto, Via Ofanto et Via Basento) entre 1931

[1] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 37-58.

[2] INA, CA, 25/04/28, 'Via Aosta'. Prix du terrain : 165 000 L. soit 150 L./ m². Coût de la construction : 864 000 L. soit 96 L./ m². Plus 260 L. pour l'immeuble intérieur. Des prix très modestes.

[3] INA, CA, 16/02/29.

et 1934.[1] Ce sont des immeubles massifs, six ou sept niveaux, dégageant une longue façade ocre sur la rue principale et une ou plusieurs petites cours. Ils sont l'archétype de l'immeuble intensif mais élégant qui tapisse les rues des hauts quartiers de la ville. Tout près de là, en 1934, Via Adda, l'INA acheta un petit immeuble bourgeois avec soubassement de travertin, beaux encadrements de fenêtres et balcons de fer forgé.[2] Le dernier achat de l'INA dans la zone fut celui d'un petit immeuble d'habitation situé Via Sardegna, pratiquement contre les Murs, entre Porta Salaria et Porta Pinciana.[3]

Figure 51 Immeuble de logements de l'INA Via Po/Via Ofanto.[4]

Figure 50 Immeuble de logements de l'INA Via Pietro Cossa.[1]

En 1936, l'institut profita de la cessation des activités de la compagnie autrichienne d'assurances-vie La Fenice (basée à Vienne) et racheta trois immeubles de logements dans les zones de Prati (un immeuble Via Pietro Cossa et un immeuble Via Augusto Riboty) ce qui étendit l'emprise foncière de l'INA dans le quartier, et aussi dans la zone Trieste (un immeuble Corso Trieste).[5] Une dernière opération dans l'Appio Latino (au sud-est de Rome, au-delà des porte San Giovanni et Metronia) synthétise la politique d'achat d'immeubles de

[1] ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1934, 'Pro memoria: immobili di Via Po (Po Basento, Po Salaria)'. 1 085 pièces au total.

[2] INA, ASI, 3414, 'Via Adda'. L'immeuble comporte 66 pièces.

[3] INA, ASI, 13107, 'Via Sardegna, Via Romagna'. Contrat de vente entre l'INA et Madame Adda Severa, veuve Cassese, le 08/06/1940 pour le prix de 820 000 L. Il abrite aujourd'hui un hôtel de luxe.

[4] INA, ASI, 2196.

[5] Acte du 22/07/36 INA, ASI, 13356 'Via Riboty'. La Fenice céda à l'INA environ 10 ML. de titres et trois immeubles à Rome représentant 545 pièces de logements.

logements de l'INA. En janvier 1940, le Conseil d'administration étudiait deux propositions d'achat. L'une émanant de M. Manfredi pour un immeuble Via Gino Capponi (à proximité de la Via Appia Nuova), l'autre de l'entreprise de construction Attili Luigi pour un immeuble en cours de construction sur un terrain de 2 000 m² Via Acaia, toujours dans le même quartier, mais à 400 mètres de moins de Porta San Giovanni. Le conseil rejeta immédiatement la première option au regard des appartements trop petits, les encadrements des ouvertures trop simples. L'INA préférait acheter un immeuble non achevé pour faire des grands appartements et lui donner un caractère *signorile* (bourgeois), même dans un quartier légèrement périphérique comme celui-ci.

Ainsi, un immeuble de 324 pièces, 43 000 m^3 sur neuf niveaux, a été construit par l'entreprise Attili Luigi elle-même.[1] Son caractère très intensif est apaisé par son style résolument plus moderne que les autres immeubles de logements INA avec des angles arrondis, des balcons d'angles, l'utilisation de briques pour les étages médians seulement. Ce que recherchait l'INA pour ses investissements locatifs c'était avant tout un immeuble de qualité avec tout le confort et des logements assez grands pour attirer la famille de classe moyenne. Dans cette catégorie, l'INA a donc acheté sur la période douze immeubles, ce qui représente près de 2 300 pièces avec un investissement de départ limité.

5.2.2. Le luxe : le cœur de la politique résidentielle de l'INA

L'effort financier était plutôt concentré dans ce que l'INA savait faire de mieux, des opérations de luxe. Tout comme pour les bureaux de haut standing, la société d'assurance investit massivement en achetant, et surtout, en construisant des immeubles luxueux pour les classes les plus aisées. Ils sont localisés dans les quartiers les plus huppés de la ville (Parioli, Trieste, Prati) ou dans des zones moins prisées mais sur des sites très stratégiques de tête de pont.

La principale opération fut menée entre 1927 et 1932 dans le Parioli (nord du centre-ville). Il s'agit en fait d'une double opération sur un même terrain. Premièrement, la construction de sept *palazzine* Viale Martiri Fascisti (aujourd'hui Via Bruno Buozzi, au nord de la Villa Borghese). Deuxièmement, l'érection de trois immeubles de grand luxe donnant sur la paisible Via delle Tre Madonne. Le terrain en question, vaste de 11 300 m², appartenait

[1] INA, ASI, 13107, 'Via Acaia'. Contrat de vente entre l'INA et Luigi Attili le 20/03/40, pour le prix de 7,4 ML.

à deux propriétaires : la société de construction Tonini et la comtesse Malvezzi. Il fut acquis en 1927 au prix total de 5,8 ML. et les permis de construire furent délivrés durant l'été 1927.[1] L'entreprise Tonini fut chargée de cet important chantier, dirigé par un ingénieur imposé par l'INA, Luigi Fiorentin, sur des plans de Massimo Settimi et Giuseppe Machin. Mais les travaux se déroulèrent mal, les relations entre l'INA et l'ingénieur se dégradaient. Les locataires de cinq des sept *palazzine* de la Via dei Martiri Fascsiti étaient déjà entrés dans leur appartement, alors que le chantier continuait pour les deux restants, provoquant des plaintes. Cette situation ne fut pas jugée digne d'un programme d'habitation de haut standing, si bien que l'INA se débarrassa de Fiorentin.[2]

Les *palazzine* construites abritent de vingt à vingt-deux logements sur six niveaux avec (six pièces utiles par logement en moyenne), pour chacun, une surface couverte entre 450 et 490 m². Via delle Tre Madonne, les trois *palazzine signorili* sont bien plus vastes avec une surface au sol de 640 m² mais seulement quatorze logements d'entre cinq et quatorze pièces utiles, répartis sur six niveaux. La gestion du chantier et de l'entreprise de construction par l'INA s'avéra catastrophique. Les travaux prirent un retard très conséquent, en particulier pour les deux dernières *palazzine* à cause, notamment, des procédures de protection de l'aqueduc Vergine, qui passait en périphérie du terrain, et qui n'avaient pas été prises en compte. Il fallut donc négocier avec l'inspecteur du Gouvernorat chargé de faire respecter le règlement d'hygiène de la commune qui exigeait une zone de protection de dix mètres pour les constructions autour de l'aqueduc et de vingt mètres pour les égouts. Or, certains immeubles étaient déjà construits, les autres durent être décalés de quelques mètres sur le plan, ce qui prit beaucoup de temps. Après tractations entre l'INA et le Gouvernorat la solution fut prise d'installer des nouvelles canalisations de plomb et de poser un pavage de 10 cm minimum, couvert d'asphalte, pour protéger l'aqueduc des possibles contaminations venues des maisons. Tout ceci bien sûr à la charge de l'INA.[3]

Le chantier s'était donc enlisé longuement. Même si, lors de la consigne du terrain à l'entreprise Tonini, il était prévu des délais de construction de douze mois pour le gros œuvre (fin prévue en août 1928) avec une amande de 800 L. par jour de retard, l'INA n'avait pas procédé à la rédaction de certificats de fin de travaux si bien que l'application de l'amende

[1] INA, CA, 27/01/27, 'Via delle Tre Madonne' ; INA, ASI, 7587 'Via delle Tre Madonne'.

[2] INA, ASI, 2440, 'Via Bruno Buozzi'.

[3] ASC, IE, 1928, Protocollo 6670, 18/20/27 n.19048.

était illégale.[1] De retard en retard, dus notamment au degré de sophistication des immeubles, impliquant l'intervention de nombreux corps de métiers et sous-traitants, les dix immeubles ne furent achevés qu'en mai 1934. Alors que le contrat prévoyait une dépense de 6ML., le coût final explosa à 20,7ML.[2] Une opération coûteuse est très mal conduite par l'INA qui fut épinglée par la commission d'enquête parlementaire en 1931.[3] Pourtant, après livraison des immeubles, la commission de suivi confirma l'intérêt de son investissement, dédouanant totalement le constructeur :

> « Etant donné le style luxueux donné à trois des dix immeubles, il n'est pas étonnant que le montant total des travaux ait plus que triplé par rapport à la prévision initiale qui ne prenait en compte que le gros œuvre et les travaux d'aménagement du terrain. La commission de suivi souligne la masse considérable de travail réalisé, le magnifique groupe que forment les immeubles bien aménagés et agencés, avec de vastes jardins et des cheminements qui composent un agréable lieu de vie. [La commission] ne retient pas comme excessifs les frais rencontrés, étant donné le caractère luxueux de la construction pour laquelle, qui plus est, on a bénéficié de prix de matériaux et de main d'œuvre qui aujourd'hui, malheureusement, appartiennent au passé. ».[4]

Figure 52 Cour centrale du complexe d'immeubles Viale Martiri Fascisti.[5]

[1] INA, ASI, 7587, 'Via Bruno Buozzi'. Consigne du terrain le 01/08/27.

[2] INA, ASI, 2440, 'Via Bruno Buozzi'.

[3] INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4, 'Bevione Sen Avv Giuseppe'.

[4] « Non meraviglia quindi che l'importo totale dei lavori, dato anche il tono di lusso assegnato a tre delle dieci palazzine abbia più che triplicato la previsione che era limitata al grezzo delle costruzioni ed alle opere di sistemazione del terreno. La Commissione di collaudo rileva la mole notevole del lavoro eseguito, il magnifico gruppo di palazzine ben sistemate, disposte, con ampi giardini e viali che formano una gradita dimora e non ritiene eccessive le spese incontrate e sostenute in relazione al lusso con cui furono costruite pel quale purtroppo sia materiali che mano d'opera avevano ancora prezzi che sono ormai un ricordo del passato. » Rapport de la commission de contrôle 10 octobre 1934. INA, ASI, 2240, 'Via delle Tre Madonne'.

[5] Cipriani, G. (1933) *L'opera edilizia del INA 1923-1932*, INA, ed., Roma, p.33.

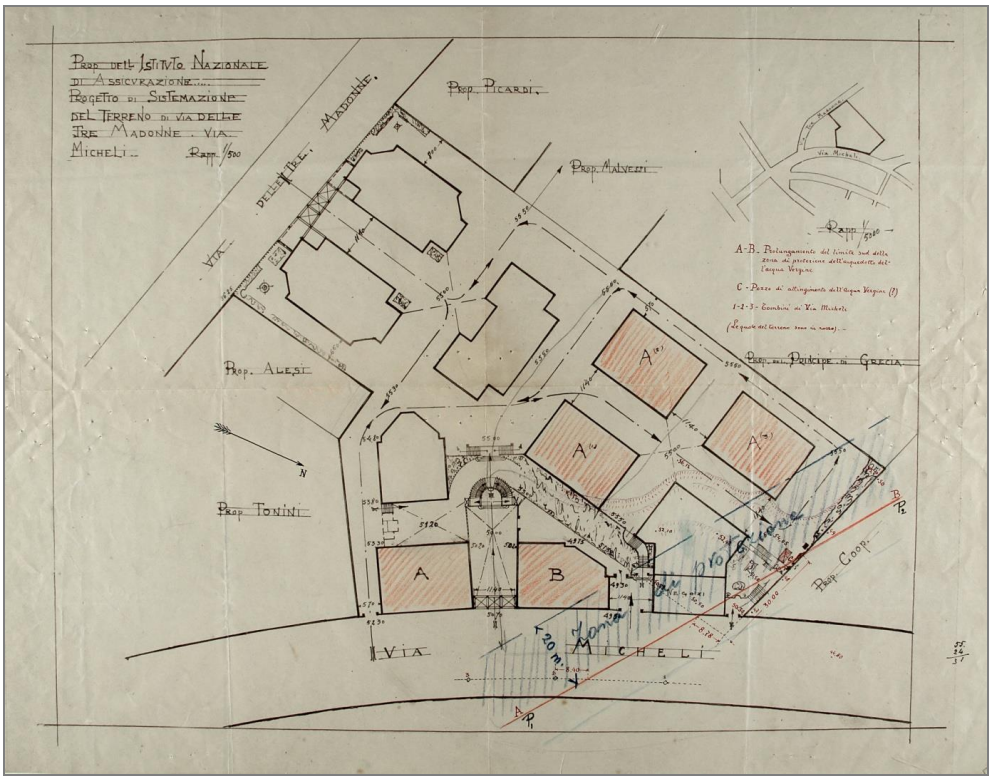


Figure 53 Plan du complexe Via delle Tre Madonne/Viale Martiri Fascisti avec au sud (en haut et à gauche du plan) les trois immeubles de luxe de Via delle Tre Madonne et au nord (en bas et à droite du plan) les sept immeubles de Viale Martiri Fascisti dont trois empiètent sur la zone de protection de l'aqueduc (signalée en hachures bleues).[1]

Il est vrai que la réussite architecturale est indéniable. Les *palazzine* de la Via dei Martiri Fascisti sont agréablement répartis sur la parcelle, dégageant de vastes espaces communs sur plusieurs niveaux, joints par de larges escaliers de pierre. L'entrée est sécurisée avec un double portail, sur le linteau, l'INA n'a pas manqué de graver son nom en lettres capitales. Les sept immeubles forment une unité de conception très franche mais pas monotone. Les trois immeubles de luxe sont encore plus finement décorés. Les architectes ont joué sur la symétrie pour cette partie de la propriété avec deux immeubles latéraux ouvrant sur un troisième, en retrait, face au portail d'entrée. Les colonnes sur les façades, les hautes ouvertures donnent un sentiment de prestige digne des palais de la noblesse romaine. Des terrasses sont également aménagées aux étages supérieurs. Sur l'ensemble de la propriété, les constructions recouvrent moins de la moitié du terrain (5 083 m² couverts sur 11 300 m² au total) et, pour une fois, les distances minimales entre deux bâtiments ont été respectées (11,4 m).

[1] ASC, IE, Protocollo 14072, Anno 1927 'Tre Madonne e Via Micheli Giuseppe'.

Contrairement à toutes les opérations que l'on a vu précédemment, les immeubles de bureaux, les logements de classe moyenne, l'INA n'a pas cherché ici la rentabilité maximale de la parcelle. L'objectif était ici de suggérer le luxe pour que tous les passants et les habitants prennent conscience que vivre dans un logement INA est synonyme de privilège. En cela l'objectif est parfaitement atteint. Ce complexe constituait une excellente publicité pour l'institut d'assurance dans ce quartier bourgeois. Le Président Bevione partageait d'ailleurs cette opinion puisqu'il y vivait ![1]

Le coût excessif et la lenteur de ce programme n'a pas empêché l'INA de mener à bien d'autres investissements locatifs de haut standing. A Prati, l'INA acheta en 1935 le palais néo-renaissance Simonetti situé Via Vittoria Colonna.[2] Dans le quartier prestigieux de Trieste, un immeuble de 184 pièces sur un terrain de 2 093 m² fut acheté en février 1927.[3] Cet immeuble est couvert de stucs à la romaine, de marbre et de pavés de ciment. Il offre vingt-six appartements de trois à huit pièces utiles avec tout le confort dont un chauffage individuel. Sur la façade, une inscription loue la construction de cet immeuble comme si rien n'avait été entrepris dans le quartier auparavant et le pose en étendard de l'expansion de la Rome bourgeoise fasciste :

> « Ici […] de nouvelles fondations sont érigées par la hardiesse et la volonté tenace, surgit le premier immeuble du quartier que l'aigle et le faisceau consacra aux plus larges fortunes de l'*Urbe*. MCMXXV – MCMXXVI. »[4]

L'INA a également investi dans le logement de luxe ailleurs que dans les quartiers prestigieux de Parioli, Trieste ou Prati. Si la situation des nouvelles opérations est moins en vue, leur site n'en est pas moins hautement stratégique car ce sont des têtes de pont. Sur la rive gauche du Ponte Sublico dans le quartier populaire du Testaccio, l'INA acheta en 1926 un immeuble très imposant de 512 pièces sur un terrain de 3 236 m².[5] De même, sur la rive gauche du Tibre mais bien plus au nord, à l'entrée du pont Risorgimento, la famille Zingone

[1] ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1934. Une lettre du secrétariat particulier de Mussolini datée du 01/06/34 est envoyée à l'adresse personnelle de Bevione : Via delle Tre Madonne, 16.

[2] INA, CA, 27/02/35, 'Via Colonna, Via Clementini'. Contrat de vente entre l'INA et la famille Simonetti le 27/02/35 pour le prix de 6,65 ML.

[3] INA, ASI, 'Viale Gorizia', 13259. Contrat de vente entre l'INA et la SA ING. Francesco Bruno le 02/02/27 pour la somme de 4,5 ML. Le terrain nu avait été acheté quelques mois auparavant à la Società Italiana per Imprese Fondiarie. INA, ASI, 'Viale Gorizia', 13259. Contrat de vente entre la SA Ing. Francesco Bruno et la Società Italiana per Imprese Fondiarie le 04/05/26 pour la somme de 600 000 L.

[4] « Qui […] le fondamenta rinnovellate sorge – erreto dall'ardimento e dalla tenace volontà – il primo palazzo del nuovo quartiere che l'aquila e il fascio consacra alle più vaste fortune dell'Urbe. MCMXXV–MCMXXVI ».

[5] INA, ASI, 1227, 'Piazza dell'Emporio, Lungotevere Testaccio'. Coût de 5,6 ML.

vendit à l'INA sa propriété d'un terrain de 1 320 m² couvert d'un immeuble de 38 000 m^3 Viale delle Belle Arti.[1] Il s'agit encore une fois de très grands appartements, six ou sept pièces utiles chacun, répartis en deux ailes, l'une sur les rives du Tibre, l'autre ouverte sur la Piazzale delle Belle Arti. Cet immeuble imposant mais élégant, les romains le connaissent bien puisqu'il domine un axe important de circulation entre les quartiers hauts (Parioli, Trieste) et la rive droite (Prati, Borghi et, au-delà, Monte Mario). Il en est de même pour l'immeuble Piazza dell'Emporio entre le Testaccio, Aventino, Ostiense (rive gauche) et Trastevere, Portuense (rive droite).

Le logement de luxe est un domaine dans lequel l'INA excellait. Il savait répondre aux exigences des ménages fortunés en termes de localisations, de confort, de qualité et de prestige. Pour cela, la marque INA était une valeur sure, elle qui avait fait bâtir quelques-uns des plus beaux palais autour de Via del Tritone et Via Veneto. Pour ces opérations, l'institut ne lésinait pas sur la dépense, de l'achat des terrains aux finitions intérieures, et fut même imprudente avec la gestion du chantier de son programme Via Martiri Fascisti. Au total, l'INA investit plus de cinquante millions de lires dans des habitations pour les plus aisés, soit une dépense très élevée de 2 365 L. par mètre carré de terrain. On peut se poser la question de la rentabilité de ces opérations. Malheureusement, les archives dépouillées donnent peu de réponses. Il faudrait regarder de plus près les contrats de location sur une longue période. Néanmoins, l'état des lieux des propriétés immobilières de l'INA de 1944 donnait pour ces immeubles une valeur intrinsèque de près de 35 millions de lires.[2] Des questions subsistent sur la rentabilité de ces opérations, notamment pour celle de Via Martiri Fascsiti, mais la réussite de l'entreprise en termes de qualité de l'offre de logement, de communication et de prestige pour l'INA était assurée.

[1] INA, CA, 25/04/40 Contrat de vente entre l'INA et la famille Zingone le 25/04/40 pour la somme de 6,76 ML.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 37-58.

Rue	Numéro	Année	Pièces	Superficie Terrain (m²)	Coût (ITL)
Logements classe moyenne					
Via Aosta	60-63	1928	54	1100	1 029 000
Via Aosta	60-63	1929	12		260 000
Via Po, Via Simeto	33, 39	1931	371	2 925	D.M.
Via Po, Via Ofanto	58, 72	1931	266	3 015	D.M.
Via Adda	99	1934	66	635	D.M.
Via Basento	55	1934	448	5 600	D.M.
Via Acaia	52	1940	473	2 000	7 400 000
Via XX Settembre	5	1936	168	1 335	7 500 000
Corso Trieste	110	1936	176	1 180	3 100 000
Via Riboty	10	1936	201	923	2 450 000
Via Pietro Cossa	13	1936	220	1 290	2 200 000
Via Sardegna	149	1940	39	761	820 000
Total			**2293**	**19 841**	**24 759 000**
Logements de luxe					
Viale Gorizia	43	1927	184	2 093	4 500 000
Viale Martiri Fascisti	19	1932	117	11 300	26 500 000
Viale Martiri Fascisti	19	1932	117		
Viale Martiri Fascisti	19	1932	117		
Viale Martiri Fascisti	19	1932	117		
Viale Martiri Fascisti	19	1932	122		
Viale Martiri Fascisti	19	1932	132		
Viale Martiri Fascisti	19	1932	137		
Via delle Tre Madonne	14	1934	127		
Via delle Tre Madonne	16	1934	127		
Via delle Tre Madonne	18	1934	121		
Via Colonna	11	1935	332	3 196	6 650 000
Belle Arti	6-8	1940	172	1 320	6 760 000
Piazza Emporio	16a	1926	512	3 236	5 600 000
Total			**2434**	**21 145**	**50 010 000**

Tableau 9 Immeubles de logements de l'INA à Rome, hors logements pour ses employés.

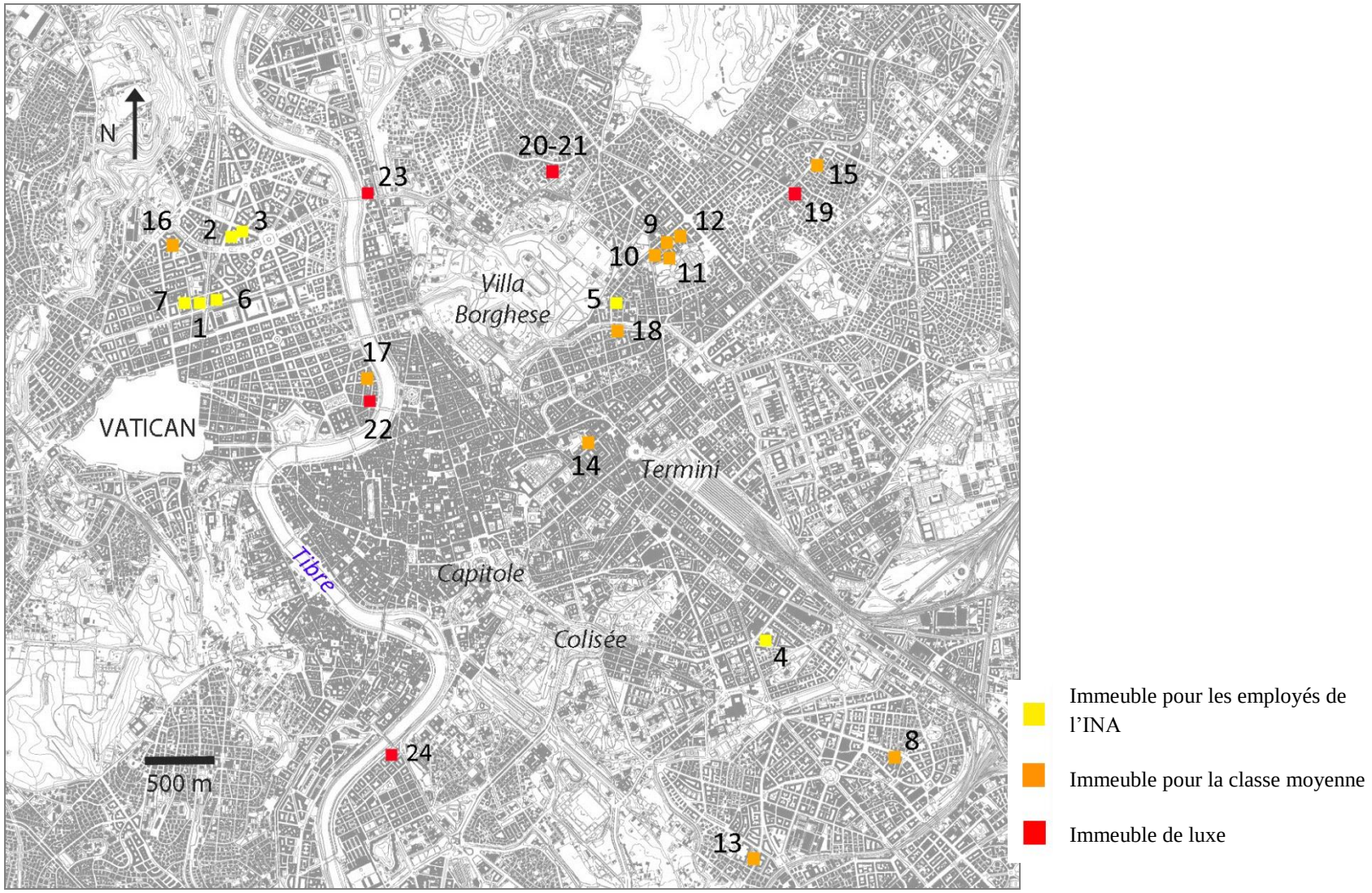


Figure 54 Localisation des immeubles de logements de l'INA. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. F. Mazenod 2014.

Repère Figure 54.	Repère Carte Annexe 11	Rue	Numéro	Année	Pièces	Superficie terrain (m²)	Coût (ITL)
1	21	Via delle Milizie, Viale Angelico	110, 5	1926	588	5 041	3 225 000
2	22	Via Montesanto	14	1926	130	1 659	2 614 500
3	23	Via Sabotino	22	1926	499	3 287	7 140 000
4	24	Via di San Quintino (5 bâts.)	5	1929	331	4 400	8 000 000
5	25	Via Po	14	1930	129	2 850	8 077 519
6	26	Via delle Milizie, Via Mompiani	94, 7	1928	264	1 841	D.M.
7	27	Via Saint Bon, Via Bettolo	25, 22	1928	474	1 076	D.M.
8	28	Via Aosta (2 bâts.)	60-63	1928	66	1 100	1 029 000
9	29	Via Po, Via Simeto	33, 39	1931	371	2 925	D.M.
10	30	Via Po, Via Ofanto	58, 72	1931	266	3 015	D.M.
11	31	Via Adda	99	1934	66	635	D.M.
12	32	Via Basento	55	1934	448	5 600	D.M.
13	33	Via Acaia	52	1940	473	2 000	7 400 000
14	34	Via XX Settembre	5	1936	168	1 335	7 500 000
15	35	Corso Trieste	110	1936	176	1 180	3 100 000
16	36	Via Riboty	10	1936	201	923	2 450 000
17	37	Via Pietro Cossa	13	1936	220	1 290	2 200 000
18	38	Via Sardegna	149	1940	39	761	820 000
19	39	Viale Gorizia	43	1927	184	2 093	4 500 000
20	40	Viale Martiri Fascisti (7 bâts.)	19	1932	859	11 300	26 500 000
21	40	Via delle Tre Madonne (3 bâts.)	14	1934	375		
22	41	Via Colonna, Via Clementi	1, 14	1935	332	3 196	6 650 000
23	42	Piazzale Belle Arti	6	1940	172	1 320	6 760 000
24	43	Piazza dell'Emporio	16a	1926	512	3 236	5 600 000
		Total			**7 142**	**61 140**	**103 566 019**

Tableau 10 Synthèse des investissements de l'INA dans le logement locatif à Rome (hors *case convenzionate*).

Conclusion du chapitre I.

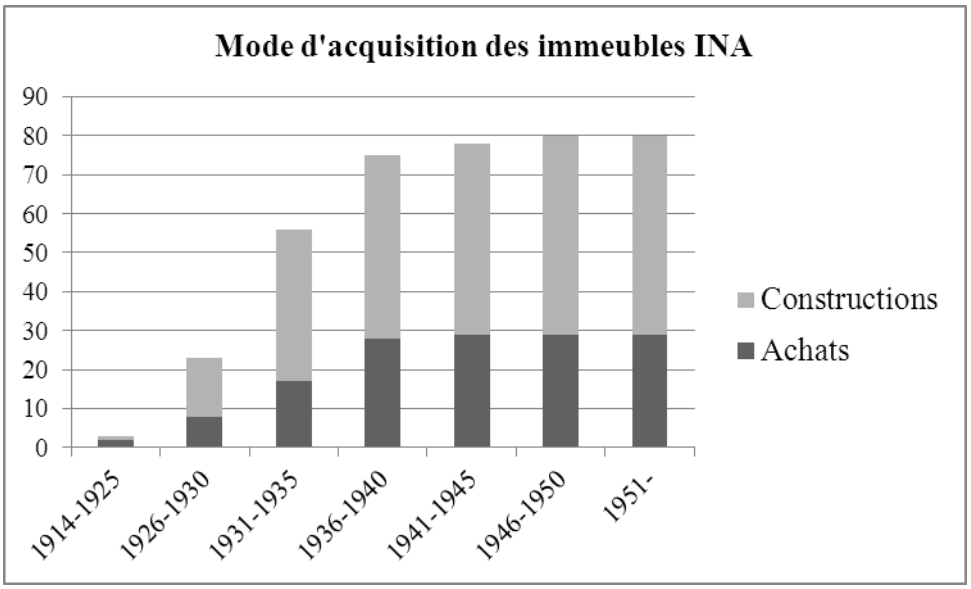
Comme de nombreux opérateurs économiques, l'INA a choisi d'investir une partie de son capital dans la pierre, un placement relativement peu rémunérateur mais sûr, dans un pays en crise bancaire, économique et politique. Il s'agit d'un réflexe qui, à Rome, était monnaie courante chez l'aristocratie mais pas chez les entreprises.[1] Même si les statuts de 1912 de l'INA prévoyaient une possibilité d'investissement dans l'immobilier et le foncier, la majeure partie des opérations s'est faite après les modifications de statut de 1923 qui élargirent les options d'investissement. Au départ, l'INA était positionné sur le marché en tant qu'acheteur d'immeubles de bureaux dans son quartier de prédilection, celui de la Via del Tritone et de la Via Veneto, puis ses opérations se sont diversifiées vers la construction de ses propres sièges, le logement de ses employés puis le logement des classes moyennes et supérieures.

Au-delà des différents types d'investissement, on retient de cet inventaire plusieurs constantes. Premièrement, le souci d'excellence architecturale et fonctionnelle que l'INA avait lorsqu'il s'agissait d'acheter ou de faire construire un bien immobilier, l'image de l'institut était en jeu. L'INA avait d'ailleurs rejeté nombre de projets au regard de leur caractère trop populaire pour se positionner franchement sur le haut de gamme : « on devra généralement exclure des possibilités d'investissement les constructions à caractère intensif et populaire ainsi que celles situées dans des zones trop périphériques ».[2] Deuxièmement donc, le souci de localisation de ses propriétés, dans des zones huppées (Tritone-Veneto pour les bureaux, Parioli Trieste, Prati pour les logements) ou sur des sites d'exception (comme les immeubles têtes de pont). Troisièmement, la volonté de maîtriser le processus de construction. Effectivement, on remarque qu'au fil des années, l'INA achetait beaucoup moins d'immeubles mais privilégiait l'achat de terrains nus, sur lesquels un immeuble était construit par ses services ou était en cours de construction (Graphique 5). De cette manière, l'INA pouvait faire changer les plans du premier maître d'ouvrage et imprimer ses critères à la nouvelle construction.

[1] Cf. Boiteux, M., Brice, C. et Travaglini, C.-M. (2009) *Le nobilità delle città capitali*, Universita degli studi Roma Tre CROMA, ed., Roma, pp.379 ; Fregna, R. (1990) *op. cit.*

[2] « Dal finanziamento dovranno generalmente escludersi le costruzioni a carattere intensivo e popolare nonché quelle da effettuarsi in località eccessivamente periferiche. » Déclaration du Conseil d'administration: INA, CA, 25/04/25.

Pour être complet dans cet inventaire inédit du patrimoine bâti de l'INA à Rome, il faut maintenant se pencher sur deux groupes d'opérations majeures qui ont structuré la ville. Deux chapitres vont leur être consacrés pour leur importance, si bien quantitative que qualitative et symbolique, et pour leur lien étroit avec le politique. Il s'agit d'un programme de construction de logements pour la classe moyenne inférieure, les *case convenzionate* (logements conventionnés) et de trois programmes de rénovation du centre-ville, les *sventramenti*.



Graphique 5 Répartition cumulée des modes d'acquisitions des propriétés INA à Rome entre 1914 et 1951.[1]

Chapitre II. L'opération « *case convenzionate* » du Gouvernorat de Rome

Au cours de la période étudiée, l'INA a participé aux côtés du Gouvernorat et d'autres investisseurs privés et parapublics à deux programmes majeurs de transformation urbaine : les opérations de rénovation dans le centre historique (Mausolée d'Auguste, Place Navone et Borghi, nous le verrons dans la prochaine partie) et le programme de logement des classes moyennes « *case convenzionate* ». L'INA s'était impliqué dans ce projet pour produire des logements de bonne qualité pour la classe moyenne inférieure, dont les ménages chassés du centre-ville par les *sventramenti* comme le pouvoir l'annonçait. Ceci ne rentrait donc pas dans

[1] Sources : INA, ASI.

les priorités d'investissement de la compagnie : le haut de gamme dans le centre-ville. Il est donc important d'étudier les motivations de l'INA comme du Gouvernorat à lancer un tel programme.

Comme on l'a vu dans la partie précédente, le manque de logement fut le principal problème du pouvoir local. Plus qu'ailleurs, Rome était dans une situation particulièrement critique causée par l'effet conjugué de la concentration des terrains dans les mains de grands propriétaires fonciers verrouillant l'expansion urbaine, d'une immigration qui n'avait jamais été aussi forte, des *sventramenti* dans le centre historique provoquant le départ de milliers de familles, d'un déblocage progressif des loyers et d'une activité du bâtiment au ralenti. Les classes les moins aisées avaient logiquement recours à l'auto-construction et les classes moyennes avaient beaucoup de difficultés à trouver un logement. Le nouveau pouvoir fasciste de la capitale trouvait dans la question du logement un défi que la période libérale n'avait pas réussi à relever, ainsi qu'un très bon vecteur de propagande afin de convaincre les masses de sa force et de son efficacité dans une ville de Rome vitrine du fascisme fédérateur et conquérant.

Parmi les nombreuses annonces du Gouvernorat concernant la politique de logement, le programme « *case convenzionate* » (logements conventionnés) constitue un cas exemplaire par son mode de financement public-privé et par la qualité architecturale et fonctionnelle indiscutable des bâtiments construits. Nous allons faire le point sur la connaissance de ce programme qui marque encore le visage de certains quartiers à l'est et au nord de Rome (Tuscolano, Prenestino Labicano, Flaminio notamment) et de voir comment il a permis la création de nouveaux espaces urbains. Pour cela le jeu d'influence entre le Gouvernorat et les investisseurs a été étudié. Celui-ci a pour support le territoire communal romain, pour produit plus de 5 000 logements et pour figurants des dizaines de milliers de demandeurs de logement.

Pourquoi les quatorze investisseurs engagés dans ce projet, tous très différents, ont-ils accepté de réaliser les *case convenzionate* ? Comment le Gouvernorat s'est-il servi du programme afin de donner un logement à certains membres de la petite bourgeoisie salariée et non pas, comme il était annoncé initialement, aux expulsés du centre à cause des *sventramenti* ? Quelles en sont les conséquences spatiales ? Il est aujourd'hui possible de répondre au mieux à ces questions grâce à l'ouverture des fonds de l'Archivio Storico Capitolino, en particulier des archives de l'Ufficio di Assistenza Sociale, de l'Archivio

Centrale dello Stato (Segreteria Particolare del Duce) et de l'INA le plus grand constructeur de *case convenzionate*.[1]

1. L'urgence de logement

A la lecture des textes de délibération du Gouvernorat, des conventions signées avec les investisseurs instituant le programme « *case convenzionate* », on est frappé par le leitmotiv de l'urgence de la situation du logement Rome :

> « Le Gouvernorat de Rome, voulant contribuer efficacement à la réalisation d'un programme de logements en accord avec le Chef du gouvernement, ayant la volonté de guérir le grave et permanent déficit en habitations économiques, contribuant de la manière la plus efficace à la solution de ce problème social très grave, entend encourager la construction de logements économiques grâce à la concession des aides adaptées. ».[2]

Le régime n'exagérait pas à propos de la crise du logement à Rome. La fin des années 1920 et le début des années 1930 étaient marqués par une conjoncture particulièrement défavorable à cause des effets conjugués de plusieurs facteurs :

_ La croissance démographique très forte dopée par une immigration massive de travailleurs venus des campagnes du centre et du sud de l'Italie (excédent migratoire annuel de 30 000 personnes en moyenne entre 1922 et 1934).[3]

_ La forte concentration du foncier constructible dans les mains des familles de l'aristocratie et du clergé romain.

_ La raréfaction du crédit dû à la crise bancaire du milieu des années 1920 qui touchait sévèrement l'industrie de la construction.

_ Le retour à la libre fixation du prix des loyers pour les immeubles de nouvelle construction en 1923 et pour les autres en 1928 qui chassa certains ménages modestes de leur habitation de centre-ville.[1]

---

[1] Mazenod, F. (2014) Le case convenzionate del Governatorato di Roma (1929-1943). Un alloggio per gli sfrattati del centro storico? in *Storia Urbana*, numéro 142 (à paraître).

[2] « Il Governatorato di Roma desiderando contribuire efficacemente alla realizzazione di un programma edilizio e concordato con il capo del governo ed avente il fine di sanare il grave e permanente squilibrio nel bilancio delle abitazioni economiche, contribuando nel modo più efficace alla soluzione di tale altissimo problema sociale, intende incoraggiare la costruzione di case economiche mediante la concessione di adeguati contributi. » ASC, APP, 14/11/30, 'Convenzione con l'INA per la costruzione di case convenzionate'.

[3] Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *op. cit.*

_ Les premiers *sventramenti* provoquant l'expulsion de milliers de familles à reloger.

Devant cette situation alarmante, le Gouvernorat de Rome ne resta pas les bras croisés. La fin des années 1920 fut marquée par une politique de relance de la construction de logements populaires et économiques très segmentée en fonction des différents publics. Le programme « *case convenzionate* » constituait le volet « supérieur » de cette politique. Aux rangs inférieurs, la puissance publique prit la décision de construire directement ou par le biais de l'ICP selon une typologie bien définie qui déterminait les modes de construction, les matériaux utilisés, le niveau de service public, la localisation des nouvelles constructions, mais surtout les caractéristiques économiques et sociales des individus concernés.

Type de logement	**Dénomination**	**Public concerné**	**Exemple de localisation**
Logement d'urgence, provisoire	*Ricoveri provvisori*	Marginaux, expulsés des baraquements	Colle Vaticano, Via Tuscolana
	Alberghi suburbani	Marginaux, expulsés des baraquements	Garbatella
Logement précaire	*Casette rapide e rapidissime*	Expulsés des baraquements et de PR	Aniene, Maranella
Logement stable case popolari	*Borgata giardino*	Expulsés de PR et déblocage des loyers	Garbatella
	Logement collectif intensif « *superblocchi* »	Expulsés de PR et déblocage des loyers	Monte Sacro, Villa Pamphilj, Val Melaina
	Borgate ufficiali	Expulsés des baraquements et de PR	Acqua Bullicante
Logement conventionné	*Case convenzionate*	Employés publics, expulsés de PR	Flaminio, Appio, Nomentano, Prenestino

Tableau 11 Synthèse de la politique de logements économiques et populaires du Gouvernorat de Rome.[2]

Il est essentiel d'insister sur le fait que le programme « *case convenzionate* » faisait partie d'un dispositif global d'intervention de la puissance publique pour stimuler la construction. Fernando Salsano montra judicieusement que la segmentation de l'action publique constituait un puissant outil de contrôle social pour le Gouvernorat.[3] La classe

[1] Le nombre de départs des habitants du centre-ville à cause des lois de déblocage des loyers est très dur à quantifier. Mario Vendittelli estime, mais sans sources claires, à 44 000 « changements d'adresse » en 1926. M. Vendittelli, *op. cit.*, p.66.

[2] Sources : Sanfilippo, M. (1993) *op. cit.*

[3] Salsano, F. (2008) *op. cit.*

moyenne inférieure et la petite bourgeoisie d'employés, pour lesquelles étaient destinés les logements conventionnés, étaient très prisées par le pouvoir fasciste à l'heure où l'Etat tentait de s'organiser sur la base du « consensus ». Cette frange de la population souffrait réellement des loyers trop élevés et de la pénurie de logements, elle valait bien l'activation d'un programme inédit de construction, établi dans l'urgence mais largement réalisé.

2. La solution : le partenariat public/privé

Pour répondre à l'urgence de logement des classes moyennes à Rome, le Gouvernorat lança en 1928 le programme « *case convenzionate* ». Le but était de réduire le manque de logements économiques avant la date du 30 juin 1930, jour où les loyers seront totalement libérés. Le projet était très ambitieux :

> « Devront être construites des maisons solides, de plusieurs étages, avec appartements de deux chambres, cuisine, débarras et cabinets, pour un nombre de pièces suffisant pour rétablir l'équilibre du marché, déficitaire de 30 000 pièces environ. ».[1]

Pour ce programme le Gouvernorat de Rome débloqua vingt millions de lires. Paola Salvatori fait remarquer que pour les *case rapide* seulement cinq millions de lires avaient été dépensés, alors que les besoins en logements étaient inversement proportionnels.[2] Cela montre bien le traitement de faveur accordé à la classe moyenne.

Contrairement aux autres strates de la politique de logements populaires et économiques, l'ICP ne fut pas chargé de la construction des nouveaux immeubles. L'autorité communale délégua une partie de sa politique du logement à des investisseurs privés et parapublics dans le but de relancer le secteur du bâtiment. L'utilisation de capital privé pour une politique publique de logement permettait aussi au Gouvernorat d'économiser de l'argent pour le développement d'autres quartiers, populaires ou non.[3]

> « [Le Gouvernorat] ne fit pas l'erreur d'être constructeur direct et donc loueur des logements, ce qui aurait eu des conséquences financières incalculables, et aurait, sans que l'on sache pour combien de temps, profondément dénaturé l'action que le Gouvernorat doit

[1] « Dovranno essere costruite case solide, a molti piani, con alloggi di due camere, cucina, ripostiglio e gabinetto ; ed il numero dei vani necessari per ristabilire l'equilibrio sul mercato è previsto in 30.000 circa. » INA, CA, 16/02/29.

[2] Salvatori, P. (2006) *op. cit.*

[3] Painter, B. Jr. (2004) *Mussolini's Rome: rebuilding the eternal city*, Palgrave McMillan, ed., New York, p.99.

> exercer dans ce domaine ; un nouveau système fut inventé, lequel était plus adapté à réaliser les directives du gouvernement en la matière, puisqu'il apportait une aide considérable pour faciliter la transition vers des loyers libres sans se substituer à la construction privée […] et avec une charge financière limitée et certainement plus contrôlable. ».[1]

L'administration communale sélectionna ses partenaires pour le programme. Elle disait vouloir collaborer avec des investisseurs immobiliers solides. Le premier à être sollicité fut l'INA. Pourquoi ce choix ? Car l'INA était une entreprise florissante. Son activité n'a cessé d'augmenter dans les années 1920. Entre 1922 et 1932 le nombre de contrats d'assurance-vie détenus par l'INA passa de 542 622 à 1 052 136 tandis que le capital assuré total gonflait de 4,15MdL. à 11,46 MdL.[2] En 1928, l'INA n'était pas un colosse immobilier à Rome mais l'institut venait, comme on l'a vu, de se faire remarquer par la construction de trois immeubles pour loger ses employés sur les terrains de l'ex-piazza d'Armi.

Deuxième grand partenaire du Gouvernorat pour la construction des *case convenzionate*, la SGI. Le choix de ces deux partenaires démontre, comme le souligne Fernando Salsano, la volonté de l'administration de « diriger les investissements des entreprises vers la construction d'habitations destinées à une plus large portion de population que le marché traditionnel des classes moyennes supérieures ».[3] En effet, jusque-là, l'INA comme l'Immobiliare étaient davantage orientés vers la construction d'immeubles de haute qualité, voire de luxe, toujours dans le centre ou dans des quartiers péricentraux très bien desservis et offrant de très intéressantes perspectives de plus-value.

Outre ces deux très grands investisseurs, le Gouvernorat fit appel à douze autres sociétés pour construire les *case convenzionate* : des sociétés immobilières comme la SAIGI, des coopératives de salariés, ARA, Grande Roma, Casa Lieta, Appia, des entrepreneurs, Serafini Vigneri, Federici, Adriani, Serafini, De Fonseca, la SACI (entreprise spécialisée dans l'hydroélectricité) et l'Unione Industriale (association locale d'entrepreneurs). Ces sociétés s'engageaient par convention avec le Gouvernorat entre 1929 et 1930.

[1] « Evitò l'errore di farsi costruttore diretto, e quindi diretto locatore, il che avrebbe conseguenze incalcolabili sul bilancio, e profondamente, non si sa per quanto tempo, snaturata e sviata l'azione che il Governatorato deve esercitare anche su questo campo; e ideò un nuovo sistema, il quale era il più adatto ad attuare le direttive del Governo in materia, poiché apportava un fattore notevole per facilitare il passaggio alla libertà degli affitti senza sostituirsi alla privata industria edilizia, [...] e con un onere finanziario, limitato e nel modo più certo preveduto » Ricci, R. (1930) *op. cit.*, p.150.

[2] ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA'.

[3] Salsano, F. (2008) *op. cit.*, p.105.

Investisseur	Quartier	Distance au centre en km	Nombre de logements	Nombre de pièces
Conventions fin 1930				
SACI	Prenestino Labicano	4,2	296	1 032
Unione Industriale	Prenestino Labicano	4,3	179	848
De Fonseca	Prenestino Labicano	3,7	216	746
Adriani	Flaminio	4,0	366	1 495
INA	Flaminio	3,9	297	998
INA	Tuscolano	3,5	375	1 602
L'immobiliare (SGI)	Trieste	4,2	673	2 470
Soc Appia	Appio Latino	2,8	130	554
SAIGI	Nomentano	3,6	353	1 200
Serafini	Ostiense	4,6	136	582
Sous-total			3 021	11 527
Suite du programme				
Casa Lieta	Nomentano	4,9	185	500
Soc ARA	Tuscolano	5,5	370	1 000
Serafini Vigneri	Tuscolano	4,4	136	582
Grande Roma	Prati + Tuscolano	3,6 + 2,4	555	1 500
Federici	Nomentano	3,9	555	1 500
INA	Tuscolana	3,5	313	531
Sous-total			2 114	5 613
TOTAL			**5 135**	**17 140**

Tableau 12 Répartition des appartements et pièces des *case convenzionate* par investisseur à la signature des conventions.[1]

Certains entrepreneurs avaient déjà travaillé avec le Gouvernorat. L'exemple le plus flagrant est celui de Federici S.A., dirigée par le patriarche Elia Federici. La société spécialisée dans la construction résidentielle dans toute l'Italie sut déjouer la crise en profitant de la croissance urbaine de Rome et des travaux publics. Par exemple l'entreprise remporta l'appel d'offres pour le pavage de la Via dell'Impero en 1932 (contrat de quatre millions de lires).[2] D'autres sociétés essayèrent de monter dans le train en route et profiter d'une opération qui s'annonçait fort lucrative. Un certain M. Pesci, par exemple, voulu, en décembre 1930 passer une convention pour son immeuble déjà construit situé à l'Acqua Bullicante, la réponse des autorités fut la suivante : « L'ingénieur Salatino est d'avis qu'il ne

[1] Sources : ASC, UAS, Busta 298.

[2] Di Castelnuovo, G. (1932) Di Castelnuovo, G. (1932) Roma di Mussolini, in *Opere pubbliche*, numéro spécial, p.111. Voir aussi : Toscano, P. (2009) *Impreditori a Roma nel secondo dopoguerra. Industria e terziario avanzato dal 1950 ai giorni nostri*, Gangemi, ed., Roma, p.39.

serait pas opportun de conventionner un immeuble déjà construit et de localisation excentrée car il ne pourra pas être loué à des prix élevés ».[1] Cette phrase illustre bien le souci de rentabilité de l'opération « *case convenzionate* » pour les investisseurs comme pour le Gouvernorat.

Par convention, l'investisseur s'engageait à construire un immeuble ou un groupe d'immeubles, représentant un nombre déterminé de pièces, à caractère économique. L'investisseur était maître d'ouvrage des immeubles et le Gouvernorat maître d'ouvrage des rues et espaces publics. Les loyers des nouveaux logements étaient bloqués à 60-65 lires par pièce et par mois pendant cinq ans. En retour, l'investisseur recevait une aide à la construction de la part du Gouvernorat de 1 000 lires par pièce. Les délais pour faire les travaux étaient courts, de six à dix-huit mois et les pénalités de retard importantes (en moyenne 500 lires par jour). Cependant, dans bien des cas, les travaux débutaient bien avant la signature de la convention. Ces documents servaient donc à légaliser un accord d'urgence passé entre les dirigeants des deux parties des mois auparavant. Par exemple, pour les constructions de l'INA, dans le Flaminio et le Tuscolano, la convention fut signée en novembre 1930 alors que les travaux étaient presque achevés.[2]

Les immeubles conventionnés étaient construits dans des quartiers péricentraux du nord (Flaminio, Nomentano, Trieste) et de l'est (Tuscolano, Prenestino Labicano, Appio Latino) distants de trois à cinq kilomètres du centre (Piazza Venezia). Les terrains étaient soit déjà propriété des investisseurs, soit leurs étaient vendus par le Gouvernorat à des conditions préférentielles. Par exemple, en 1929 l'Etat céda au Gouvernorat un terrain constructible de 8 150 m² Via Ostiense que ce-dernier revendit onze jours après aux frères Serafini au prix de 230 000 L., soit le très bas prix de 28 L./ m².[3] Les terrains de logements conventionnés de l'INA illustraient les deux possibilités. A Flaminio, Via Sacconi le Gouvernorat vendit à l'institut un terrain de 10 120 m² au prix de 100 L./ m².[4] Dans le Tuscolano, Via Taranto (Figure 57), l'INA négociait déjà avec Mme Cavatorta, propriétaire de 12 600 m² qu'elle voulait vendre 180 L./ m² à l'institut, lequel voulait construire un immeuble de dix logements

[1] « L'Ing. Salatino è d'avviso che non sia opportuno convenzionare stabili già costruiti e tanto meno quuello in parola che per la sua ubicazione eccentrica non puo essere affitato e prezzi elevati. » ASC, UAS, Busta 298.

[2] ASC, APP, 14/11/30.

[3] ASC, APP, 29/11/29.

[4] INA,ASI, 1783, 'Via Sacconi 19'.

et des magasins. Le Gouvernorat convint l'INA d'y édifier des *case convenzionate* en obligeant la propriétaire à baisser le prix à 75 L./ m².[1]

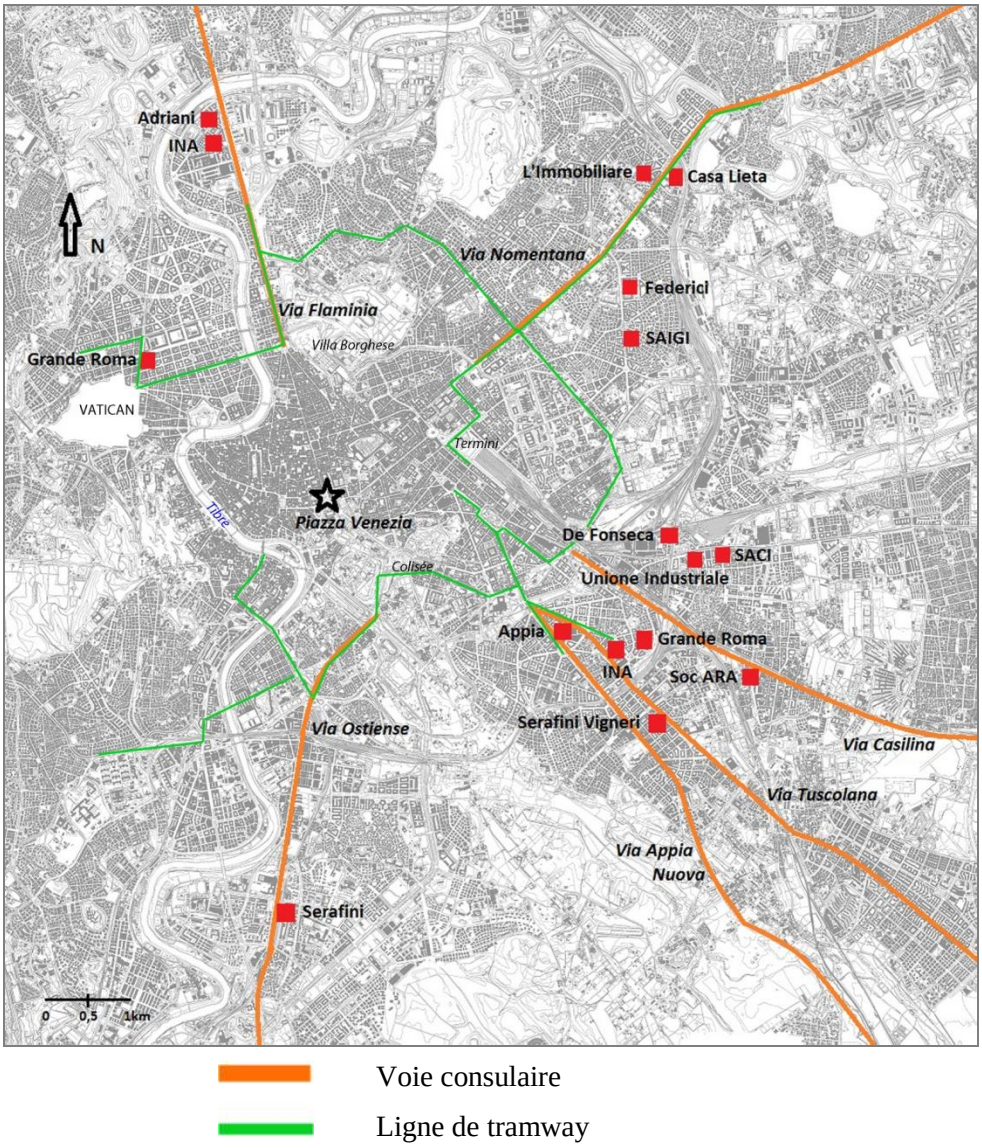


Figure 55 Localisation des sites de *case convenzionate* le long des voies consulaires avec indication des principales lignes de tramway. F. Mazenod 2014.[2]

Certaines opérations foncières étaient plus complexes et firent l'objet d'importantes irrégularités, comme celle des fils Serafini sur la Via Ostiense (au sud du centre-ville) au-delà de la Basilique Saint Paul hors les Murs. Le 29 novembre 1929 les entrepreneurs signèrent la convention avec le Gouvernorat et achetèrent ainsi un terrain de 8 150 m² au prix de 28,2 L./ m², les travaux devant être finis fin septembre 1930.[3] Or, ce terrain n'était pas encore

[1] INA, CA, 07/12/29.

[2] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. Sources : ATAC.

[3] ASC, APP, 29/11/29.

en possession légale du Gouvernorat. Il s'agissait en effet d'un terrain appartenant à l'origine à l'ente autonomo per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma (SMIR), une société qui, comme son nom l'indique, était chargée du développement maritime et industriel de Rome entre la porte Ostiense et la mer Tyrrhénienne, le long du Tibre.[1] La SMIR fut supprimée rapidement, peu de temps après la prise de pouvoir des fascistes, et ses biens revinrent à l'Etat (DL 04/12/23 n.3116). Puis, dans le cadre de l'éternelle rivalité entre Etat central et la commune dans les questions d'aménagement portuaire, le Gouvernorat de Rome avait négocié la cession en sa faveur des terrains constructibles les plus au nord de la zone en novembre 1929. Mais ce contrat n'a été enregistré que le 26 février 1930, soit trois mois après la vente du terrain par le Gouvernorat aux frères Serafini.[2]

Dans d'autres cas, les investisseurs réussirent à négocier avec le Gouvernorat des conditions plus favorables en menaçant de construire moins d'appartements que prévu. Ce fut le cas avec l'entrepreneur Domenico Adriani, autre entreprise familière des commandes publiques à Rome, qui devait initialement construire un total de 1 500 pièces sur un terrain de sa propriété sur la Via Appia Nuova (sud-est du centre-ville). Début 1929, Domenico Adriani limita son projet à seulement 500 pièces ce qui provoqua l'inquiétude du Gouvernorat. Afin de « faciliter la construction du double de pièces en peu de temps », le Gouvernorat vendit à Adriani un terrain de 8 000 m² dans le quartier Flaminio (nord du centre-ville) tout près de celui déjà cédé à l'INA. Par permutation des terrains, Adriani se retrouva en possession d'une parcelle dans les quartiers nord de la ville, où le mètre carré constructible coûtait en moyenne 100 L. contre seulement 30 L. dans la zone de la Via Appia Nuova.[3] En échange, Adriani s'engagea à construire 1 000 pièces avant la fin de l'année 1930 puis 500 supplémentaires le semestre suivant. Avec grand mal, le Gouvernorat obtint donc les 1 500 pièces initiales mais à un prix élevé. Bien sûr, Domenico Adriani se réserva au passage le contrat de réalisation de la voirie et des réseaux techniques.[4]

Avec la mise à disposition de terrains constructibles extrêmement rapidement, outrepassant même les dispositifs légaux, le Gouvernorat pouvait agir vite et fort. Ce mode

[1] La SMIR fut fondée en 1921(L 24/03/21 n.441) notamment pour développer le secteur industrialo-portuaire, avec un plan portant sur soixante-dix ans, et pour créer une zone industrielle entre Porta Ostiense et Saint Paul hors les Murs. Elle fut dotée de cinquante millions de lires dont la moitié garantie par l'Etat et l'autre par la Commune. CRIPES (1992) *La capitale e lo Stato: governo centrale e poteri locali a Roma, 1870-1990*, Kairos, ed., Roma, p.43 ; Venditelli, M. (1984) *op.cit.*, p.49.

[2] ASC, APP, 26/02/30.

[3] « facilitare la costruzione in un numero doppio di vani in breve limite di tempo ». ACS, CC, 1929, n.4230 p.502.

[4] ASC, APP, 07/11/30.

d'action, d'une efficacité inédite, contrastait avec la lenteur et l'imprécision ambiantes pour les programmes de construction de logements destinés aux couches les moins aisées de la population qui, une fois réalisés, souffraient de l'instabilité de gestion, entre la commune, l'ICP et l'INCIS.

Le Gouvernorat laissait toute liberté à ses partenaires pour attribuer les appels d'offres de construction. Dans le cas des entrepreneurs Adriani, De Fonseca, Serafini Vigneri, leurs propres sociétés bâtissaient les immeubles. Le Gouvernorat rachetait les surfaces nécessaires à la réalisation de la voirie et des espaces publics. Par exemple, pour l'immeuble de l'entrepreneur De Fonseca, le Gouvernorat racheta 4 237 m², à 130 L./ m² soit 550 827 L., pour la réalisation de la voirie. En 1929 l'entrepreneur Clemente De Fonseca passa un contrat de 250 000 L. avec la commune pour l'aménagement des réseaux routiers et d'eaux usées.[1]

A ces services de base, certaines conventions ajoutaient la construction d'une école selon le même fonctionnement que pour les réseaux urbains.[2] Ainsi toutes les zones de *case convenzionate* étaient dotées des équipements publics minimums (routes asphaltées, eau et tout-à-l'égout) mais aussi d'électricité. Cependant le raccord des nouveaux immeubles au réseau de gaz n'était pas assuré par les conventions. Ces zones étaient, pour la majorité, déjà desservies par les transports publics, autobus et même tramway dans les cas des sites de la Società Appia (Porta San Giovanni) ou de la coopérative Grande Roma à Prati. Quand elles étaient un peu plus éloignées du centre, comme le site de la société ARA (quartier Tuscolano) à 5,5 km du centre, le Gouvernorat prévoyait une extension du réseau mais sans s'engager formellement :

> « Quand les constructions prévues par la présente convention seront entièrement habitables, le Gouvernorat créera une ligne d'autobus pour assurer le raccordement avec les lignes de tramway existantes, sous réserve de disponibilités financières de l'ATAG ».[3]

Même si la subvention du Gouvernorat ne représentait en moyenne que 3 % du coût final de la construction, l'opération « *case convenzionate* » était profitable pour les investisseurs qui gardaient la possession d'immeubles bien situés, avec un degré

[1] ASC, APP, 23/12/30 ; ASC, APP, 17/02/31.

[2] Convention avec l'Unione Industriale et la SACI : ASC, CC, 04/09/29 n.6143 ; ASC, CC, 21/06.29 n.4211.

[3] « Quando le costruzioni eseguite in forza della presente convenzione saranno interamente abitate, il Governatorato compatibilmente con le disponibilità finanziarie della ATAG istituirà una linea di autobus per il servizio di raccordo con le linee tramviarie asistenti. » ASC, CC, 1929 n.4217, p.474.

d'équipement public bien inhabituel pour des logements économiques. La seule contrainte était le blocage des loyers pendant cinq ans.

Grâce à ce système de partenariat public-privé qui a permis de mobiliser rapidement un capital suffisant, aux conventions très précises et coercitives, le Gouvernorat a permis en seulement trois ans la construction de plus de 5 000 appartements. L'objectif initial de 30 000 habitants n'a certes pas été tout à fait atteint mais le programme « *case convenzionate* » a été mené de manière plus efficace que ceux des *case rapide* ou des *ricoveri*, entièrement pilotés par le Gouvernorat et l'ICP, certainement moins rentables et destinés à une population politiquement moins convoitée que les classes moyennes pour lesquelles les *case convenzionate* étaient destinées.

3. Les *case convenzionate* dans leur quartier

Les 5 000 logements conventionnés sont situés en majorité dans des *quartieri* du nord et de l'est (Prenestino Labicano, Tuscolano, Flaminio, Nomentano) sur ou à proximité d'axes routiers et commerçants importants (Via Nomentana, Flaminia, Taranto, Ostiense), à une distance moyenne de quatre kilomètres du centre (Figure 55). Cette localisation préférentielle suivait les axes directeurs de la croissance urbaine définis par la variante du PR de 1925-1926, du nord-ouest vers le sud-est. Leur caractère légèrement périphérique était contraire à la politique d'investissements de certaines sociétés comme l'INA ou la SGI, qui préféraient construire dans le centre-ville pour servir à leur image prestigieuse. Cependant, Cipriani, Président de l'INI accepta de construire les *case convenzionate* de Via Taranto et Via Sacconi « car elles [étaient] reliées à d'excellents réseaux routiers et de tramway ».[1]

Les appartements conventionnés sont composés de deux ou trois pièces habitables, parfois quatre. Ils sont tous équipés de cuisine, de sanitaires et d'électricité. Les immeubles impressionnent encore aujourd'hui par leur volume et par la bonne qualité de leur construction et de leur décor. Ces bâtiments imposants, disposent de plus de six niveaux (parfois dix) et ont une emprise au sol considérable. L'immeuble le plus imposant est celui de l'entreprise Elia Federici Viale XXI Aprile (quartier Nomentano). 555 logements sur dix étages, 70 pièces pour les activités commerciales en rez-de-chaussée, un grand parking, un cinéma (aujourd'hui transformé en supermarché), le tout pensé par un des fers de lance de

[1] « ma dotate di ottimi collegamenti tramviari ed automobilistici ». Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, p.122.

l'architecture rationaliste romaine : Mario De Renzi.[1] L'immeuble fut immortalisé dans *Una giornata particolare* d'Ettore Scola en 1977 (Figure 60). Solides, imposants, les immeubles de *case convenzionate* faisaient figure de paquebot dans des quartiers de *palazzine* ou de *baracche* mais sans être marqués « logement populaire », conformément à ce qui était voulu dès le début :

> « Les nouveaux édifices, bien que modestes, n'auront aucun caractère de petitesse ou de misère. L'habile distribution des escaliers, les nombreuses et grandes fenêtres, les petits balcons et terrasses, les choix judicieux de papiers-peints rendront les immeubles joyeux et lumineux : même l'appartement le plus modeste d'une pièce-cuisine apparaitra plus grand, car sa configuration sera faite telle qu'elle donnera l'illusion d'espace ».[2]

L'institut National des Assurances construisit douze immeubles de *case convenzionate*, neuf dans le quartier Tuscolano et trois dans le quartier Flaminio. Après la convention de 1929, l'INA avait étendu son intervention dans le quartier Tuscolano en construisant cinq immeubles supplémentaires Via Pescara et Via San Remo. Au total les logements conventionnés de l'INA étaient au nombre de 983 pour 2 536 pièces utiles. Les immeubles sont imposants et dégagent de longues façades sur les rues, ils comprennent entre six et sept étages desservis par plusieurs cages d'escaliers et ascenseurs. En leur cœur, de vastes cours ont été aménagées avec des jardinets et donnent de la respiration à ces immeubles massifs ainsi qu'un caractère plus bourgeois. Le traitement des façades est classique et élégant (soubassement de travertin, enduits ocre, persiennes vertes) rythmé par des colonnes et des jeux de couleurs. Les derniers immeubles construits (Via San Remo et Via Pescara) ont des lignes plus modernes, plus épurées. Leurs appartements disposent de balcons ou de loggias. (Figure 59). L'opération *case convenzionate* coûta au total à l'INA quasiment 46 ML. C'était sans aucun conteste la plus grande opération de construction de logement de son histoire.

[1] Mario De Renzi (1897-1967) était un architecte romain que l'on rattache au rationalisme italien. L'immeuble de Via XXI Aprile fut sa première grande réalisation. A Rome, ses principales réalisations furent le pavillon pour l'exposition fasciste de 1932, le palais des postes Via Marmorata (Aventin, 1933-1935) et le palais des archives centrales de l'Etat (EUR 1938-39).

[2] « Gli edifici nuovi, benché modesti, non avranno tratti di ristretezza o di miseria. L'abile disposizione degli scali, le numerose e ampie finestre, i piccoli balconi e terrazze, la scelta giudiziosa della carta da parati rendono gli stabili gioiosi e luminosi: oppure l'appartamento il più umile di un vano e cucina pare più ampie, perché la configurazione sara fatta in modo da dare l'illusione di spazio. » ASC, UAS, Busta 298.

Repère Annexe 11	Repère Figures. 56-57	Rue	Numéro	Année	Pièces	Surface terrain (m²)	Coût (ITL)
44	1	Via Taranto	95	1931	176	1 2600	16 700 000
	2	Via Taranto	95	1931	224		
	3	Via Taranto	95	1931	205		
	4	Via Taranto	95	1931	205		
45	5	Via Pescara	2	1933	206		3 360 000
	6	Via Pescara	2	1933	75		1 984 093
46	7	Via San Remo	1	1933	354		4 175 000
	8	Via San Remo	1	1933	171		2 112 000
	9	Via San Remo	1	1933	100		1 573 480
47	10	Via Sacconi	19	1931	263	10 000	15 894 000
	11	Via Sacconi	19	1931	312		
	12	Via Sacconi	19	1931	245		
		Total			**2 536**	**22 600**	**45 798 573**

Tableau 13 Immeubles de *case convenzionate* de l'INA.

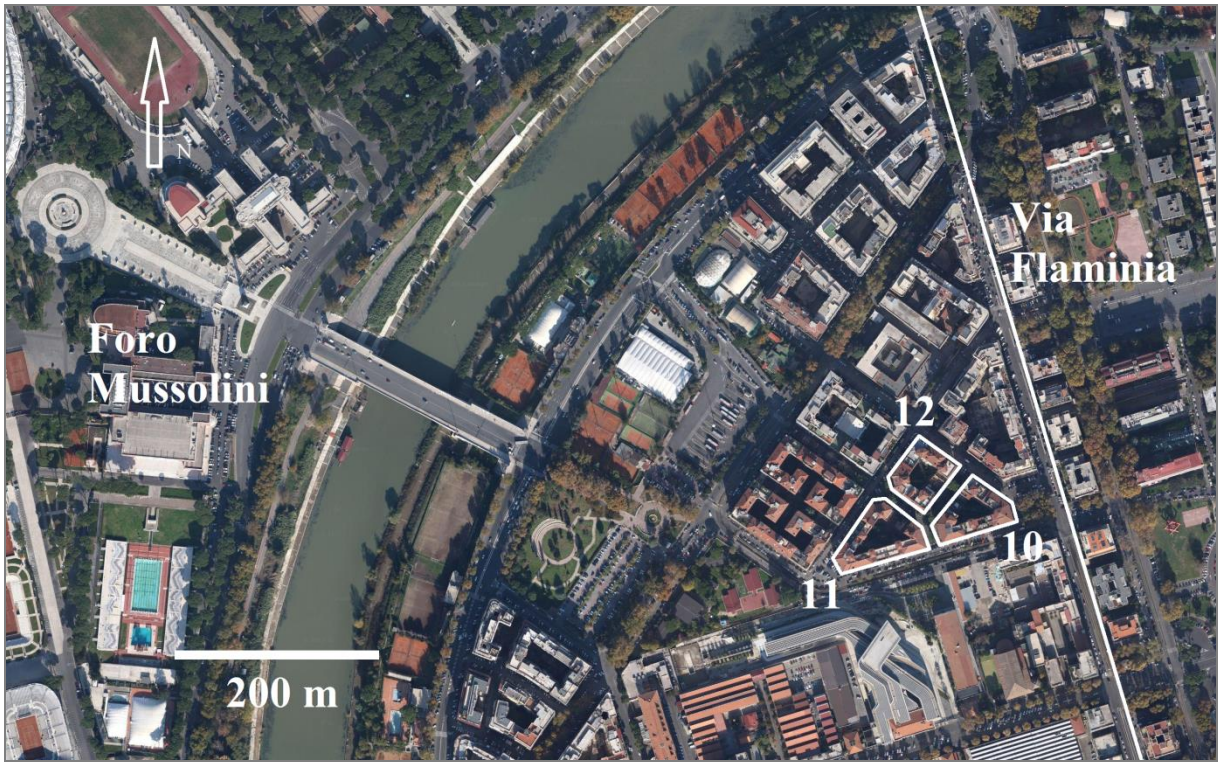


Figure 56 Localisation des *case* convenzionate de l'INA dans le quartier Flaminio. F. Mazenod 2014.[1]

[1] Fonds : Google Earth 2013.

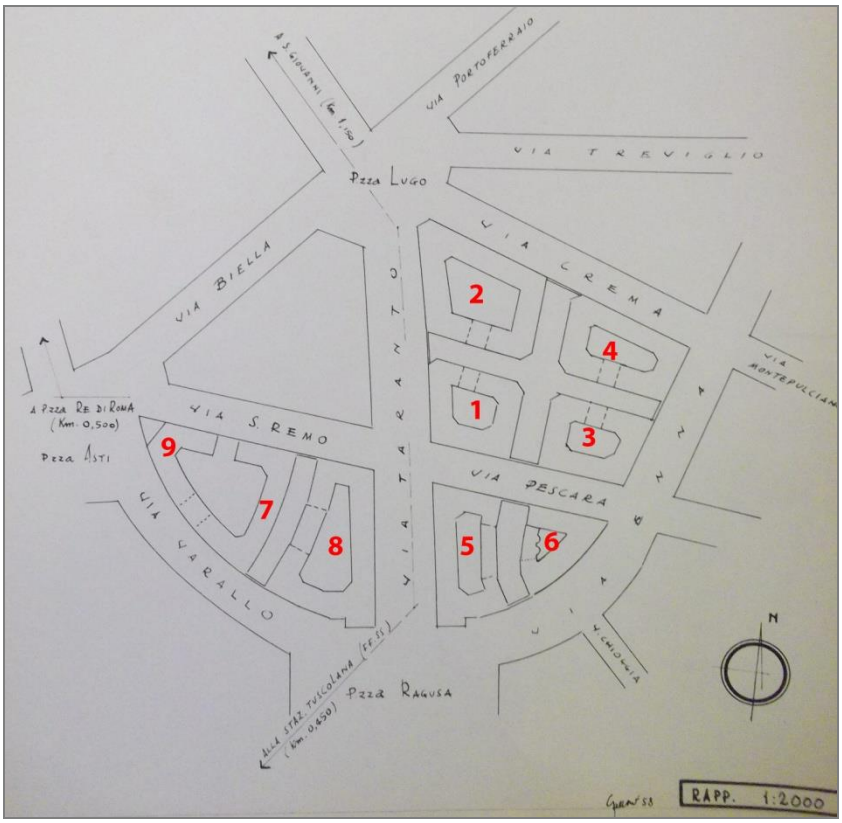


Figure 57 Plan d'ensemble des *case convenzionate* de l'INA dans le quartier Tuscolano. F. Mazenod 2014.[1]

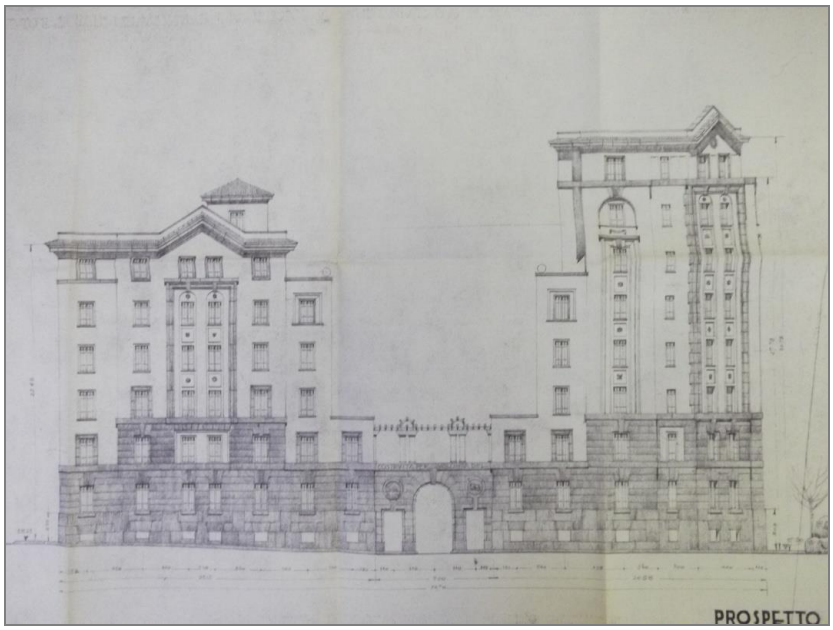


Figure 58 Façade de l'immeuble D des *case convenzionate* de l'INA dans le quartier Tuscolano vue depuis la voie privée interne.[2]

[1] INA, ASI, 1070 'Via Taranto.

[2] INA, ASI, 3168 'Via Taranto.

Figure 59 Immeuble I de l'INA Via Pescara vu depuis Via Enna 2011.

Figure 60 Immeuble Federici Via XXI Aprile vu de la cour principale 2012.

Les *case convenzionate* marquèrent durablement le visage urbain des zones où elles étaient édifiées. Autour d'elles, d'autres noyaux d'immeubles de logements populaires et économiques étaient construits comme dans le Tuscolano, autour de Via Taranto et Via Castrovillari, sur les terrains de l'ancienne Villa Fiorelli. Ce quartier est représentatif du développement des proches périphéries résidentielles moyennes à Rome. A moins d'un kilomètre des portes Maggiore et San Giovanni, le premier grand projet d'urbanisation du quartier fut celui des 350 *villini* de l'architecte Quadrio Pirani déployés dès 1906 dans diverses zones de la ville (San Lorenzo, Trionfale, Santa Saba) dont le Tuscolano.[1] Le PR de 1909 destinait la zone à la construction résidentielle pour les classes moyennes avec, dans les grandes lignes, des *villini* sur les franges extérieures du quartier et des immeubles plus denses à l'intérieur de la zone (Figure 61). Au centre de la zone s'étendait le domaine de la famille Fiorelli, qui, à la mort des héritiers, fut vendu à une entreprise milanaise d'engins explosifs qui ne bâtit pas immédiatement la zone. En juin 1922, donc avant la prise du pouvoir par les fascistes, les terrains furent expropriés pour développer un quartier résidentiel.[2]

[1] Piroddi, E. (2001) L'edilizia residenziale pubblica fra cronaca urbanistica e storia dell'architettura, in Albano, A. *Roma, il piano e i piani. Residenza pubblica e integrazione urbana*, Gangemi, ed., Roma, p.31.

[2] Campitelli, A. (2005) *Verdi delizie: le ville, i giardini, i parchi storici del* Commune *di Roma*, De Luca, ed., Roma, p.226.

En 1930, le Gouvernorat chargea l'ICP de construire seize *palazzine* autour de la Villa Fiorelli même si certains seraient dans une zone destinée aux *villini*. Après rejet des permis de construire et révision du projet, l'ICP ne bâtit plus que sept immeubles sur la zone entre 1929 et 1931, dont quatre *palazzine* dessinées par Innocenzo Sabbatini.[1] Entre 1931 et 1933, les neuf immeubles conventionnés de l'INA sortirent de terre ainsi que l'immeuble initialement de la Grande Roma qui, après faillite de la coopérative, fut achevé par une coopérative de traminots.[2] Celle-ci profita du programme pour poser un pied dans le quartier et développer la zone est, le long des voies ferrées (Via della Stazione Tuscolana) où quatre *palazzine* furent construites au début des années 1930.[3] Au centre du quartier, le parc communal Villa Fiorelli structure la zone et lui donne de la respiration et un caractère élégant. Celui-ci fut inauguré en 1930, bien que prévu dès le PR de 1909.

Initialement présenté comme quartier populaire, la zone de l'ex-Villa Fiorelli dans le Tuscolano n'y a jamais ressemblé. Les immeubles, signés par des architectes renommés, sont de bonne qualité avec un décor harmonieux, la densité est raisonnable, même si beaucoup de *villini* de Quadrio Pirani ont été détruits après-guerre et remplacés par des immeubles modernes et plus intensifs, en particulier le long des voies de circulation importantes et aux intersections (Fig. 57.). Entre 1921 et 1931, la densité de population à l'hectare du quartier Tuscolano passa de 101 à 219 personnes.[4] Cette zone ressemble à un patchwork d'unités de plan et d'investissement facilement identifiables. Le lancement du programme « *case convenzionate* » en 1928 a accéléré la densification et surtout la spécialisation de la zone en un quartier résidentiel pour les employés. L'ICP, des coopératives de salariés y ont trouvé un terrain favorable. Cela corrobore les dires de Vanna Fraticelli pour qui le programme « *case convenzionate* » a contribué la formation de la périphérie romaine en rendant plus attractifs les terrains jouxtant les nouveaux bâtiments.[5]

[1] ASC, IE , Protocollo 26556, 1930, 'Villa Fiorelli (ICP)'.

[2] ASC, UAS, Busta 298, 17/10/30.

[3] ASC, APP, 06/03/31.

[4] Seronde-Babonaux, A.-M. (1908) *op. cit*., p.170.

[5] Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*

Case convenzionate : 1. INA ; 2. Grande Roma

Immeubles ICP

Immeubles coopératives Ferrotramvieri

Villini de Quadrio Pirani

Figure 61 Les différentes unités de plan de la zone de l'ex-villa Fiorelli dans le quartier Tuscolano. F. Mazenod 2014.[1]

Un « quartier » dans son acception morphologique, économique et surtout sociale,[2] se constituait avec une certaine homogénéité. Les habitants étaient majoritairement des employés du secteur public ou parapublic. Pour le quartier de Piazza Bologna, les recherches d'Eva Masini rendent compte de l'homogénéité de ce quartier « bourgeois », par le biais d'entretiens avec la population résidente. Les interrogés témoignaient de la prépondérance des employés

[1] Fonds : Google Earth 2013. Sources : Cocchioni, C. et De Grassi, M. (1984) *op. cit.*

[2] Le concept de « quartier » est dans ce travail entendu comme produit de structures morphologiques, économiques et sociales (le travail, la consommation, les formes urbaines, etc.). Les modes de construction et de reconstruction du tissu urbain sont fondamentaux. Authier, J.-Y. et Guérin-Pace, F. (2007) *Le quartier: enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La Découverte, ed., Paris, pp.293 ; Crossick, G. (1993) Le quartier : caractéristiques économiques et sociales, in *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 105/2, pp.405-412 ; Di Méo, G. (1994) Épistémologie des approches géographiques et socio-anthropologiques du quartier urbain, in *Annales de Géographie*, numéro 103, pp.255-275.

du secteur public dans le quartier, une habitante de l'immeuble de *case convenzionate* de l'entreprise Federici affirmait que : « on n'y entrait pas [dans les logements conventionnés] si on n'avait pas un salaire fixe ».[1]

Cette spécialisation avait plusieurs raisons. Une raison de proximité géographique pour les nombreux ménages de cheminots et traminots organisés en coopératives vivant tout proche de la gare Tuscolana ou de Porta Maggiore, carrefour ferroviaire à Rome, mais surtout une raison politique par le biais des réalisations de l'ICP et de l'INA en partenariat avec le Gouvernorat. Les immeubles de *case convenzionate* matérialisent la volonté de marquer l'appartenance de ces zones périphériques à la ville fasciste car ils abritaient la petite bourgeoisie des employés, dont l'adhésion était indispensable au pouvoir. Cependant, le style architectural choisi était toujours très « romain » (façades de travertin, enduits ocre, persiennes vertes, cours centrales). Malgré une pointe de modernisme, les immeubles n'étaient pas connotés « architecture fasciste ». L'immeuble de logements conventionnés constituait une pierre portée à l'édifice du «consensus » sur lequel l'Etat fasciste et corporatiste voulait se construire. Il matérialisait l'accord possible entre les employés, leurs entreprises et le pouvoir communal.

4. L'assignation des logements

A peine les immeubles étaient-ils construits que les locataires entrèrent dans leur nouvelle maison. Le choix des familles ayant le privilège d'avoir un des appartements constitua un point majeur de tension entre le Gouvernorat et les investisseurs engagés dans le programme. Il s'agissait surtout d'une décision très politique engageant des valeurs que le fascisme voulait incarner : famille, travail, mérite. Les critères de choix officiels ou officieux, les modalités d'assignation permettent de dresser un bon tableau des rapports de force entre les deux parties et de comprendre la volonté spatiale du Gouvernorat de créer des quartiers de « consensus » en déplaçant certaines populations.

Les conventions signées entre le Gouvernorat et les investisseurs donnaient des règles à l'assignation des logements. Les 2/3 devaient être assignés par les investisseurs eux-mêmes (c'est-à-dire, en majorité, à leurs employés ou membres) le restant par le Gouvernorat.

[1] « Non si entrava se non si era a stipendio fisso ». Entretien avec Anna Farnesi le 24/05/2004 par Eva Masini. Masini, E. (2009) *Piazza Bologna, alle origine dei un quartiere "borghese"*, Franco Angeli, ed., Milano, p.60.

En plus de se réserver le pouvoir d'assigner directement un tiers des appartements de propriété des investisseurs, le Gouvernorat les obligeait à lui présenter les listes de candidats pour le restant des logements conventionnés afin qu'il délivrât son autorisation officielle (*nulla osta*). Une commission d'assignation des logements se chargeait de cette tâche. Ses membres étaient nommés par le Gouverneur de Rome. Son Président était le délégué du Gouvernorat aux services d'assistance (Raffaello Ricci, puis Riccardo Moretti). Il était entouré par le directeur du département Travaux publics de la commune (De Martino puis Paolo Salatino), les directeurs de l'Ufficio di Assistenza Sociale (Ciampi, Crispo puis Proia) et un représentant de l'investisseur, même deux dans le cas de l'INA (Ignazio Giordani, directeur général de l'INI puis de l'INA, et Gino Cipriani, Président de l'INI). Cette commission recevait et étudiait les lettres de demandes de relogement qui rivalisaient d'argumentation et de dévotion exprimée envers le fascisme et son Duce.

Les travaux de la commission se firent au rythme soutenu de plusieurs séances par semaine et les assignations étaient prononcées sitôt l'immeuble fini. Pour tous les postulants à un logement conventionné, le critère déterminant était de résider depuis au moins cinq ans à Rome, gage de la stabilité de leur situation. Des exceptions étaient faites pour les salariés de FIAT et d'autres grandes entreprises et banques italiennes dont le siège était transféré à Rome.[1] De plus, le Gouvernorat avait énoncé des critères « préférentiels » pour l'assignation des logements selon l'ordre d'importance suivant :

Expulsés de PR.

Expulsés par la cherté des loyers.

Blessés de guerre et de la « révolution fasciste ».

Conditions spéciales de difficultés morales, économiques ou de logements insalubres.

Employés du Gouvernorat.

Combattants et récipiendaires de mérite de guerre ou de « cause nationale ».

Veuves et orphelins de guerre et de « cause nationale ».

Cette hiérarchie des critères de sélection montre bien la préférence donnée aux expulsés du centre-ville à cause des éventrements et autres opérations de dégagement ainsi qu'aux ménages touchés par le déblocage des loyers mais fait aussi la part belle à des critères

[1] ASC, UAS, Busta 298, 10/07/30.

« moraux » prenant en compte le soutien des ménages au régime. Le Président de la commission motivait ces choix de la manière suivante :

> « Tout en prenant compte le besoin objectif de logement, on doit examiner les qualités subjectives des postulants (blessés de guerre ou de révolution fasciste, ex-combattants etc.) de manière à conserver le caractère moral et fasciste du programme de logements conventionnés que toute politique d'assistance devrait avoir ».[1]

Pour déterminer si les candidats répondaient bien à ces critères objectifs et subjectifs, la commission d'assignation avait recours à une enquête poussée, l'*istruttoria* (instruction) qui se déroulait comme suit : la commission transmettait les listes des postulants aux délégations municipales compétentes et à *l'Anagrafe* (état-civil), lesquels devaient remplir des fiches d'enquête personnelles très précises.[2] Après cette instruction, la commission décidait du sort de chaque ménage. On peut douter que toutes les demandes aient suivi ce long processus car, très vite, la commission sembla débordée par les demandes qu'elle recevait, 6 500 en mars 1930, 19 000 en juin.[3]

Pourtant, les investisseurs se plaignirent à plusieurs reprises de la lenteur des délibérations et de la vacance des logements. De plus, malgré le discours de systématicité de l'instruction de la part du Gouvernorat,[4] ses employés en étaient exemptés « étant donné [leur] caractère indiscutablement respectable ».[5]

En amont du travail de la commission, les investisseurs procédaient, eux aussi, à une sélection des demandes de leurs employés. L'INA créa même une commission interne dédiée à cette tâche. Ses critères étaient les suivants :

Employés expulsés avec famille.

Employés en logement malsain avec famille.

---

[1] « Insieme alle circonstanze obiettive del bisogno di casa si ebbe riguardo alle qualità subiettive dei richiedenti (minorati di guerra o della rivoluzione fascista, ex combattenti etc.) in guisa da mantenere al provvedimento per le case convenzionate quel carattere morale e fascista, che ogni provvidenza assistenziale deve avere. » Ricci, R. (1932) L'ufficio di Assistenza Sociale nel 1931. Case, alloggi e provvidenze relative, in *Capitolium*, numéro 3, p.122.

[2] Elles comprennent le nom, la paternité, le lieu et la date de naissance, la durée de résidence à Rome, la profession, les revenus, la composition et l'état économique de la famille, les mérites militaires et politiques, le motif de départ du logement, la conduite morale, politique et civile de chaque chef de famille.

[3] Ricci, R. (1932) *op. cit.*, p.127.

[4] La commission déclara que toutes les demandes étaient traitées avec « une objectivité absolue » et « de manière à ce qu'aucune famille ne se trouve, ne serait-ce qu'un jour, sans abris ». ASC, UAS, Busta 298.

[5] « il carattere indiscutibilmente respettabile dei loro soci. » ASC, UAS, Busta 298 'commissione per l'assegnazione di case convenzionate. Raccolta dei verbali'.

Employés en sous-location avec famille.

Employés en logement sur-occupé avec famille.

Employés qui vont se marier et sont dans les conditions précédentes.[1]

Jusque-là, les critères internes à l'INA respectaient tout à fait les buts initiaux du programme de construction de *case convenzionate*, c'est-à-dire loger les expulsés à cause du PR ou du déblocage des loyers et les familles vivant dans de mauvaises conditions d'hygiène. Mais la « morale » et le « mérite » chers au Gouvernorat jaillissaient dans les critères appliqués en cas d'égalité :

Les invalides et décorés de guerre.

Les employés classés « *ottimo* » et « *distinto* ».[2]

Les ex-combattants et les membres du PNF.

Les dirigeants de l'INA avaient donc parfaitement intégré la philosophie de la commission d'assignation et se permettaient même un excès de zèle. La commission se réjouissait quant à elle « de la très bonne entente entre le Gouvernorat et les investisseurs et de la parfaite compréhension de la valeur du programme ».[3]

Pourtant, l'institut d'assurance entra très rapidement en conflit avec le Gouvernorat au sujet de l'assignation des logements à ses propres employés. Les reproches étaient doubles. L'INA adressait des listes de candidats bien trop longues, compte tenu du nombre de logements disponibles. En effet, pour les 672 appartements des premiers lots de *case convenzionate* INA de Flaminio et du Tuscolano, dont 250 étaient réservés au Gouvernorat, l'INA fit parvenir à la commission une liste de 800 noms. Deuxième reproche, l'INA aurait privilégié ses employés qui bénéficiaient déjà de logements à un prix en dessous de celui du marché. Le Gouvernorat dénonçait une stratégie de l'institut des assurances qui consisterait à déplacer ses employés de ses immeubles de Prati vers les *case convenzionate* et relouer les premiers à un prix plus élevé. L'INA profiterait donc du programme. Les déclarations officielles de bonne coopération entre le Gouvernorat et les investisseurs (parues notamment

[1] INA, CA, 29/02/30 n.2.

[2] Respectivement « excellents » et « distingués ».

[3] « dell'ottissima intesa fra il Governatorato e le ditte costruite e della perfeta comprensione del valore del programma. » ASC, UAS, Busta 298 'commissione per l'assegnazione di case convenzionate. Raccolta dei verbali'.

dans le bulletin du Gouvernorat *Capitolium*) étaient contredites par la correspondance entretenue avec l'INA.

Du côté du Gouvernorat il y eut aussi des dysfonctionnements. Vers la fin du programme (1931-1933), le Gouvernorat gérait mal le volume des logements préemptés. En effet, les registres témoignent d'un fort *turn over* des locataires employés du Gouvernorat, en particulier pour cause de défaut de paiement. L'INI, propriétaire des immeubles, demanda à plusieurs reprises aux autorités de lui fournir des indications plus précises sur leur situation financière avant l'entrée dans le logement.[1] Certains appartements préemptés par le Gouvernorat demeuraient vacants très longtemps, à tel point qu'en septembre 1933 le Gouvernorat informa l'INA qu'il renonçait à se réserver une partie des logements pour ses employés vu le faible nombre de demandes.[2]

Une analyse des données chiffrées des assignations de *case convenzionate* peut nous aider à voir plus clair. Gardons le cas de l'INA qui était le plus important constructeur de logements conventionnés. Sur les 985 appartements disponibles dans les immeubles de *case convenzionate* de l'INA, la répartition des logements s'effectua comme le montre le tableau suivant, Tableau 14.

Appartements assignés par l'INA	
Employés INA	276
Employés Assicurazioni d'Italia	60
Tiers	79
***Appartements assignés par le* Gouvernorat**	
Employés du Gouvernorat	250
Tiers	320
Total	**985**

Tableau 14 Répartition des assignations des appartements conventionnés de l'INA.[3]

Le dépouillement des archives de l'Ufficio di Assistenza Sociale (UAS) nous permet de présenter ces chiffres et de détailler ceux du Gouvernorat.[4] Sur les 250 employés du

[1] ASC, UAS, Busta 293, 28/07/31.

[2] ASC, UAS, Busta 291, 09/33.

[3] Sources : INA, UAS, Buste 291 – 298.

[4] INA, UAS, Busta 291 ; INA, UAS, Busta 293 ; INA, UAS, Busta 298.

Gouvernorat logés dans les *case convenzionate* de l'INA on trouvait : 6 officiels, 8 sous-officiels, 66 employés, 17 retraités, 15 employés des tramways, 47 ouvriers, 18 commis et gardiens et 74 personnes non classées. Certes, le Gouvernorat logeait ses salariés de bas échelons mais attribuait tout de même 14 logements conventionnés à des salariés « gradés » dont il serait bon d'étudier leur position dans l'organigramme des services municipaux. Pour les lots A et B de Via Taranto (Tuscolano) et E de Via Sacconi (Flaminio) on dispose de chiffres très précis qui nous permettent de savoir qui étaient les ménages choisis par le Gouvernorat. Dans ces trois lots 44 % des ménages ont été chassés du centre-ville par les opérations de PR et la cherté des loyers, 22 % vivaient dans de mauvaises conditions d'hygiène. Mais le chiffre le plus frappant est le suivant : 34,5 % du total des ménages sélectionnés pour un logement conventionné construit par l'INA étaient des ex-combattants, des veuves ou des invalides de guerre ou détenaient un mérite militaire.

Ces différentes données chiffrées prouvent que les termes de la convention avaient été renversés. C'était le Gouvernorat qui assignait 2/3 des logements et non pas l'INA. En ce qui concerne les critères de choix des locataires, les données de Ricci parues dans *Capitolium* étaient cohérentes avec celles issues du dépouillement des archives de l'UAS dans le cas de l'INA. Sur un total de 2 645 logements conventionnés assignés fin 1931, 23,62 % l'ont été à des familles expulsées de leur ancien logement, 30,87 % à des familles vivant dans de mauvaises conditions d'hygiène et 43,2 % à des ex-combattants et blessés de guerre ou de la « révolution fasciste ». Par contre, le pourcentage d'employés du Gouvernorat n'atteignait que 8,81 % pour Raffaello Ricci contre 25 % d'après nos dépouillements.[1]

Ainsi, les premiers locataires des *case convenzionate* entraient parfaitement dans le moule de l' « *uomo nuovo fascista* » (l'homme nouveau fasciste) et bénéficiaient donc de ce privilège. Cette sélection permettait non seulement au pouvoir de tisser une relation clientélaire avec les habitants qui bénéficiaient d'un logement moderne à prix modéré et bloqué, mais également de contrôler et fixer dans ces zones d'urbanisation une population jugée « désirable » grâce à ce mode d'assignation. De plus, dans plusieurs sites de *case convenzionate*, comme ceux de la coopérative Casa Lieta (quartier Nomentano) ou de Domenico Adriani (quartier Flaminio), le Gouvernorat dut procéder à la destruction de baraques et au déplacement de ses habitants avant de construire les nouveaux immeubles.[2]

[1] Ricci, R. (1932) *op. cit.*, p.129.

[2] « Il Governatorato si obbliga a provvedere all'allontanamento delle famiglie che occupano i capannoni e le baracche che devono essere demoliti per far luogo alla costruzione di fabbricati. » ASC, CC, 1929 n.4223.

Avec ce programme, une sélection des populations s'opérait dans les zones de proche périphérie. Les ménages « indésirables » étaient déplacés et dissimulés, loin de la ville et des voies de communication. On peut le qualifier d'outil de « reconquête de la ville » au sens fasciste.

Conclusion du Chapitre II.

Le programme « *case convenzionate* » lancé en 1929 par le Gouvernorat de Rome constitua le premier exemple de partenariat public-privé pour la production de logements populaires à Rome. Cette coopération permit la construction de plus de 5 000 logements modernes, de bonne qualité architecturale et bien dotés en services publics, dans des quartiers de proche périphérie à l'est et au nord du centre-ville, aujourd'hui en cours de gentrification. Cependant les objectifs initiaux du programme ne furent pas atteints. Il ne permit pas de rééquilibrer le marché des logements populaires et de reloger les expulsés du centre-ville. Faute à un volume de construction trop faible, mais surtout à des critères d'assignation des appartements qui privilégiaient les employés du Gouvernorat et des investisseurs ainsi que les ménages jouissant de mérites militaires. Tous étaient soumis à l'instruction de la commission d'assignation, formée par le Gouvernorat, et ses critères politiques et moraux. Quant à l'objectif de relance de la construction, on peut douter que ces 5 000 appartements aient suffit à améliorer la situation du secteur, d'autant plus que les appels d'offres, quand ils existaient, étaient revenus à un tout petit nombre d'entreprises de construction.[1]

Du côté des investisseurs, l'intérêt du programme n'était pas dans sa rentabilité, plus basse que celle d'opérations de plus haut standing. Certaines des quatorze sociétés partenaires avaient accepté de s'aventurer hors de leur cœur de marché pour loger leurs employés à moindres frais, profitant de la subvention, mais surtout pour s'afficher aux côtés du pouvoir fasciste et corporatiste, comme en témoignaient des publications municipales ou à l'initiative de l'INA.[2] Les parties étaient très satisfaites du programme : « [le programme] a suscité les énergies les plus actives pour le développement et l'aménagement de la ville, sans recours à l'Etat, sans utiliser l'argent de tous à l'avantage de certains ».[3] Il est vrai que pour le

[1] Entre 1929 et 1933 le Gouvernorat autorisa la construction de 130 000 pièces. Maroi, L. (1934) L'attività edilizia a Roma nel 1933 et nell'ultimo quinquennio, in *Capitolium*, numéro 11, p.558.

[2] Cipriani, G. (1933) *op. cit.* ; Di Castelnuovo, G. (1932) *op. cit.* ; INA (1933) *op. cit.*

[3] « suscitato le più attive energie per lo sviluppo e la sistemazione edilizia della città, senza concorsi statali, senza situazioni di privilegio a vantaggio di pocchi con i denari di tutti. » ASC, UAS, Busta 298 'Opera della commissione assegnatrice', 30/06/30.

Gouvernorat subventionner la construction de logements pour la classe moyenne était un acte bien moins onéreux que de les construire. La subvention à la construction a coûté à la commune environ 1,7 millions de lires, auxquels il faut ajouter le rachat aux investisseurs des surfaces nécessaires à la réalisation des routes.

Outre l'accord entre le secteur de la promotion immobilière et le pouvoir, le programme « *case convenzionate* » illustra la volonté spatiale du Gouvernorat de constituer des quartiers de « consensus » au régime, peuplés par une classe moyenne inférieure acquise, dont le bien suprême, la maison, était une récompense de leur bonne tenue morale et politique. La localisation de ces quartiers au contact des baraquements, le long des voies consulaires de l'est, était réfléchie comme une incitation envers les populations pauvres à suivre la voie du régime. Car les habitants des *case convenzionate* avaient été davantage privilégiés par leurs « qualités » morales et politiques que par la situation précaire de leur logement. Tout cela était cohérent avec la politique anti-urbaine de Mussolini, visant à fixer les populations rurales dans leurs villages, et également avec la politique générale du logement à cette époque, qui comme l'exprime très bien Fernando Salsano, n'avait pas l'objectif de donner un toit correct à tous les mal-logés car cela entraînerait une dépréciation du bien maison.[1] De ce point de vue, l'opération « *case convenzionate* » fut un outil de politique du logement mais également d'éducation des masses, alors que la ville se ségréguait socialement, moins en une ville « dirigeante » et une autre « subalterne » comme le soumettait Insolera,[2] qu'en une ville des « bourgeois » jouissant du droit de cité, apposée à la ville des « marginaux ».

Chapitre III. Rénover le centre historique: la part de l'INA

Alors que se déployaient les programmes publics et privés de construction de logement en périphérie, dans le centre historique la pioche était à l'œuvre. Parce que le cœur de Rome battait entre le Capitole et le Colisée, la zone dite impériale fit prioritairement l'objet d'une vaste rénovation entre 1924 et 1933. La colline du Capitole fut dévêtue des masures qui

[1] Salsano, F. (2008) *op. cit.*, p.107.

[2] « città dirigente » et « città subalterna ». Insolera, I (1962) *op. cit.*, p.112.

l'entouraient, Piazza Montanara, Piazza d'Aracoeli furent aménagées, la Via dei Trionfi et la Via del Mare furent percées et les monuments antiques sur son tracé mis en valeur (Théâtre de Marcellus, Forum Boarium). Enfin, la Via dell'Impero sépara les forums en deux parties et offrait une voie de communication rapide et large entre Piazza Venezia et le Colisée unissant les symboles de la Rome antique et de la Rome capitale du Royaume d'Italie. Comme on l'a vu précédemment, cette opération fit couler beaucoup d'encre à la gloire de la construction de cette ville nouvelle ou au regret de la ville disparue.

Le programme de rénovation du Gouvernorat, impulsé en grande partie par Mussolini personnellement, ne s'arrêtait pas à la zone impériale. Plusieurs autres sites ont connu la rénovation dans les buts affichés d'améliorer la salubrité de la ville et des habitations, de faciliter la circulation automobile en développement et de mettre en valeur certains monuments choisis. Face à la volonté ferme de Mussolini de poursuivre la rénovation urbaine, le Gouvernorat de Rome dut faire appel, comme pour les *case convenzionate*, au capital privé. L'INPS (Istituto Nazionale Fascista della Previdenza Sociale, la sécurité sociale italienne), la SGI et bien évidemment l'INA lui prêtèrent main forte sur trois sites principaux : le Corso del Rinascimento (flan est de Piazza Navona), le Mausolée d'Auguste et la Via della Conciliazione (dans le quartier Borghi pour l'accès à la Cité du Vatican).

Le poids des idéologies, sociale et architecturale, dans les projets de rénovation du centre historique de Rome a été beaucoup souligné par les historiens, politistes et architectes. Cette thèse soutient l'hypothèse que ces opérations ne peuvent être pleinement comprises sans l'étude de leur gouvernance et des logiques de marché foncier et immobilier auxquelles elles participent. En laissant de côté la description sentimentale de la ville disparue, le moment de la rénovation sera analysé grâce à ses protagonistes, investisseurs, maîtres d'œuvre, anciens et nouveaux occupants. Les questions sont multiples : pourquoi et comment le Gouvernorat a-t-il fait appel à du capital privé ? Comment les parties ont-elles mené la rénovation ? D'où venait l'argent ? Le partenariat public-privé a-t-il généré des morceaux de villes spécifiques, différents de ceux issus de la rénovation de la zone impériale ?

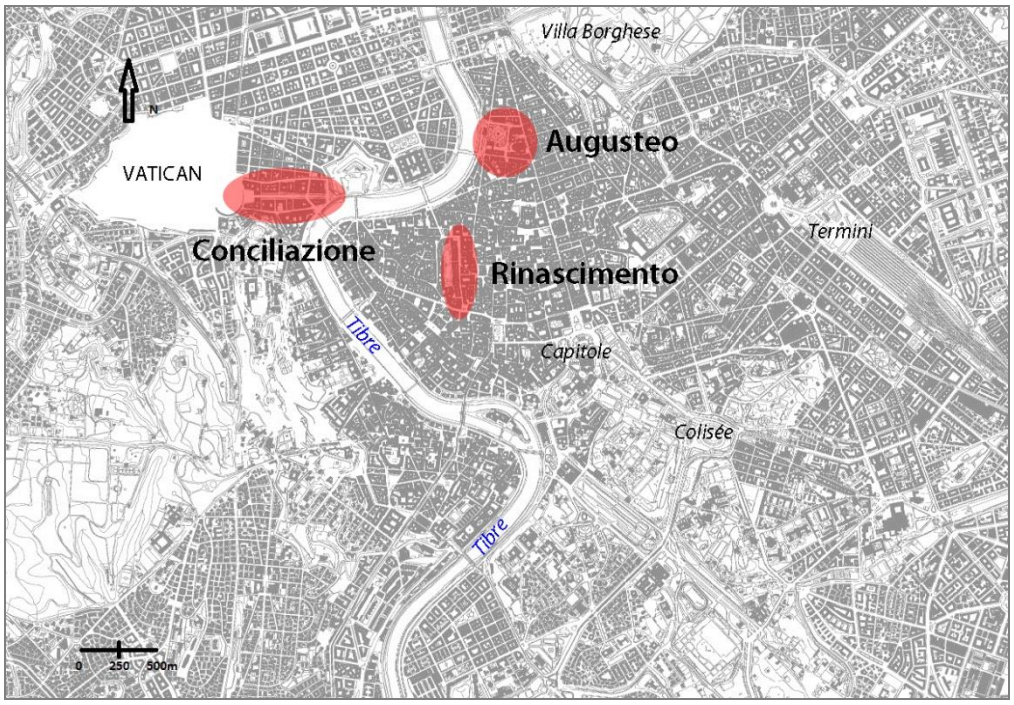


Figure 62 Localisation des zones de rénovation conduites en partie par l'INA. F. Mazenod 2013.[1]

1. Le besoin de partenariats publics-privés

Comme on l'a vu au sujet de la rénovation de la zone impériale, les trois opérations menées en partenariat avec l'INA n'étaient pas le fruit de l'imagination de l'administration fasciste. Toutes étaient mentionnées par les plans de 1873 ou de 1909 et étaient justifiées par les mêmes arguments sanitaires et urbanistiques. L'ouverture d'une voie parallèle à la Piazza Navona était prévue par le PR de 1909 et par sa variante générale de 1925-1926. De nombreux architectes et urbanistes de renom avaient étudié la question et proposé des plans au pouvoir, comme Gustavo Giovannoni défenseur du « desserrement urbain » (*diradamento edilizio*) qui proposa un plan en 1918.[2] De même, la Società Ingenieri e Architetti (association d'architectes romains) forma en 1907 une sous-commission dédiée à l'aménagement de la zone dite « Renaissance », dirigée par l'architecte Filippo Galassi.[3] Ce projet, au cœur de la Rome baroque, était porteur de prestige pour les professionnels.

[1] Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza 2013.

[2] Le « desserrement urbain » ou « curetage » est une solution selon laquelle les problèmes de viabilité et d'assainissement du centre historique doivent être traités non pas par de la rénovation sommaire, avec pour conséquence l'éloignement des habitants, mais par la revalorisation du bâti dégradé avec des opérations ponctuelles de démolition. Giovannoni, G. (1918) *Proposte di sistemazione edilizia del quartiere del Rinascimento in Roma: Relazione presentata al Consiglio comunale di Roma*, Stabilimento tipolitografico del Genio Civile, ed., Roma, pp.32.

[3] Spagnesi, G. (1994) *op. cit.*, p.61.

De même, aménager une place autour du Mausolée d'Auguste était un évidence pour toute les municipalités même si, pour le Gouvernorat, cela était chargé d'une signification symbolique différente, au cœur du lien énoncé entre la Rome impériale et la Rome fasciste, l'Empire Romain et l'empire colonial italien, Auguste et Mussolini. Enfin, le projet de percer une large rue dans le quartier Borghi, reliant le Tibre à la Place Saint Pierre était dans les cartons depuis le seizième siècle et le pontificat de Sixte V. L'ouverture de la rue était projetée dans plusieurs plans tout au long de l'histoire moderne, comme celui de Giovan Battista Falda en 1756,[1] ou le PR de 1873. Les plans de transformation de la ville les plus radicaux mentionnaient également ces trois opérations : celui du groupe La Burbera en 1929 et celui d'Armando Brasini en 1928. Le plan La Burbera était une proposition de PR fait par un groupe d'architectes avec à leur tête Gustavo Giovannoni qui prévoyait de rénover une grande partie du centre-ville pour créer un *cardo* et un *decumano* avec un forum au centre. L'actuelle Via della Conciliazione serait l'extrémité ouest du decumano.[2]

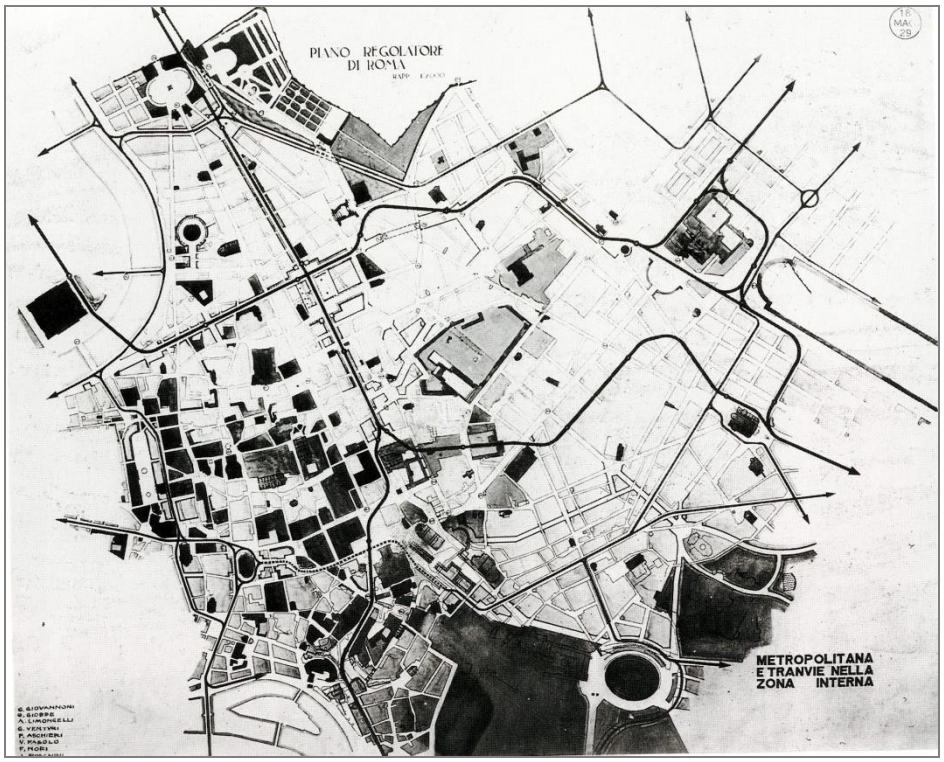


Figure 63 Projet du groupe La Burbera pour l'aménagement du centre de Rome.[3]

[1] Marcello, F. (2001) *Rationalism versus Romanità*, thèse de doctorat, University of Sydney, Sydney, pp.352.

[2] Notons qu'en dix ans la position de Giovannoni à propos de la rénovation du centre-ville s'est largement retournée, passant du « desserrement urbain » à une rénovation bien plus radicale. Accasto, G. et. al. (1971) *op. cit.*, p.405 ; Bardet, G. (1937) *op. cit.*, p.71.

[3] Source : Spagnesi, G. (1979) Il centro storico di Roma: il rione Campo Marzio, Multigrafica, ed., Roma, p.110

Il faut nous arrêter un instant sur le plan d'Armando Brasini proposé à Mussolini en 1928 et qui reçut un très bon accueil. Cet architecte romain prévoyait un réaménagement complet du cœur baroque et du Champ de Mars. Il diffère des autres propositions car plus fin, plus abouti, et surtout, il est accompagné d'une estimation des coûts et d'une proposition originale de gouvernance. Il se basait sur trois principes :

_ Tracer de grandes artères pour faciliter la circulation

_ Conserver autant que possible l'aspect de la Rome ancienne

_ Conforter le secteur en tant que centre de la vie urbaine, du commerce, des affaires, en conformité avec la tradition millénaire de la ville.

> « Naturellement devront être conservés comme des joyaux enchâssés d'un incomparable diadème les glorieux monuments qui, depuis l'époque lointaine de la Rome Imperiale et durant les obscures périodes de décadence, témoigneront au monde de la flamme éternelle du Génie Italien dans le champ de l'architecture et des arts. ».[1]

Selon ces principes, Brasini projetait l'ouverture d'un axe entre la Via del Corso et la Cité du Vatican par le pont Umberto I et le quartier Borghi. Autour du Mausolée d'Auguste isolé et accessible par un escalier monumental, était prévu l'aménagement d'une large place semi-circulaire avec arcades. Enfin, à l'est de la Place Navone, le plan Brasini prévoyait la percée d'une rue entre le Corso Vittorio Emanuele II et la Via della Sapienza élargie, ainsi que la rénovation de la courbe nord de Piazza Navona (Figure 64 et Figure 65). Pour la réalisation du plan (qui comportait également, entre autres, des transformations autour du Panthéon, du Parlement) le Gouvernorat devrait dépenser 40 ML., plus 160 ML. pour la construction d'édifices publics selon les estimations de l'architecte. Mais le plan aurait dû dégager un milliard de lires de recettes fiscales.[2] Pour mener les opérations Brasini proposa une solution innovante : la création d'un organisme unique chargé de la rénovation sous contrôle direct de l'Etat et du Gouvernorat. Celui-ci procéderait après les dotations financières nécessaires à la construction d'habitations pour les expulsés et au paiement des indemnités d'expropriation selon un barème déjà fixé.[3]

[1] « Naturalmente dovranno essere conservati, come gioielli incastonati in un incomparabile diadema, i gloriosi monumenti che nelle lontane epoche di Roma Imperiale e negli oscuri periodi della decadenza, testimoniarono al mondo l'interrotta fiamma del Genio Italico anche nel campo dell'architettura e dell'arte ». Rapport de Brasini au Gouvernorat 1928. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale 1928', Busta 838.

[2] ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale 1928', Busta 838.

[3] Les fourchettes d'indemnités d'expropriation par mètre carré de sol bâti étaient les suivantes : zone Mausolée d'Auguste : 900-1 800 L. ; zone rives du Tibre : 800-1 600 L. ; zone Piazza Colonna : 1 200-2 600 L. ; zone

Le Gouvernorat soutenait fermement ce projet comme le témoigne le Gouverneur Ludovico Potenziani :

> « Ayant pris connaissance de l'admirable projet que l'Architecte Amando Brasini a conçu pour l'aménagement du centre de Rome et du Champ de Mars […] j'ai donné ordre aux services concernés de préciser, avec l'accord de l'Architecte Brasini, les modalités d'insertion dans le projet de PR communal ».[1]

Après avoir lancé les études du projet en avril 1928, Mussolini tarda à donner son accord définitif. Le Gouvernorat le relança à plusieurs reprises. Finalement, sous la pression du syndicat romain des ingénieurs, architectes et artistes, pour lequel ce projet faciliterait la spéculation autour des monuments isolés ce qui aurait pour effet qu'ils soient comme « transportés dans une métropole européenne ou américaine quelconque »,[2] Mussolini rejeta le projet en septembre 1928 en le rayant d'une phrase au crayon bleu : « pour des jours meilleurs ».[3]

Ainsi, aménager le Corso del Rinascimento, la Piazza dell'Imperatore autour du Mausolée d'Auguste et la Via della Conciliazione était un projet récurrent des administrations municipales ou papales mais qui n'avait jamais vu le jour avant le *ventennio* fasciste. La décision de recourir au partenariat public-privé pour mener à bien ces opérations est un point de rupture. En 1931, la Présidence du Conseil des Ministres délibéra que les opérations de PR étaient divisibles en deux catégories : les travaux de rénovation de zones sans forte valeur ou intérêt artistique, dédiées à l'urbanisation intensive, et les travaux de préservation, de réhabilitation et de dégagement de monuments choisis. Pour la première catégorie, la Présidence du Conseil soutenait l'implication de capitaux privés :

> « L'Administration peut se servir avec profit de l'initiative privée en confiant à des entreprises ou groupes financiers la réalisation des différents projets, l'expropriation des

---

Panthéon : 1 000-2 000 L. ; zone Corso Vittorio : 2 500 L. Il faudrait construire 10 000 nouvelles pièces pour reloger les ménages expulsés ce qui coûterait 20 ML. Vannelli, V. (1981) *op. cit.*, Roma, p.96.

[1] « Presa conoscenza del mirabile progetto che l'Architetto Armando Brasini aveva concepito per la sistemazione del centro di Roma e del Campo Marzio [...] ho dato disposizioni ai dipendenti Uffici perché fossero concretate, d'accordo con l'Architetto Brasini, le modalità intese ad inserire il progetto nel Piano Regolatore cittadino ». Rapport du Gouverneur Potenziani à Mussolini 1928. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale 1928', Busta 838.

[2] « sembrerebbero come trasportati in una qualsiasi metropoli europea o americana ». ACS, PCM, 1931-1933, Protocollo 4982/2, Fascicolo 7, Sottofascicolo 2: PR (Prati), 03/09/28.

[3] « A miglior tempo ». ACS, PCM, 1931-1933, Protocollo 4982/2, Fascicolo 7, Sottofascicolo 2: PR (Prati), 03/09/28.

immeubles concernés et leur transformation selon les directives du PR ; les entreprises assumant ainsi les aléas financiers, les éventuels profits ou pertes ».[1]

Au contraire, les travaux de la deuxième catégorie devaient être dirigés exclusivement par les autorités publiques afin d'éviter la spéculation et d'assurer la préservation des monuments. Cette catégorisation, basée sur le choix subjectif des objets patrimoniaux, n'était pas opérationnelle. On voit mal quelle distinction le Gouvernorat de Rome aurait pu faire entre ces deux vagues de rénovation. Les forums impériaux constituent-ils des objets patrimoniaux plus importants que le Mausolée d'Auguste aux yeux du pouvoir ? Non. La raison de ce changement de méthode est, bien simplement, le manque d'argent. Les premières opérations de rénovation entreprises pendant le *ventennio* fasciste, Via dell'Impero, Via del Mare et rénovation du Capitole, furent conduites sans recours au capital privé et la municipalité en a donc assumé le risque financier. Le coût de cette rénovation a été estimé fin 1933 à 112,8 millions de lires (indemnités d'expropriation, travaux de démolition, travaux de raccordement aux réseaux techniques urbains et à la voirie inclus).[2] Cela représentait une charge très lourde pour le budget communal. Mais Mussolini ne leva pas le pied sur le rythme du programme de rénovation.

Sans nouveaux capitaux, la municipalité ne pouvait pas garder le rythme martelé par Mussolini et était menacée de banqueroute. C'est pourquoi les partenariats publics-privés furent scellés à partir de 1933. Les autorités publiques se chargeaient de la restauration et des travaux de mise en valeur des monuments, tandis que les investisseurs privés ou parapublics construisaient les nouveaux immeubles. Ceux-ci dégageaient des profits en vendant ou louant les nouvelles surfaces dont ils étaient propriétaires. Le Gouvernorat, on le verra, demandait également des prêts à ses partenaires pour financer l'ensemble de l'opération.

[1] « L'Amministrazione può vantaggiosamente servirsi dell'iniziativa privata, affidando cioé a singole imprese, o gruppi finanziari la concessione della esecuzione dei relativi progetti, mediante espropriazione degli stabili vincolati, e succssiva trasformazione in conformità delle nuove linee di Piano Regolatore, addossandosi essi l'alea di eventuali profitti o perdite. » Présidence du Conseil des Ministres 1931. ACS, PCM, 1931-1933 Protocollo 4982/2 Fascicolo 7 Sottofascicolo 2 : PR (Prati)

[2] ASC, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 839, 'Problemi vari della capitale anno 1933'.

Figure 64 Extrait du plan Brasini, zone Piazza Navona. (jaune : parcelles à démolir ; rose : édifice à construire ; gris : édifice conservé ; gris encadré : édifice à caractère patrimonial. à conserver.[1]

Figure 65 Extrait du plan Brasini, zone Augusteo.[2]

[1] ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale 1928', Busta 838

[2] ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019 'Problemi vari della capitale 1928', Busta 838.

2. Théorie et application du partage des tâches

Le Gouvernorat a donc fait appel à des investisseurs pour les projets de rénovation. Les premiers à être sollicités furet l'INA, l'INPS (fondé en 1898 qui rassemblait les cotisations sociales des travailleurs publics et privés contre l'invalidité et la vieillesse).[1] L'INA investit principalement dans la rénovation du quartier de la place Navone et l'ouverture du Corso del Rinascimento, l'INPS dans la zone du Mausolée d'Auguste et les deux sociétés se partageait le projet de la Via della Conciliazione.

Les peux parties, Gouvernorat et investisseur, étaient liées par convention. Le partage des tâches était constant.

_ Expropriation et expulsion à la charge du Gouvernorat.

_ Vente des terrains et des immeubles vides à l'investisseur.

_ Construction des nouveaux immeubles par l'investisseur.

_ Vente par l'investisseur des surfaces nécessaires à l'aménagement des rues, espaces publics et réseaux techniques urbains au Gouvernorat.

_ Réalisation des rues, espaces publics et réseaux techniques urbains par le Gouvernorat.

Les conventions furent signées en juin 1934 et décembre 1939 pour le quartier du Mausolée d'Auguste, en avril 1936 pour le Corso del Rinascimento et en mai 1939 pour la Via della Conciliazione.[2] Les négociations sur les expropriations et les indemnisations commencèrent tout de suite après la signature des conventions, selon la loi n.2359 à propos de l'expropriation pour travaux d'utilité publique du 25 juin 1865. Les compensations versées aux propriétaires dépendaient bien sûr de la nature et de l'état du bien, on peut pourtant calculer une indemnisation moyenne de 1 500 L./ m² pour la zone du Mausolée d'Auguste, 1 000 L./ m² pour celle du Corso del Rinascimento et 1 100 L./ m² pour celle de la Via della Conciliazione.

[1] En 1933 l'institut devint un organisme de droit public doté de personnalité juridique et de gestion autonome. L'adjectif *fascista* est inséré à son nom et devint l'INPS. DL 27/03/33 n.371.

[2] Mausolée d'Auguste : convention entre le Gouvernorat et l'INPS, 18/06/34, ASC, Consulta, Busta 3, Fascicolo 32. Convention entre le Gouvernorat et l'INA (pour l'immeuble Via Tomacelli) 09/12/39, ASC, APP, Busta 879, Conto 75.

Corso del Rinascimento : convention entre le Gouvernorat et l'INA, 03/04/36, ASC, APP, Busta 691, Conto 89.

Via della Conciliazione : convention entre le Gouvernorat et l'INA, 25/05/39, INA, ASI, 12578 'Via della Conciliazione'.

2.1. Expulser et reloger les habitants des zones rénovées

Avant la démolition des immeubles, le Gouvernorat procédait à l'expulsion de ses occupants. Les conventions ne spécifiaient rien au sujet des indemnités de déplacements et des modalités de relogement. Des sources encore très peu utilisées ont été dépouillées à l'Archivio Capitolino dans le fonds *Assistenza*. L'enveloppe moyenne par habitant chassé de son logement s'élevait à 50 lires. Dans ce fonds, il n'y a pas de traces d'éventuel favoritisme en faveur d'encartés au PNF. Les archives nous renseignent sur la composition sociale des quartiers avant rénovation, et contrairement à ce qui a été avancé dans les années 1970-1980, la population de ces zones n'était pas si pauvre et homogène.[1]

Les données sont précises pour la zone de rénovation du Mausolée d'Auguste où les évacuations débutèrent en février 1935. 936 familles furent chassées par les travaux. La plupart des chefs de famille était des commerçants et des artisans mais également des professionnels hautement qualifiés : médecins, infirmiers, publicitaires, géomètres. Quelques familles étaient dites « *possidenti* » (propriétaires) ou « *con condizioni finanziarie ottime* » (avec de très bons revenus). Ces deux catégories ne recevaient pas de compensation et devaient trouver un nouveau logement par elles-mêmes. A l'intérieur d'un même immeuble, différentes couches sociales pouvaient cohabiter. Les familles les plus aisées logeaient dans un appartement donnant sur les rues les plus larges et prestigieuses comme le Corso Umberto I, tandis que les appartements des ménages les plus modestes donnaient sur les cours ou les voies secondaires.

Sur ces 936 familles, seulement 104 (11 %) demandèrent un relogement à l'ICP, les autres préféraient donc se débrouiller par elles-mêmes. Ce chiffre montre bien que l'offre de logements de l'ICP était inadaptée aux populations expulsées du centre-ville. L'institut proposait à ces ménages des logements dans la *borgata* Prenestina, éloignée du centre-ville et donc trop loin des lieux de travail des chefs de famille, majoritairement indépendants ou libéraux qui devaient vivre à proximité de leurs ateliers, leurs commerces, leurs bureaux et leur clientèle. Or, quand on habitait dans la *borgata* Prenestina on devait traverser la voie ferrée et aller jusqu'à Porta Maggiore pour prendre le tramway jusqu'au centre-ville. De plus, les familles connaissaient probablement les difficultés de l'ICP pour construire assez de logements pour les populations délogées de leurs habitations de centre-ville ou des taudis. En

[1] Parmi ceux qui ont décrit la population des zones de rénovation urbaine comme homogène et pauvre voir : Berlinguer, G. et Della Seta, P. (1976) *op. cit.* ; Cederna, A. (1979) *op. cit.* ; Insolera, I. (1962) *op. cit.*

octobre 1935, soit cinq mois seulement après le début des opérations d'évacuation, l'ICP n'avait plus d'appartements disponibles et demandait une suspension des expulsions. Le Gouvernorat rejeta cette requête qui aurait sérieusement entravé le tempo de la rénovation.[1]

A peine les expulsions achevées, le Gouvernorat vendait les terrains à ses partenaires avec obligation de démolir le bâti existant et de construire les nouveaux immeubles dans un délai de deux ans. Les investisseurs devenaient propriétaires des terrains pour un bas prix : entre 2 220 et 3 000 L./ m² pour la zone du Mausolée d'Auguste, 1 500 L./ m² pour celle du Corso del Rinascimento et seulement 700 L./ m² pour la Via della Conciliazione.[2] Plus la parcelle était proche d'un grand axe, plus le prix de vente était élevé. Cela était logique, au regard des revenus immobiliers espérés. Par exemple, sur le Corso Umberto I (la principale rue commerçante de Rome, aujourd'hui Via del Corso) les prix montaient à 3 000 L./ m², sur la Via Tomacelli (nouvelle et large rue reliant le Corso Umberto I au pont Cavour) le mètre carré se vendait à 2 500 L., tandis que sur la nouvelle place Augusto Imperatore (entourant le Mausolée d'Auguste mais écarté des voies principales) les prix étaient de 2 200 L./ m².

De nombreux immeubles datant du XV^{ème} ou XVI^{ème} siècle furent détruits. Les travaux étaient menés très rapidement, en général en deux mois, afin de vendre les terrains vacants à l'investisseur sans perte de valeur. Pour la zone du Mausolée d'Auguste 120 immeubles furent détruits sur une aire de 28 000 m², pour la percée du Corso del Rinascimento 29 immeubles sur 8 000 m² et pour Via della Conciliazione 142 immeubles soit 551 000 m^3 pour une surface au sol de 43 000 m².[3] Les travaux étaient menés par une poignée de grandes entreprises de construction telles que Domenico Adriani S.A., Mandolesi, Toscani SIT, etc. Dans la plupart des cas les contrats de démolition étaient signés après le début des travaux, afin de ne pas ralentir le rythme de la rénovation.[4]

Entant qu'investisseurs, les sociétés partenaires étaient exemptées du *contributo di miglioria*, taxe due quand la valeur de la propriété augmentait grâce aux opérations publiques

[1] ASC, UAS, Busta 290 'Isolamento Augusteo'.

[2] Mausolée d'Auguste : ASC, Consulta, Busta 3, Fascicolo 32, convention entre le Gouvernorat et l'INPS, 18/06/34. ASC, APP, Busta 879, Conto 715, convention entre le Gouvernorat and l'INA, 09/12/39.

Corso del Rinascimento : INA, CT, 57596, Scatola 159 C (49). ASC, APP, Busta 691, Conto 89, convention entre le Gouvernorat et l'INA, 03/04/ 35.

Via della Conciliazione : INA, ASI, 12578 'via della Conciliazione'. ASC, CC, 25/05/39 n.2731.

[3] Mausolée d'Auguste: Cambedda, A. et Tolomeo, M.-G. (1991) *op. cit.*, p.59.

Corso del Rinascimento: INA, CT, 57596, Scatola 159 C (49). ASC, Consulta, Busta 5, Fascicolo 9, 06/02/36.

Via della Conciliazione: Vannelli, V. (1981) *op. cit.*, p.403.

[4] ASC, Consulta, Busta 3, Fascicolo 32.

entreprises dans la zone. De cette manière, le Gouvernorat pouvait financer une partie des travaux publics. Dans le cas du Mausolée d'Auguste, le principal partenaire, l'INPS, était exempté de cette taxe, contrairement à l'INA qui était chargé de la construction d'un immeuble seulement, sur la Via Tomacelli. L'INA dut payer 300 L./ m² car il bénéficiait de l'aménagement de la Piazza Augusto Imperatore conduit par l'INPS.[1] De plus, selon les dispositions du PR, les propriétaires ne payaient pas de taxe sur les nouvelles constructions pendant vingt-cinq ans.

2.2. Le management de la construction

Même si certains investisseurs, comme l'INA, disposaient de leur propre service immobilier avec à leur tête un architecte ou un ingénieur, la maîtrise d'œuvre des opérations de rénovation était confiée à une architecte extérieur. Dans certains cas, l'investisseur pouvait choisir un maître d'œuvre à condition qu'il fût étranger à ses services. Ce fut le cas pour l'INA qui proposa Arnaldo Foschini pour le projet du Corso del Rinascimento : « le Conseil propose l'architecte Arnaldo Foschini qui a étudié depuis de nombreuses années le projet d'aménagement de la zone ».[2] En proposant Foschini, un membre du groupe La Burbera, l'INA était certain d'avoir l'accord du Gouvernorat. Ce-dernier avait déjà participé aux projets de la Cité Universitaire de Rome et du Palazzo Littorio, deux réalisations très prestigieuses à la gloire du régime et considérées aujourd'hui comme des chefs-d'œuvre de l'architecture rationaliste italienne.[3]

Mais généralement, le maître d'œuvre était choisi par les autorités publiques. Le Gouvernorat fit confiance à Vittorio Ballio Morpurgo pour l'aménagement de la Piazza Augusto Imperatore, ceci sans recourir à un appel d'offres ou à des entretiens et sans consulter l'INPS.[4] Pour la rénovation du quartier Borghi, Marcello Piacentini et Attilio Spaccarelli furent choisis en février 1935.[5] Ces deux architectes étaient familiers des hautes sphères politiques. Piacentini assistait même aux assemblées de la *Consulta* et exprimait son enthousiasme envers le projet :

[1] ASC, APP, Busta 879, Conto 715.

[2] « Il Consiglio propone l'Architetto Arnaldo Foschini che ha studiato da vari anni il problema della sistemazione edilizia della zona ». INA, CA, 15/05/35, p.59.

[3] Rossi, P. O. (1984) *Roma, Guida all'architettura moderna 1909-2000*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.490 ; Zevi, B. (1961) *Storia dell'architettura moderna*, Einaudi, ed., Torino, pp.797.

[4] Agnew, J. (2010) *op. cit.*, p.191.

[5] ASC, Consulta, Busta 5, Fascicolo 14, 02/07/36.

> « S.E. Piacentini conclut en exprimant la grande satisfaction des architectes de contribuer à cette œuvre que le Chef veut réaliser, résolvant un problème d'intérêt mondial que les autres siècles n'ont pas su affronter. Cette œuvre sera une nouvelle beauté et une nouvelle fierté pour Rome, elle sera la démonstration du cheminement de la révolution dans tous les champs de l'esprit alors que dans d'autres révolutions, la pensée, la poésie et l'art furent étouffés, la Révolution Fasciste est le mouvement massif de toute les énergies harmonieusement liées : elle est sagesse, force, clameur des armes, de la poésie et du chant. ».[1]

Il s'agit là d'une preuve de plus de la collusion entre certains architectes et le régime. Il est très difficile de déterminer le degré de réelle adhésion au régime ou de simple opportunisme, ce n'est pas l'objet de cette recherche. Il existe un débat entre différents historiens de l'architecture à ce sujet. Cesare de Seta ou Giorgio Ciucci pensent que les principaux architectes italiens de l'époque n'étaient pas des fascistes convaincus même si certains pouvaient être encartés. De l'autre côté, Diane Ghirardo affirme que certains étaient réellement convaincus par l'idéologie du régime.[2]

Les maîtres d'œuvre opéraient à deux niveaux, celui de l'opération d'urbanisme et celui de l'immeuble construit par l'investisseur. Pour commencer la construction, le plan de l'architecte en chef devait être accepté par le service technique de l'investisseur, par le département des travaux publics (*Ripartizione V Lavori Pubblici*) de la commune et celui des antiquités et beaux-arts (*Ripartizione X Antichità e Belle Arti*) pour les questions de patrimoine. Dans les délibérations dépouillées des conseils d'administration et techniques, il n'y a aucune trace d'opposition, et même de débat, de la part de l'INA au sujet de la nomination par le pouvoir d'un maître d'œuvre.

L'INA a construit cinq lots le long du Corso del Rinascimento, au nord et à l'est de Piazza Navona (Figure 66, le plan est orienté à l'est). Les deux lots au sud ont une architecture rationaliste très marquée sur le Corso del Rinascimento avec leurs soubassements de travertin, leur élévation en briques et les encadrements de fenêtre très rectilignes, sans fioritures. Le lot I, donnant sur Piazza Sant'Andrea della Valle, en face de la basilique du même nom, fut traité avec un soin particulier. Il est composé de cinq niveaux dont le dernier

[1] « S.E. Piacentini conclude, esprimendo la grande soddisficazione dei progettisti per aver contribuito a quest'opera, che il Capo vuole eseguita, risolvendo un problema di interesse mondiale che gli altri, nei secoli, non seppero affrontare. Sarà, questa, nuova bellezza e nuovo vanto di Roma, sarà dimostrazione del cammino della rivoluzione in ogni campo dello spirito, ché mentre in ogni altra rivoluzione il pensiero, la poesia e l'arte rimasero soffocati, la Rivoluzione Fascista è, invece, movimento in massa di tutte le energie armonicamente collegate: è saggezza, forza, fragore di armi, poesia e canto. » Marcello Piacentini, compte-rendu de la séance de la *Consulta* du 2 juillet 1936. ASC, Consulta, Busta 5, Fascicolo 14, 02/07/36.

[2] Ciucci, G. (2002) *op. cit.* ; De Seta, C. (1982) *Architetti italiani nel novecento*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.366 ; Ghirardo, D. (1980) *op. cit.*

est aménagé en loggia du côté sud, ornée de la louve romaine. Il s'agit l'un des éléments les plus représentatifs de l'architecture du fascisme dans le centre-ville (Figure 67). Il fit l'objet de longs débats entre l'architecte, l'INA et le Gouvernorat et de deux versions du plan de Foschini.[1] Sur cette façade on peut encore lire de nos jours: 'ITALIAE FINES PROMOVIT BELLICA VIRTUS ET NOVUS IN NOSTRA FUNDITUR URBE DECOR. ANNO DOMINI MCMXXXVII IMPERII PRIMO'.[2] Très différents, les immeubles des deux lots sur la place Navone ont un style romain bien plus traditionnel fait de tuffeau, de travertin et de façades ocre respectant à merveille l'ancestral décor de la place (Figure 68). Seize années (de 1936 à 1952) furent nécessaires à la réalisation de l'opération entière. La découverte des ruines du Stade de Domitien en janvier 1937, le grand nombre de projets pour leur restauration et mise en valeur causèrent des retards très importants, tout comme les nombreux dysfonctionnements du chantier. De plus, la Seconde Guerre Mondiale stoppa net les derniers travaux entre juin 1941 et juin 1949.

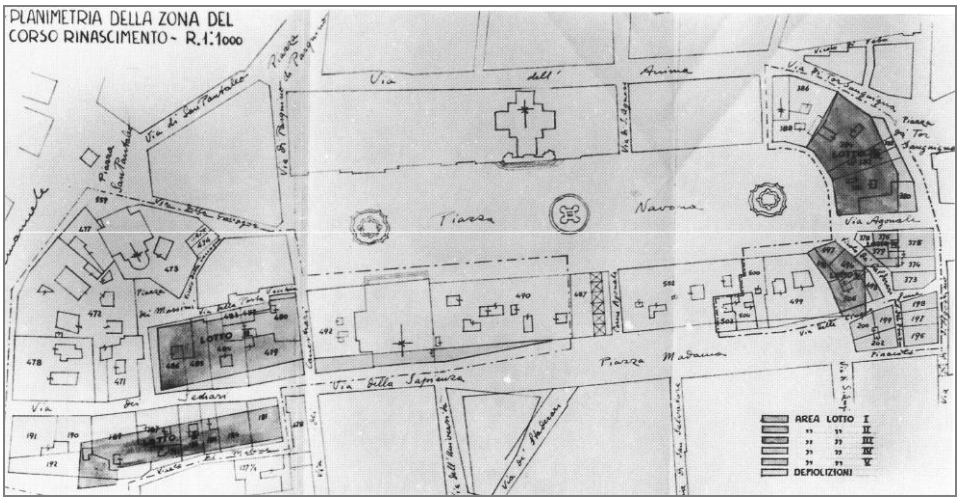


Figure 66 Plan de rénovation de la zone du Corso del Rinascimento (orienté à l'est).[3]

[1] INA, CT, 57596, Scatola 159 C (49) 19/05/36 ; INA, CT, 57596, Scatola 159 C (51) 12/07/39.

[2] « La vertu de la guerre a étendu les frontières de l'Italie et insufflé une nouvelle beauté dans notre ville. An du seigneur 1937 première année de l'Empire ».

[3] Sources : Spagnesi, G. (1994) *op. cit.*, p.230.

Figure 67 Façade du lot 1 vue de Piazza Sant'Andrea della Valle. 2012.

]

Figure 68 Façades du lot 3 vues depuis la place

Pour l'opération de rénovation des alentours du Mausolée d'Auguste, l'INPS construisit six lots, marqueurs infaillibles de l'esthétique fasciste. Ces immeubles aux lignes régulières sont massifs, construits en bordure de parcelle, ils s'élèvent sur six niveaux et dégagent de petites cours intérieures. Les matériaux utilisés sont le marbre et le travertin. Sur la Piazza Augusto Imperatore, les décorations de façade reprennent l'iconographie du mythe de la fondation de Rome, mais aussi les vertus que le régime mettait en avant : la guerre et le travail (Figure 70). Sur le fronton du bâtiment est, on lit : « IL POPOLO ITALIANO E IL POPOLO IMMORTALE CHE TROVA SEMPRE UNA PRIMAVERA PER LE SUE SPERANZE PER LA SUA PASSIONE PER LA SUA GRANDEZZA ».[1]

Les immeubles de l'INPS encadrant la place forment avec le mausolée du premier Empereur un ensemble original à la gloire du lien recherché entre la Rome d'Auguste et la capitale du nouvel Empire Italien. Mais le Mausolée, rabaissé par la destruction de l'auditorium qu'il supportait semble, après rénovation, submergé par les immeubles de l'INPS et leurs larges proportions. Une manière, peut-être, de signifier l'ambition de supériorité du nouveau chef sur son illustre prédécesseur. En tout cas le Mausolée d'Auguste n'est pas du tout mis en valeur par la nouvelle configuration notamment car un niveau du monument est désormais situé en contrebas de la place. Les immeubles côté Tibre ont été détruits pour laisser la place au nouveau musée de l'Ara Pacis. Ce monument majeur qu'est le Mausolée

[1] « Le peuple italien est le peuple immortel qui trouve toujours un printemps à ses espérances, grâce à sa passion pour la grandeur ».

d'Auguste est aujourd'hui magnifiquement ignoré de la plupart des touristes. L'INA s'occupait, quant à lui, de la construction d'un immeuble Via Tomacelli couvrant 94 % d'un terrain de 1 150 m². Le rez-de-chaussée et l'entresol sont habillés de travertin alors que les quatre niveaux supérieurs sont élevés en briques rouges. Une rangée de balcons aux angles très stricts rythme le premier étage. Il se situe sur la partie sud-ouest du plan en Figure 67.

Enfin, sur la Via della Conciliazione, l'INA bâtit deux lots entre 1940 et 1947 au sud-est du nouvel axe, à proximité immédiate du Château Saint Ange (ce sont les lots marqués O et M, Figure 72). L'institut dut respecter les conditions très spécifiques du Gouvernorat, spécifiées lors de la vente des terrains à démolir. Ces conditions portaient sur la hauteur des bâtiments (17,75 m maximum, quatre étages), les matériaux de construction, les façades monumentales et leurs fontaines sur Piazza Pia. Mais surtout le Gouvernorat obligea l'INA à s'entendre avec l'INPS qui construisait, à la demande du Gouvernorat, les lots juste de l'autre côté de la rue afin de produire une symétrie.[1] Ces requêtes du Gouvernorat furent bien plus contraignantes dans le cas de l'opération Via della Conciliazione que pour les autres rénovations. Pour les immeubles à l'ouest de la nouvelle rue, tout proche de la Colonnade du Bernin, le Saint-Siège choisit personnellement les différentes sociétés chargées de la maîtrise d'ouvrage.[2]

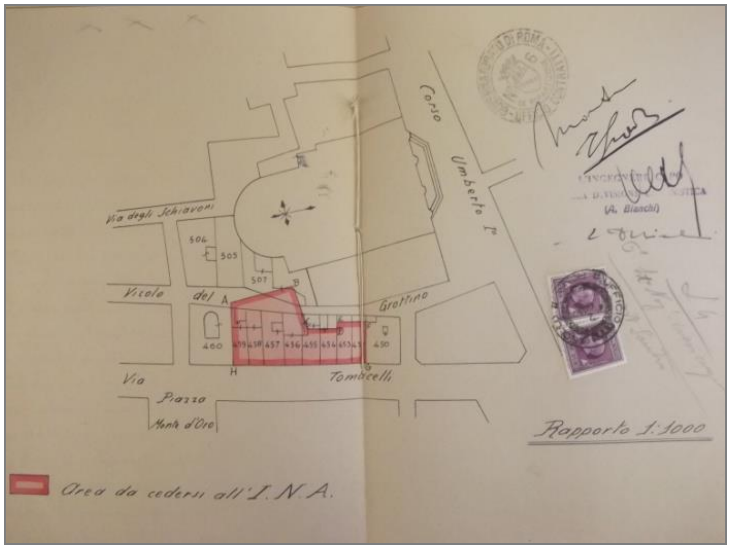


Figure 69 Plan de rénovation du sud-est de la zone de l'Augusteo. En rose la construction de l'INA Via Tomacelli.[3]

[1] INA, ASI, 12578 'Via della Conciliazione', 25/05/39 n.2731 'verbale delle deliberazoni del Governatore, vendita di aree edificatorie sulla via della conciliazione all'INA'.

[2] INA, ASI, 12578, 'Via della Conciliazione', 24/11/37.

[3] INA, ASC, APP, 09/12/39

Figure 70 Piazza Augusto Imperatore, bâtiment est de l'INPS 2012.

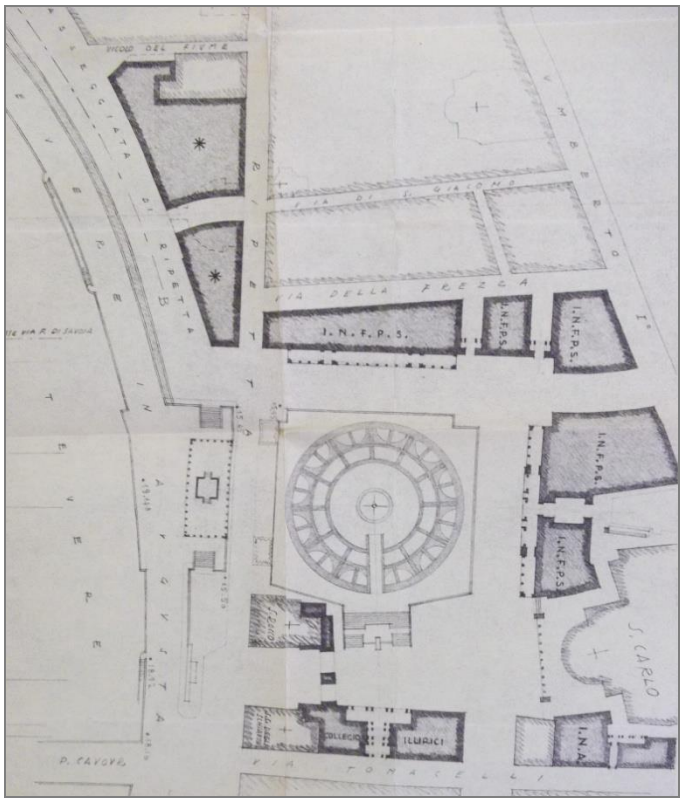


Figure 71 Projet de reconstruction autour du Mausolée d'Auguste 1940.[1]

[1] INA, ASI, 3381 'Via Tomacelli'

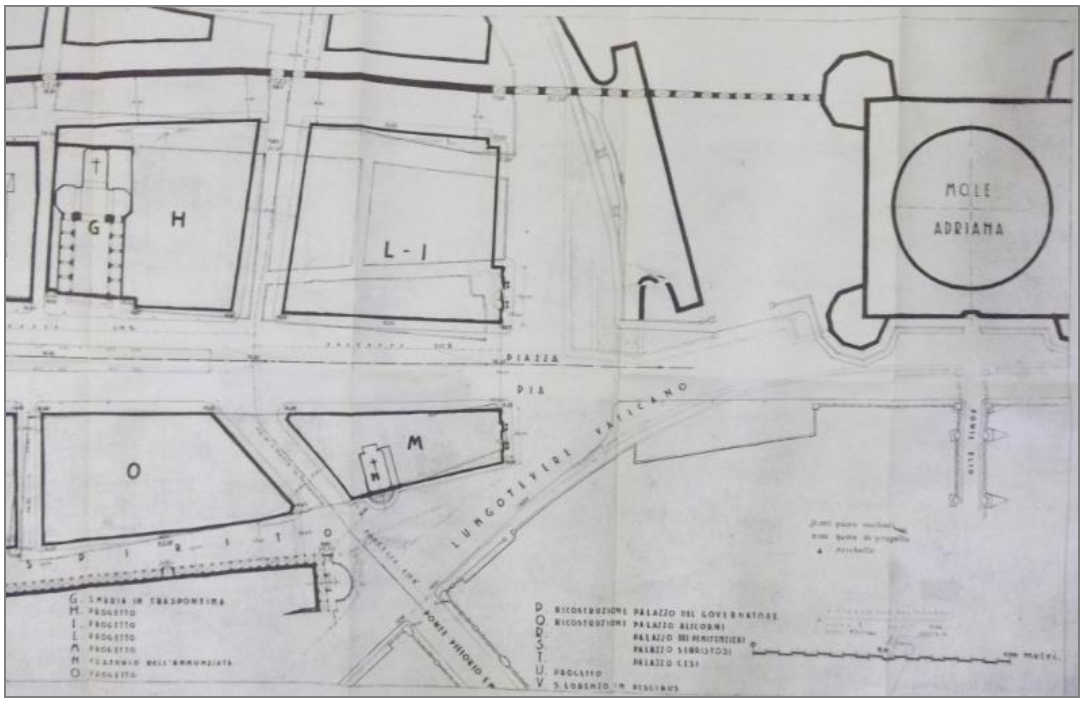


Figure 72 Plan de reconstruction de l'est du quartier Borghi. Les lots O et M sont les lots de l'INA, H, L et I de l'INFPS.[1]

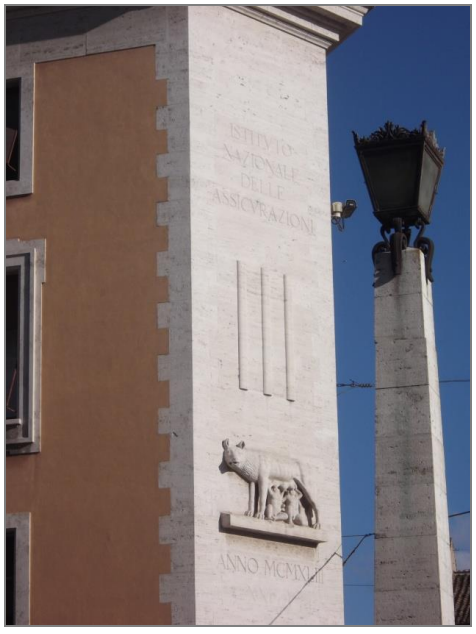


Figure 73 Angle biseauté de l'immeuble M Via della Conciliazione/Via San Pio X 2011.

Figure 74 Façade de l'immeuble M Piazza Pia 2011.

[1] INA, ASI, 2574 'Via della Conciliazione'

Figure 75 Chantier de construction des immeubles à l'est de Via della Conciliazione, vu depuis Piazza Pia. Sur l'échafaudage de gauche on lit sur la pancarte « Istituto Nazionale delle Assicurazioni » et « Impresa Monti Soc. An. » l'entreprise de construction.[1]

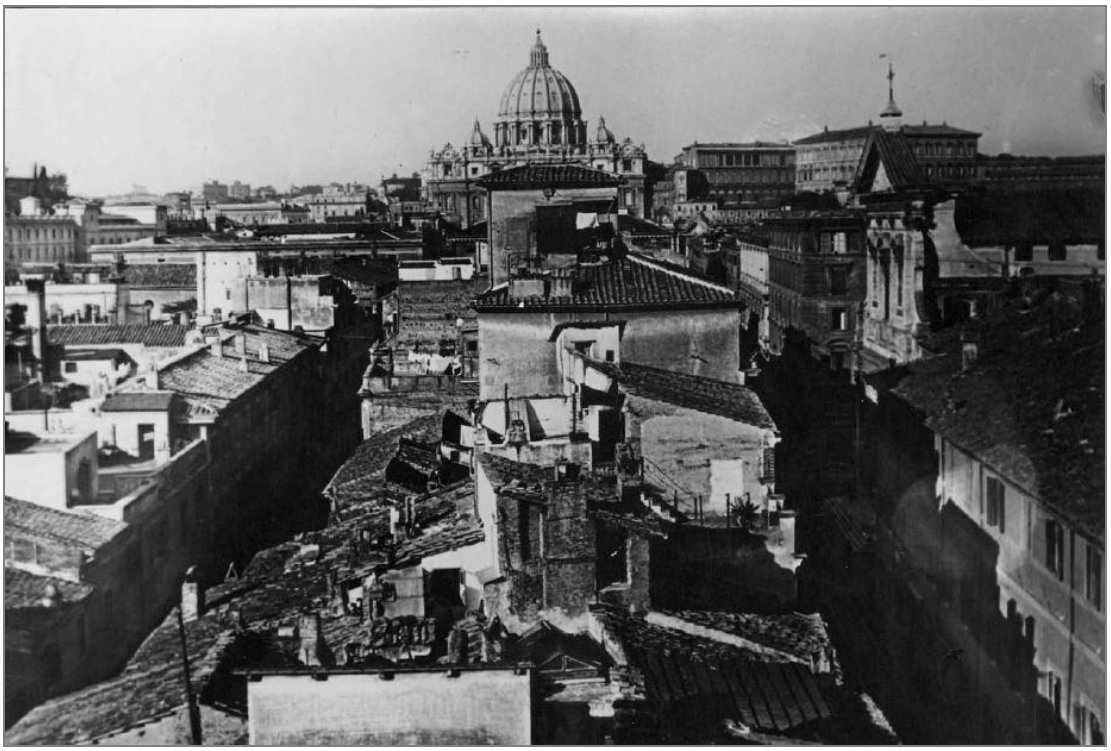


Figure 76 Le quartier Borghi avant l'ouverture de Via della Conciliazione .[1]

[1] ASC, AF, Serie 2 236

Les immeubles construits par l'INA, tout près du Château Saint Ange, ont une position stratégique entre Piazza Pia et Via San Pio X, qui relie le pont Vittorio Emanuele II et la Via della Conciliazione et est la principale voie d'accès au Vatican depuis le centre-ville. Les deux immeubles ont une surface au sol cumulée de plus de 5 400 m² et couvrent entre 92 et 96 % de leur parcelle. Ils s'élèvent sur quatre étages aux façades ocre et encadrements de fenêtre de travertin. Sur Piazza Pia, la façade est du lot M a été traitée avec monumentalité avec la création d'un portique avec double colonnes de marbre coiffées d'un fronton et des armoiries de la commune de Rome. Une fontaine fut créée en rez-de-chaussée. Cette façade est identique à celle de l'immeuble de l'INPS de l'autre côté de la rue et encadre donc le regard du passant porté sur la Basilique Saint Pierre. Plus discret mais non moins présent, le coin du lot M entre la Via della Conciliazione et la Via San Pio X est biseauté et décoré de quatre éléments : « ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI », trois faisceaux de licteurs,[2] la louve romaine et la date : « ANNO MCMXLIII » (Figure 73).

Sous le contrôle de Marcello Piacentini et d'Attilio Spaccarelli, les investisseurs parvinrent à produire une unité de conception, un ensemble bien proportionné et homogène, qui fut le symbole de la réconciliation entre l'Etat et l'Eglise Catholique après les accords du Latran de 1929. Le décor de la nouvelle rue et des bâtiments qui la longent témoigne de l'influence de chacune des parties. Il n'y a pas de motifs religieux sur ces bâtiments.

La construction achevée, les nouveaux immeubles devenaient propriété pleine et entière des investisseurs partenaires. La majorité des surfaces fut louée en bureaux.[3] Les investisseurs inscrivaient dans la pierre leur nom ou leur logo afin d'afficher leur prestige, leur pouvoir, mais aussi l'aide portée au régime pour les travaux d'intérêt public (Figure 67 et Figure 73).

Le recours à des investisseurs privés ou semi-publics fut l'une des conditions rendant possible la réalisation de ces trois opérations, alors que les administrations précédentes avaient toutes abandonné des projets similaires. Le système particulier de financement en fut une autre.

---

[1] ASC, AF, Serie 2 234

[2] En 1928, un décret obligea que tous les édifices publics devaient s'orner du faisceau. Dans ce cas, nous ne sommes pas en présence d'un bâtiment public.

[3] INA, ASI, 3416, 'Va della Conciliazione Lotto O', 13/05/40 ; INA, CT, 57596 , Scatola 159 C (51), 'Corso del Rinascimento Lotto V', 24/04/50 ; INA, ASI, 11806, 'Via Tomacelli', 27/02/40.

Figure 77 Immeubles de l'INA après rénovation. F. Mazenod 2014.[1]

Repère Figure 77.	Repère Annexe 11	Rue	Numéro	Année	Pièces	Surface terrain (m²)	Coût (ITL)
1	48	Piazza Sant'Andrea della Valle	6	1938	136	1 383	4 894 702
2	49	Corso del Rinascimento	15	1939	126	1 726	5 303 820
3	50	Piazza Navona	52	1939	164	1 643	5 538 486
4	51	Piazza Navona	62	1939	21	282	1 323 987
5	52	Piazza Navona	62	1952	117	570	172 500 000
6	53	Via Tomacelli	152	1942	177	1 150	2 200 000
7	54	Via della Conciliazione	1	1947	579	1 865	32 427 701
8	55	Via della Conciliazione	5	1948	410	3 883	95 713 130
		Total			**1 730**	**12 502**	**319 901 826**

Tableau 15 Immeubles construits par l'INA lors des opérations de rénovation dans le centre historique.

[1] Fonds : Google Earth 2013.

3. Le montage financier des opérations de rénovation dans le centre-ville

La commune de Rome ne disposait pas en propre des moyens financiers suffisants pour mener à bien l'ambitieux programme de rénovation. Au début des opérations en septembre 1925, le Gouvernorat avait anticipé une dépense de cinq milliards de lires pour des travaux d'intérêt public dont 338 millions pour les travaux de rénovation inscrits dans le PR et de restauration des monuments antiques.[1] Pour cela, le Gouvernorat eut recours à un montage financier spécifique et complexe. Le programme de rénovation urbaine était bien la responsabilité de l'administration municipale mais l'Etat italien bénéficiait de ces travaux puisqu'ils permettaient de gagner des terrains pour la construction de bâtiments publics, ce qui manquait cruellement à la nouvelle capitale. Malgré cela la municipalité de Rome dut toujours lutter pour obtenir un soutien financier régulier de l'Etat.

En 1926, le budget de la capitale était en équilibre fragile. *In extremis*, il fut sauvé grâce à la contribution exceptionnelle de l'Etat de soixante millions de lires alors que les élus romains demandaient une aide financière régulière. Cette demande était partagée par le Gouverneur, le Prince Ludovico Spada Veralli Potenziani, qui n'hésita pas à en faire part à Mussolini :

> « Les problèmes financiers de la capitale ont toujours eu un double aspect : un aspect économique, l'équilibre entre les charges et les ressources, un aspect politico-social en rapport à l'élargissement et à la rénovation de la ville pour le développement démographique et économique.
>
> Il a été largement démontré que, pour un ensemble de raisons propres à la ville de Rome, l'équilibre du bilan ordinaire n'est pas atteignable avec les seuls moyens du Gouvernorat, l'intervention de l'Etat est nécessaire. […]
>
> Le financement des travaux pour la *Grande Roma*, entendus par le gouvernement national et par tous les italiens comme symbole de la nouvelle puissance de la Nation, n'est toujours pas bouclé.

[1] ACS, PCM, 1926, Protocollo 198, Fascicolo 7, Sottofascicolo 2 'Settembre 1925: Programma generale di ampliamento, risanamento e abbellimento della città di Roma'.

> Pour cela, les besoins sont considérables ; d'après les premières estimations le coût des travaux sera largement supérieur à 1,5 milliards de lires et devra nécessairement être couvert par des moyens extraordinaires ».[1]

L'Etat italien commença à prendre en compte ces problèmes particuliers en accordant en 1927 une contribution annuelle de cinquante millions de lires sur vingt-cinq ans pour la réalisation de travaux d'intérêt public (RDL 27/03/27 n.370). Cinq années plus tard, l'Etat accorda à la commune une contribution aux frais du PR de trente millions de lires annuels pendant quinze ans (L 31/03/32 n.348). Cette aide régulière de l'Etat marqua un véritable tournant dans l'histoire des relations entre les deux pouvoirs. Les administrations centrales précédentes avaient toujours refusé une telle aide, se contentant de mesures exceptionnelles ou *provvidimenti straordinari per la Città di Roma* (mesures spéciales pour la ville de Rome), sur le modèle de ce qui avait était fait pour la rénovation urbaine de Naples en 1885 après la grande épidémie de choléra. L'Etat agissait alors comme si Rome faisait face à des problèmes ponctuels sans aucun lien avec son statut de capitale qui, par certains égards, étaient trop lourd à supporter. Mussolini n'eut de choix que de régulariser la contribution financière de l'Etat pour matérialiser dans la pierre son idéologie sociale et urbaine basée sur l'idée de la gloire de Rome, phare du pays et du monde.

Mais l'aide financière de l'Etat était insuffisante pour boucler le budget du programme de rénovation urbaine. De plus, la rénovation urbaine n'était pas éligible aux prêts américains de 1925-1927, concédés par un consortium de banques (Morgan, Lehman Brother, City National Bank, etc.) d'un montant de 250 millions de lires. Ceux-ci devaient être employés à la construction de logements sociaux, d'universités, aux travaux d'aménagement du Tibre et du port de Rome, des domaines gardés jalousement par l'Etat.[2] Ainsi, sans financements suffisants, le Gouvernorat avait besoin de nouveaux partenaires. Les autorités se tournèrent

[1] « Il problema finanziario della capitale ha avuto sempre ed ha tuttora un duplice aspetto: l'uno economico inteso come equilibrio tra oneri e mezzi; l'altro politico sociale in rapporto all'ingrandimento ed al rinnovamento della città per lo sviluppo demografico e delle sue funzioni.

Si è ampiamente dimostrato che, per un complesso di situazioni proprie della Città di Roma, il pareggio del bilancio ordinario non si può raggiungere con i soli mezzi del Governatorato, ma occorre l'intervento dello Stato. [...]

Rimaneva peraltro sempre insoluto il finanziamento delle opere per la grande Roma, intesa dal Governo Nazionale e da tutti gli italiani come segnacolo della nuova potenza della Nazione.

Il fabbisogno a tale scopo è ingente; da calcoli sommari ed approssimativi supererà notevolmente il miliardo e mezzo e dovrà essere necessariamente fornito da mezzi straordinari. ». Lettre du Gouverneur Ludovico Potenziani à Mussolini le 31 mai 1927. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 838, 'Problemi vari della capitale anno 1927'.

[2] ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 838 'Problemi vari della capitale Anno 1927'. Pour en savoir plus au sujet des prêts américains à l'Etat italien nous renvoyons à : Migone, G. (1980) *Gli Stati Uniti e il fascismo: alle origini dell'egemonia americana in Italia*, Feltrinelli, ed., Milano, pp.404.

naturellement vers des financeurs privés ou parapublics, les mêmes qui avaient été sollicités pour construire les immeubles. Pour ces opérations, l'INA, mais aussi l'INPS, agissaient donc de deux manières et à deux échelles. Ils étaient maîtres d'ouvrage pour la réalisation de certains immeubles mais également financeur de la totalité de l'opération. Ce-dernier point n'a été que très peu étudié.

Pour mener à bien les *sventramenti*, de grandes sociétés et instituts italiens ont concédé des prêts au Gouvernorat de Rome. Ces prêts étaient des crédits de long terme (souvent 35 ans) avec des taux autour de 6 %. En 1935, le Gouvernorat demanda un prêt global de 90 ML. à la Monte dei Paschi di Sienna (35 ML. à 5 % sur 25 ans) mais aussi à l'INPS (30 ML. à 5 % sur 20 ans) et à l'INA (25 ML. à 6 % sur 20 ans). Sur cette somme totale, dix millions étaient destinés aux travaux d'ouverture du Corso del Rinascimento.[1] Un an plus tard, la municipalité demanda un nouveau prêt à la Cassa Depositi e Prestiti (20 ML.) à l'INA et à l'INPS (100 ML. chacun), pour divers travaux publics dont 50 ML. pour la rénovation du quartier Borghi et 20 ML. pour celle de la zone du Mausolée d'Auguste. L'INA accéda à cette demande sans aucune discussion.[2] Enfin en 1937, un nouveau crédit de 100 ML. de la part de l'INA fut accordé sous des conditions similaires, dont 20 ML. pour les travaux autour du Mausolée d'Auguste et 50 ML. pour ceux de la Via della Conciliazione.[3] Le Gouvernorat a donc cherché à plusieurs reprises de nouveaux créanciers, sans qui les opérations de rénovation auraient été mises en question. Les archives du secrétariat particulier de Mussolini contiennent de nombreuses lettres et notes dans lesquelles les autorités et Mussolini lui-même s'inquiétaient de la progression des travaux et exprimaient une volonté sans faille de les achever malgré un endettement croissant.

Au total, le Gouvernorat a emprunté 355 ML. à l'INA et à l'INPS pour financer des travaux publics dont, en grande partie, les *sventramenti* dans le centre historique. Une action de financement qui outrepassait les statuts originels de l'INA qui prévoyaient la possibilité de concéder des prêts aux communes et aux provinces uniquement pour la bonification agraire, les travaux d'irrigation et la constitution d'organismes publics.[4]

[1] ASC, CC, 05/08/35 n.5579 p.222 ; ASC, CC, 05/11/35 n.6994 p.603. Entre les deux accords, l'INA négocia une hausse de ses taux d'intérêts de 5 à 6 %.

[2] INA, CA, 01/10/36, n.5084 ; ACS, Consulta, Busta 6, Fascicolo 2, 28/01/37.

[3] INA, CA, 01/03/37 n.1214 et 03/06/37 n.5294 ; ASC, APP, 10/12/37.

[4] Statuts de 1913: RD 27/04/13. Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia 18/08/13 n.192. Statuts de 1923 : RDL 29/04/23 n.966.

Ces prêts furent une contribution décisive à l'aménagement de la nouvelle Rome et donnaient au Gouvernorat les moyens de projeter d'autres opérations très ambitieuses de rénovation du centre comme celle de l'ouverture d'une rue parallèle à la Via del Corso, reliant Piazza Santi Apostoli (tout proche de Piazza Venezia) à Piazza di San Claudio (au pied de Via del Tritone), couplée à l'élargissement de la Via del Tritone et l'aménagement de la zone de la fontaine de Trevi (Figure 78). Une variante de ce projet très important avait déjà été prévue dans le PR de 1873. Lors de sa relance en 1934, le Gouvernorat estima le budget nécessaire à 84 ML. La compagnie d'assurances-vie serait, une fois de plus, chargée de la maîtrise d'ouvrage de l'opération couvrant 14 500 m². Le coût pour l'INA était estimé à 56 ML.[1] Malgré cet accord, le Gouvernorat devait encore trouver 19 ML., seulement pour les indemnités d'expropriations. Ces dépenses étaient trop importantes : « le Gouvernorat, engagé pour les prochaines années dans d'autre travaux (dont en premier lieu ceux du Mausolée d'Auguste) ne peut pas soustraire de son budget même les 19 millions requis pour ces nouveaux travaux ».[2]

Les priorités de Mussolini étaient très claires : la Via dell'Impero, la rénovation des alentours du Mausolée d'Auguste en faisaient partie. L'ouverture d'une rue parallèle à la Via del Corso ne l'était pas car cela entraînerait des frais qui pourraient ruiner les projets déjà en cours. La monumentalité, la *Romanità* et l'argent étaient les critères principaux pour déterminer l'ordre d'importance des travaux de rénovation.[3]

[1] ASC, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 840 'Probemi vari della capitale Anno 1934'.

[2] « Il Governatorato, impegnato nell'esecuzione di altri lavori nei prossimi anni (tra cui, in primo luogo, l'isolamento dell'Augusteo) non può trarre dal suo bilancio anche i 19 milioni occorenti per queste nuove opere. » ASC, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 840 'Probemi vari della capitale Anno 1934'.

[3] A propos du « culte de la *Romanità* », en tant que lien artificiel et symbolique entre la Rome d'Auguste et la Rome fasciste et à propos de l'importance de la rénovation urbaine dans la construction d'une identité fasciste, nous renvoyons aux textes de : Agnew, J. (1998) The impossible capital: monumental Rome under liberal and fascist regimes, 1870-1943 in *Geografiska Annaler*, numéro 80, pp.229-240 ; Agnew, J. (2010) "Ghosts of Rome": the haunting of Fascist efforts at remaking Rome as Italy's capital city, in *Annali d'Italianistica*, numéro 28, pp.179-198 ; Gentile, E. (2010) *Fascismo di pietra*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.271 ; Nelis, J. (2007) Constructing Fascist Identity: Benito Mussolini and the Myth of "Romanità", in *The Classical World*, numéro 100, pp.391-415.

Figure 78 Extrait du plan régulateur de 1931. A l'est, le projet d'ouverture de la parallèle à Via del Corso et au centre la rénovation autour de la fontaine de Trevi.[1]

Pour résumer, le Gouvernorat de Rome mit en place un système original de financement pour mener à terme son programme de rénovation urbaine. Il s'appuyait sur une contribution régulière de l'Etat, sur des prêts bancaires, mais aussi sur des crédits contractés auprès de sociétés parapubliques. L'INA et l'INPS avaient donc deux rôles, celui de maître d'ouvrage pour la construction des nouveaux immeubles et celui de financeur de l'ensemble de l'opération de rénovation. Ceci est un argument qui conforte l'idée que les *sventramenti* n'étaient pas seulement les fruits d'une idéologie urbaine et sociale particulièrement marquée mais surtout de stratégies d'investissements.

[1] Auteur anonyme (1931) *Piano regolatore 1931. Piano particolareggiato d'esecuzione della zona compresa fra via del Tritone - corso Umberto - via dei Lucchesi - via della Dataria - via della Panetteria - via dei Giardini - via Quattro Fontane - via Sistina - via V. Veneto - via Ludovisi - via di Porta Pinciana - piazza Mignanelli e via Due Macelli e varianti*, éditeur inconnu. ASC, BR, Piante e vedute di Roma e del Lazio, Stragr 680 (8).

4. Stratégies d'investissements et questions patrimoniales, une relation conflictuelle ?

Le cas d'une opération de rénovation dans un centre historique induit des questionnements particuliers à propos du patrimoine. Quels objets, quelles traces patrimoniales ont été préservés, mis en valeur ou sacrifiés ? Comment les différents opérateurs de la rénovation ont-ils géré la problématique patrimoniale ? Pour les premières rénovations de la période, Via dell'Impero, Via del Mare, Via dei Trionfi et la rénovation de la zone du Capitole, il n'y avait que trois opérateurs en jeu : le pouvoir administratif, l'architecte et les entreprises du bâtiment. La gestion du patrimoine bâti était simple, Mussolini et son architecte en chef Antonio Muñoz avaient la mainmise sur les objets à sauvegarder ou à détruire. Ainsi la Via dei Fori Imperiali permit une mise en valeur partielle des forums impériaux et des marchés de Trajan, au nord, des forums républicains, au sud. Mais sous les pavés de cette rue longue de 850 m et large de 30 m dorment 84 % des forums.[1]

Avec le partenariat public-privé, l'entrée d'un opérateur supplémentaire compliquait les choses. La tutelle du patrimoine demeurait en confrontation avec le rythme des travaux imprimé par Mussolini mais devait, en plus, négocier avec l'obligation de retour sur investissement. En effet les investisseurs devaient mener au plus vite les opérations et louer les nouvelles surfaces rapidement, or la prise en charge du patrimoine coûtait cher et ralentissait les opérations. Analysons les tractations entre les investisseurs et les autorités et leurs résultats en prenant deux exemples, celui du Corso del Rinascimento où ont été découvertes les ruines du Stade Domitien et où des façades ont été déplacées, et celui de la Via della Conciliazione où des monuments ont été déplacés.[2]

4.1. Corso del Rinascimento

Le nouvel axe Corso del Rinascimento se situe au cœur du quartier baroque de Rome. Il longe l'antique Stade Domitien (Piazza Navona) et le palais Madama (où se siège le Sénat de la République italienne). La rénovation concerna une aire étroite allant de Piazza Sant'Andrea della Valle au sud, à Piazza delle Cinque Lune au nord. Pendant la démolition,

[1] Insolera, I. (1962) *op. cit.* p.141.

[2] Mazenod, F. (2014) Rénovation urbaine de la Rome fasciste, gouvernance et enjeux patrimoniaux, in *Reveue d'Economie Régionale et Urbaine*, numéro spécial, actes du Colloque de l'ASRDLF Mons 2013 (à paraître).

les vestiges du Stade Domitien incorporés aux murs des immeubles au nord de Piazza Navona furent découverts. Leur état de conservation était très bon. Le département travaux publics du Gouvernorat considéra alors deux hypothèses, celle de laisser à l'air libre les vestiges ou celle de les englober dans un édifice spécialement étudié afin qu'ils soient visibles de l'extérieur.[1] La deuxième solution fut choisie et il fallut l'élaboration de trois projets par l'architecte Foschini pour satisfaire le Gouvernorat et l'INA. Un accord fut trouvé le 3 avril 1937 (Figure 80 et Figure 81).

Il fallut alors décider qui devait payer les frais de la campagne de fouilles et d'aménagement de la zone archéologique. L'INA se chargea de la facture des travaux archéologiques puisque les ruines du stade constituaient les soubassements des immeubles dont elle était propriétaire. Le Gouvernorat s'appuyait sur l'article 12 de la convention du 3 avril 1936 selon lequel l'INA devait modifier ses plans et en assumer les dépenses si des nouveaux éléments artistiques ou paysagers, des normes légales ou réglementaires l'exigeaient. Un article donc particulièrement flou et défavorable à l'INA qui pouvait tout de même recevoir une compensation pour non-utilisation de surfaces.[2] Pour l'institut, la conservation des ruines du Stade constituait une grosse perte d'argent. D'abord les travaux furent suspendus pour permettre aux fouilles et aux études techniques d'avancer. Puis l'INA dut dédommager l'entreprise Toscani SIT, chargée de la démolition et de la reconstruction de la zone nord, pour suspension des travaux et modification du projet initial pour 150 000 L.[3] Enfin, c'était tout un niveau, réservé à des magasins ou des bureaux, qui devenait inutilisable. La découverte des restes du Stade Domitien causa un retard de deux ans.

Il est probable que ces surcoûts aient entraîné la décision de l'INA de réduire le périmètre de rénovation en amputant le lot V d'environ 2/3 de sa surface (Figure 79). Le Palazzo di San Luigi, actuel immeuble de l'Ecole Française de Rome, ne fut donc pas démoli.[4] La raison du coût des travaux archéologique pour le lot III n'est pas avancée par Gianfranco Spagnesi qui évoque seulement les difficultés d'approvisionnement en matériaux

[1] INA, CT, 57596, Scatola 159 C (51) 'Rinascimento Lotto III'.

[2] ASC, APP, Busta 691, Conto 89 'Convenzione tra il Governatorato di Roma e l'INA' Art.12 : « Qualora, per esigenze di carattere artistico o ambientale o per la stretta osservanza di norme contenute nelli leggi e nei regolamenti in vigore, l'INA sia costretto a modificare il suo progetto, in modo che ne risulti diminuito il numero dei piani, spetterà all'INA un compenso ».

[3] INA, CT, 57596, Scatola 159 C (51) 'Rinascimento Lotto III', 05/03/38.

[4] Gauthiez, B. (2014) Histoire architecturale et sociale de l'immeuble piazza Navona, n° 62, ou « palazzetto di S. Luigi », depuis la fin du XVe siècle jusqu'à nos jours, in *Mélanges de l'EFR Italie et Méditerranée modernes et contemporaines*, (à paraître).

dus à la guerre.[1] Pour assurer son investissement, l'INA obtint du Gouvernorat de ne sauvegarder que les ruines situées sous le lot III (au nord de la place) et de recouvrir les autres vestiges.[2]

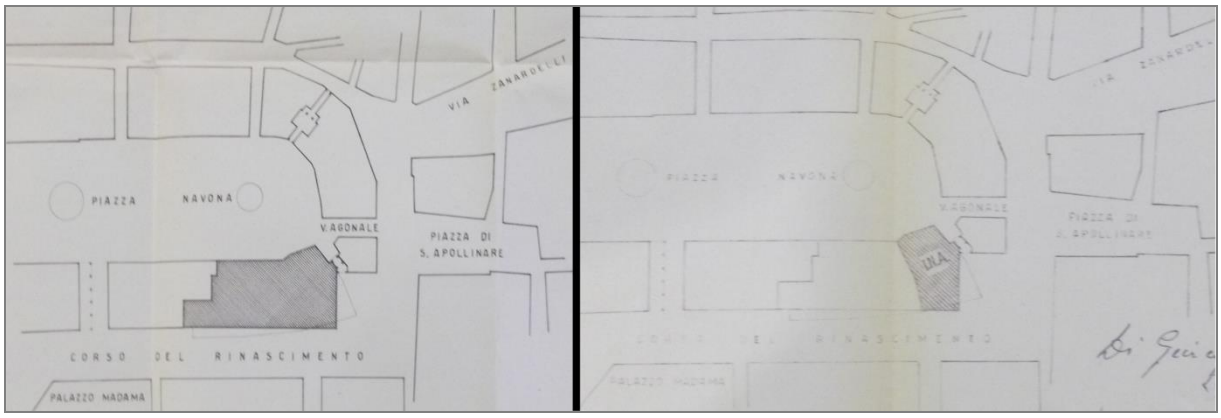


Figure 79 Evolution du périmètre de rénovation du lot V Corso del Rinascimento.[3]

Pour payer l'addition des travaux archéologiques et de leurs conséquences tous les opérateurs se renvoyait la balle : l'INA, le service du Gouvernorat Travaux Publics et le service Antiquités et Beaux-Arts. Les échanges de lettres entre les responsables étaient courtois mais directs. En octobre 1940, l'INA demanda un remboursement aux Gouvernorat pour frais de terrain non utilisé, d'études techniques et de travaux d'aménagement de la zone archéologique pour un montant de 1,4 ML. ce que le Gouvernorat refusa :

> « Concernant le retard de construction à cause des travaux archéologiques, vous devez également considérer que cela entre dans la part d'imprévu que tout projet comporte […] nous sommes sûrs que l'INA saura à l'avenir limiter ses requêtes au minimum exigé par les devoirs d'une sage administration, fière de pouvoir s'associer au Gouvernorat à la charge, honorifique plus que financière, d'une œuvre qui constitue un hommage concret au grand passé et au grand patrimoine sacré de la ville ».[4]

[1] Spagnesi, G. (1994) *op. cit.*, p.245.

[2] INA, CT, 57596, 159 C (51), 05/12/39.

[3] Sources : à gauche : INA, ASI, 8526 'Corso del Rinascimento'. A droite : INA, ASI, 8525 'Corso del Rinascimento'.

[4] « Per quanto riguarda il ritardo subito dalla costruzione per effetto dei rinvenimenti archeologici si deve ugualmente considerare quanto esso possa esser fatto rientrare in quella quota di imprevisti che ogni progetto deve contemplare [...] si esprime infine la certezza che l'INA vorrà limitare le proprie domande al minimo richesto dai doveri di una saggia amministrazione lieta di poter si associare al Governatorato negli oneri oltre che nell'onere di una opera che costituisce un fattivo omaggio al grande passato e al patrimonio sacro della città ». Minute du Gouvernorat de Rome à l'INA le 5 février 1940. ASC, ABA 1920-1953, Busta 191, Fascicolo 1 'Piazza Navona' 1940.

Ce n'est qu'en 1945 que l'INA obtint une légère compensation de la part de la commune de Rome, 664 290 lires contre 1,6 millions demandés. En 1950, l'institut obtint un million de lires de dédommagement pour la moindre utilisation du lot III.[1] De ces péripéties sur la gestion du patrimoine antique de Rome on retient que la solution de ne pas reconstruire la courbe nord de la place Navone, et donc de laisser les ruines à l'air libre comme au Largo Argentina voisin, a été rejetée immédiatement par les autorités. Il y a plusieurs raisons à cela. D'abord une raison paysagère : la place Navone est l'une des places les plus emblématiques du cœur de Rome la laisser étêtée aurait détruit son identité, il fallait donc faire un compromis entre un objet et un ensemble patrimonial. Notons que les façades sur la place Navone ont été préservées. Deuxième raison, celle financière : l'INA ne pouvait pas se permettre de perdre un immeuble entier à cause de la protection des ruines, cela aurait déséquilibré le budget de l'opération et l'institut aurait pu se retirer.

Qu'a donc produit le partenariat public-privé ? Un immeuble dont le rez-de-chaussée est partiellement accessible au public avec une petite aire archéologique protégée par une paroi de verre. Les vestiges sont aussi visibles depuis le nord. Mais les autres portions de ruine autour de la Place Navone ont été recouvertes. Le plus étonnant est que les services archéologiques de la commune n'aient pas fait de relevés avant de signer la convention de partenariat public-privé, ni même consulté des anciens rapports de fouilles de ce site très connu. La faute est peut-être à inculper au rythme démentiel de la rénovation imprimé par Mussolini.

De plus, alors que la convention spécifiait que les nouveaux immeubles devaient être exploités comme habitations, l'INA décida de les louer pour des bureaux, invoquant leur caractère inadapté à la demande résidentielle.[2] Cette décision fut prise par le Conseil d'administration de l'institut en décembre 1940, soit juste après la fin des travaux archéologiques. Après les surcharges financières il s'agissait là d'une manière de doper la rentabilité des nouvelles surfaces. Ainsi pour l'une des opérations de rénovation les plus marquantes de l'entre-deux-guerres les solutions de gestion du patrimoine prises par le partenariat public-privé ont contribué à la tertiarisation du centre-ville.

[1] ASC, ABA 1920-1953, Busta 191, Fascicolo 1 'Piazza Navona' 1940.

[2] INA, CT, 57596, Scatola 159 C (51), pro memoria 18/12/40.

Figure 80 Immeuble III avec la zone archéologique en rez-de-chaussée vu depuis Piazza delle Cinque Lune 2012.

Figure 81 Ruines du Stade de Domitien englobées dans le bâtiment de l'extrémité nord de Piazza Navona 2012.

4.2. Rénovation du quartier Borghi

La rénovation du quartier Borghi offre un autre exemple de gestion du patrimoine en partenariat public-privé. A l'est du Vatican s'élevait une zone très dense de constructions Renaissance principalement. Au cours des rues étroites et des placettes s'élevaient cinq églises.[1] La liste du patrimoine sacrifié pour l'ouverture de la Via della Conciliazione a été dressée, îlot par îlot, par Leonardo Benevolo et Anna Cambedda.[2] Mais ils n'ont pas étudié ce qu'ont fait les partenaires du Gouvernorat, l'INPS et l'INA propriétaires des terrains à démolir. Le département Antiquité et Beaux-Arts du Gouvernorat procéda à un recensement des œuvres à caractère historique et artistique majeur. Leur souci fut plus de prélever et déplacer des éléments de décor, telle une peinture Renaissance sur l'immeuble Borgo Sant'Angelo 25, que de préserver le bâti.[3]

Deux édifices majeurs furent démolis, déplacés puis reconstruits lors de la rénovation de la zone, c'est ce que Leonardo Benevolo appelle un « *ripristino* » (rétablissement). Il s'agit de l'oratoire de l'Annunziata de l'archiconfrérie San Spirito in Sassia et du Palazzo dei Convertendi.[4] Dans les conventions, on l'a vu, les autorités municipales avaient donné beaucoup de contraintes architecturales et stylistiques aux maîtres d'ouvrage garantissant une cohérence paysagère, mais rien n'était prévu au sujet de l'avenir de ces monuments. Ce sont les partenaires privés qui prirent l'initiative de les déplacer. Ce fut à eux de faire les relevés nécessaires à la reconstruction, de démonter, de conserver les matériaux et éléments de décor, puis de reconstruire sur une nouvelle parcelle, tout ceci entièrement à leur frais.[5]

Ainsi le partenariat public-privé permit la conservation de monuments dans le cas des travaux de rénovation du quartier Borghi, un comportement qui peut paraître contraire à la rentabilité de l'opération de rénovation. Il ne faut pas oublier que ce projet ne fut possible qu'avec le soutien du Vatican et qu'il s'inscrivait dans le processus de réconciliation entre l'Etat italien et le Saint Siège depuis les accords du Latran de 1929. Conserver, même *ex situ*,

[1] Les églises suivantes furent détruites : San Giacomo a Scossacavalli, San Michele Arcangelo ai Corridori et Santa Maria delle Grazie. Cederna, A. (1979) *op. cit.*, p.223.

[2] Benevolo, L. (2004) *San Pietro e la città di Roma*, Laterza, ed., Roma, pp.132 ; Cambedda, A. (1990) *La demolizione della spina dei Borghi*, Fratelli Palombi, ed., Roma, pp.72.

[3] ASC, BA 1920-1952, Busta 198, Fascicolo 6 'Borghi ricostruzioni' 1940.

[4] Benevolo, L. (2004) *op. cit.*, p.85.

[5] INA, ASI, 12578, 'Via della Conciliazione', 30/12/39 'Convenzione con l'Arciconfraternità di San Spirito in Sassia per la sistemazione dell'Oratorio dell'Annunziata'.

ces éléments de patrimoine, en particulier l'oratoire, constituait pour l'INA une excellente publicité.

Figure 82 Palazzo dei Convertendi sur la Via della Conciliazione 2012.

Figure 83 Façade de l'Oratorio dell'Annunziata 2012.

Nous avons là deux cas différents de gestion du patrimoine par un même investisseur. Une constante : tous les opérateurs étaient d'accord pour conserver certains objets patrimoniaux mais personne ne voulait en assumer la charge financière. Or, après les travaux archéologiques pour la rénovation de la Via dell'Impero, de la Via del Mare, du Capitole, du Largo Argentina, le Gouvernorat de Rome n'avait plus les moyens de soutenir seul de tels projets. Le partenariat public-privé a été un moyen de financer ces travaux de rénovation et de conservation d'un patrimoine sélectionné. La limite à ne pas franchir était la rentabilité de l'opération pour l'investisseur.

5. La rénovation comme outil de développement économique et territorial

Essayons maintenant de penser ces exemples de rénovation une échelle économique et spatiale plus large. Quels sont les intérêts des partenaires de la rénovation ?

5.1. Pour les investisseurs, rentabilité et publicité

Après rénovation, l'INA ou l'INPS devenaient propriétaires de vastes surfaces dans le centre-ville, au contact de monuments prestigieux, dont la location assurait un retour sur investissement régulier. Dans l'évaluation des propriétés de l'INA de 1944, l'immeuble Via Tomacelli, dans la zone de rénovation de l'Augusteo, avait une valeur estimée à 10,3 millions de lires, les trois lots achevés du Corso del Rinascimento étaient estimés à 28,3 millions de lires.[1] Les sièges de la société mis à part, ce sont les valeurs les plus élevées parmi les propriétés de l'INA à Rome. On peut comparer ces valeurs aux coûts estimés de la construction (achat du terrain, enquêtes techniques, démolition, reconstruction, travaux archéologiques et de réseaux compris). L'immeuble Via Tomacelli a coûté 4,8 millions de lires à l'INA et les trois premiers lots de la zone Corso del Rinascimento 22,8 millions de lires. En lires constantes (indice ISTAT 2011), la valeur de l'immeuble Via Tomacelli est presque cinq fois plus élevée que le coût de construction alors que pour les trois lots achevés

[1] Istituto Nazionale delle Assicurazioni, Fondo del Cinquantenario, Serie 15, Sottoserie 1, Fascicoli 37-58, 1944.

de l'opération Corso del Rinascimento la valeur immobilière en 1944 est seulement 1,25 fois plus élevée que le coût de construction.[1]

L'immeuble de la Via Tomacelli a un coût de construction particulièrement faible par rapport à la qualité de ses prestations et a pris rapidement de la valeur. Il faut rappeler que pour l'opération de rénovation du Mausolée d'Auguste, c'était l'INPS qui était le partenaire principal et qui a financé les travaux archéologiques. Cet immeuble de bureaux et de logements haut de gamme profitait d'une excellente localisation sur un axe reliant le quartier résidentiel de Prati et le quartier du luxe de Piazza di Spagna. Pour les lots autour de Piazza Navona, l'écart entre le coût de la construction et la valeur estimée en 1944 est faible. Cette opération urbaine n'a pas été un succès financier pour l'institut. Cela est certainement dû au surcoût imposé par les travaux archéologiques mais surtout aux importants retards du chantier pour des motifs variés. Les travaux de rénovation commencés en 1936 ne furent achevés qu'en 1952.

En s'associant avec le Gouvernorat pour ces opérations dans le centre historique parcouru par tous les romains, les touristes, les pèlerins, les sociétés prouvaient leur puissance financière et opérationnelle. Les immeubles construits sont imposants, de grande qualité architecturale, avec des matériaux nobles. Leurs façades sont marquées de leur nom. L'impact publicitaire est formidable. Au niveau architectural, il est intéressant de remarquer la différence de traitement sur une même opération. L'opération du Corso del Rinascimento en est un bon exemple. Pour les immeubles sur les places importantes, les exigences du Gouvernorat étaient grandes. Il fallait que les bâtiments et surtout les façades transpirent l'imagerie et les valeurs fascistes. Les plans des architectes étaient particulièrement contrôlés et modifiés à plusieurs reprises. C'était le cas pour l'immeuble faisant face à la basilique Sant'Andrea della Valle au sud du Corso del Rinascimento (Figure 67). Pour le long de voies de communication, comme le Corso del Rinascimento, l'initiative de l'architecte était bien plus libre et l'avis de la société partenaire était mieux entendu. Il est d'ailleurs aisé d'observer que ces deux opérateurs choisissaient généralement un style sobre et moderne, une architecture de brique, bien moins pompeuse et chargée de signification que celle des immeubles les mieux exposés, afin de proposer des immeubles fonctionnels et élégants aux futurs locataires des lieux (Figure 84). Enfin, les immeubles donnant sur un ensemble ancien

[1] Pour les immeubles de Via della Conciliazione et le quatrième lot de Corso del Rinascimento, la valeur immobilière de 1944 n'est qu'estimée puisque les travaux n'étaient pas finis. Les coûts de construction ont été calculés à partir des données des délibérations du *Comitato Tecnico Immobili in costruzione* : INA, CT, 57596 e 57598, Scatola 159 C (51) 'Corso del Rinascimento' ; INA, CT, Scatola 175 C (75) 'Via Tomacelli'.

de grande valeur ont été traités de manière à ne pas briser la cohérence du paysage. Ainsi, sur la Place Navone, certaines façades ont été préservées pour conserver l'ensemble baroque (Figure 68). Certains immeubles ont donc une façade « baroque » sur la Place Navone et une façade moderne sur le Corso del Rinascimento. Sur les voies les moins en vue, les choix architecturaux ont été plus divers. Par exemple, certaines façades baroques d'immeubles démolis Vie dei Sediari ou Via del Teatro Valle (à l'est du Corso del Rinascimento) ont été déplacées et remployés sur le lot II, le long de la Via della Posta Vecchia.[1] L'ensemble est parfois déroutant. Dans *Capitolium*, Foschini motivait ainsi ses choix architecturaux :

> « Le long du Corso del Rinascimento, tous les styles architecturaux, du XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle participent à l'harmonie d'ensemble. Cela démontre que quand les architectes proposent de faire une architecture simple et saine ils ne doivent pas craindre d'exprimer le style et la sensibilité de leur époque. Il n'est pas question de style donc, mais d'harmonie. Ce serait donc une très grande erreur de ma part de ne pas donner aux nouveaux édifices un caractère correspondant à la sensibilité actuelle. Les immeubles seront donc d'aujourd'hui. ».[2]

Ce style moderne, simple et sain, défendu par Foschini est celui des immeubles de bureaux construits par l'INA. L'harmonie avec les bâtiments du passé est bien subjective. Le partenariat public-privé a donc contribué à empêcher la totale monumentalisation de la ville. Il s'agit d'un argument de plus porté à la théorie de John Agnew à propos de l'échec de la monumentalisation de la ville pendant le fascisme.[3]

[1] INA, ASI, 8526 'Corso del Rinascimento'.

[2] « Lungo il Corso del Rinascimento tutti gli stili architettonici, dal quattrocento all'ottocento sono sinceramente rappresentati senza turbamento all'harmonia d'insieme. Ciò dimostra che gli architetti si propongono di fare dell'architetturea semplice e sana non debbono temere di esprimersi secondo lo stile e la sensibilità della loro epoca. Non è questione di stile, dunque, ma ddi armonia. Sarebbe stato gravissimo errore il mio se avessi pensato di imprimere agli edifici nuovi un carattere architettonico non rispondente alla sensibilità attuale. Le nuove case saranno, dunque, d'oggi. ». Foschini, A. (1937) Il Corso Rinascimento, in *Capitolium*, numéro 2., p.74.

[3] Agnew, J. (2010) *op. cit.*

Figure 84 Immeuble INA Corso del Rinascimento 2012.

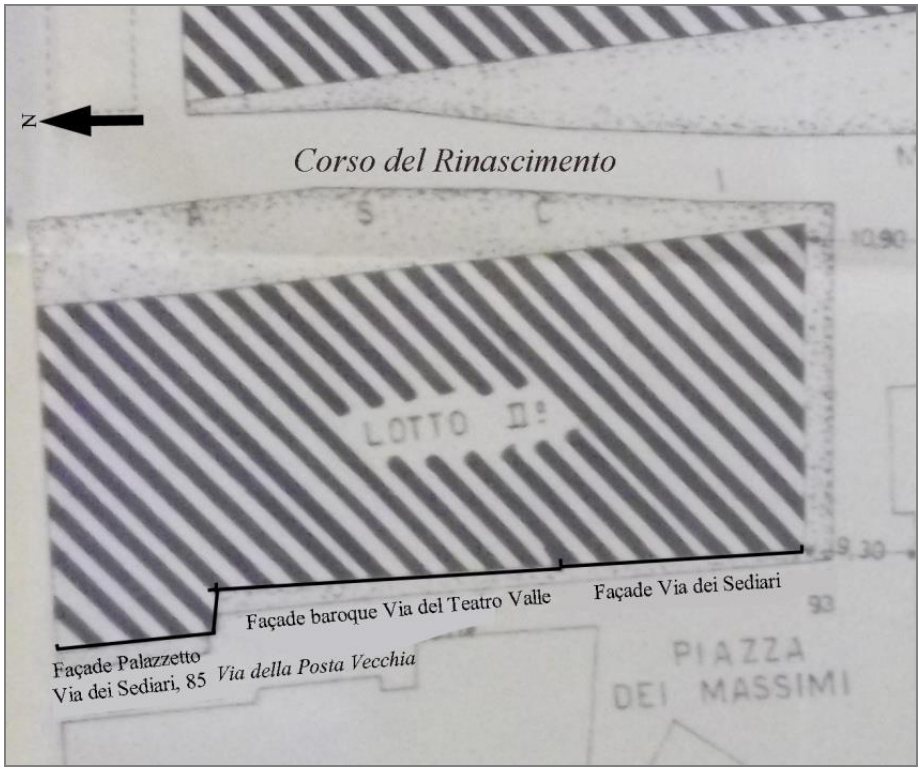


Figure 85 Façades déplacées sur le lot II le long de la Via della Posta Vecchia. F. Mazenod 2014.[1]

[1] Fonds et sources : INA, ASI, 8526 'Corso del Rinascimento'.

5.2. Pour la commune : attractivité et rayonnement

Dans la pensée urbaine de Mussolini, les notions de développement territorial et de concurrence entre territoires étaient présentes, seul le vocabulaire variait. Il faut rappeler qu'en 1873, date à laquelle Rome devint capitale du Royaume d'Italie, la cité n'était qu'une ville moyenne, en retard démographique et économique par rapport à Turin, Gênes, Palerme, Milan et Naples. Pour Mussolini, la capitale du Royaume et du nouvel Empire Italien (proclamé en 1936 après la conquête de l'Abyssinie) devait rattraper son retard par rapport aux autres grandes villes de la Péninsule et aux capitales européennes.

Au cours de la période fasciste, Rome devint la commune la plus peuplée d'Italie, cependant la ville restait en retard aux niveaux économique et industriel en particulier. Comme on l'a vu précédemment, la politique industrielle du fascisme fut de favoriser la création de zones industrielles en périphérie est comme à Tuscolano ou à Tor Sapienza alors que, dans le centre, tous les permis d'installation d'activités industrielles étaient rejetés. De plus, les opérations de rénovation urbaine chassèrent les activités laborieuses autrefois très présentes dans le centre. Les nouvelles constructions n'abritaient que quelques boutiques et restaurants en rez-de-chaussée, des habitations de standing et des bureaux dans les étages supérieurs.

Ces transformations étaient conformes à l'idéologie fasciste de la ville qui scindait en deux catégories les individus comme les activités, entre celles qui avaient le « droit de cité » et celles qui ne l'avaient pas. A Rome, l'une des plus grandes communes d'Europe (treize fois Paris) les masses de travailleurs étaient rejetées hors des murs. Ce que voulait attirer le régime fasciste, c'étaient les investissements du secteur tertiaire, les banques, les assurances, traditionnellement concentrés au nord de l'Italie (Milan, Venise, Trieste ou Turin) mais aussi les groupes immobiliers. Malgré le déplacement de la capitale de Florence à Rome, ces sociétés n'avaient pas toutes déménagé leur siège près du pouvoir politique. Alors que Milan avec sa bourse, ses larges boulevards, son grand marché de consommation et immobilier offrait des conditions optimales aux entreprises, Rome n'avait pour argument que la présence des pouvoirs politiques et religieux.

La rénovation du centre-ville était donc pour les autorités un moyen d'attirer les investissements. Les municipalités libérales avaient déjà utilisé cet outil en élargissant la Via del Tritone (entre Piazza Colonna et Piazza Barberini) qui était devenu l'axe principal de concentration des sociétés financières à Rome. On y retrouvait des bureaux de la Società

Reale Mutua di Assicurazioni de Turin, La Fondiaria Assicurazioni de Florence, L'Assicuratrice Italiana, l'INA, etc. (Figure 86). Les opérations du Corso del Rinascimento de Piazza Augusto Imperatore et de Via della Conciliazione permettaient de mettre sur le marché des surfaces tertiaires de haut standing, ce qui manquait à Rome. Elles étaient également un moyen de soutenir l'activité de construction, l'industrie la plus forte à Rome, qui était au plus mal au début des années 1930, et aussi d'employer de nombreuses personnes et d'occuper la masse laborieuse.

Figure 86 Quelques immeubles tertiaires du quartier de Via del Tritone 2014.[1]

Conclusion du chapitre III.:

L'étude des *sventramenti* de Rome en partant des stratégies des sociétés d'investissement immobilier permet de reléguer l'analyse politique à l'arrière-plan et se concentrer sur les opérations urbaines comme partie du marché immobilier conduit par des intérêts privés et publics. Ne pouvant plus boucler seul le budget de son ambitieux

[1] De haut en bas et de gauche à droite : Immeuble Assicuratrice d'Italia, Piazza San Silvestro. Immeubles Fondiaria Assicuratrice (à gauche) et FIAT (à droite). Largo di Santa Susanna. Immeuble Reale Mutua di Assicurazione, Largo Chigi. Détail de la façade immeuble Fondiaria Assicuratrice, Largo di Santa Susanna 2014.

programme de rénovation dans le centre historique, le Gouvernorat fit appel à des sociétés, principalement parapubliques, pour qu'elles endossassent deux rôles : celui du maître d'ouvrage des nouvelles constructions mais aussi celui de financeur de l'opération de rénovation globale. L'INA participa aux trois grandes opérations dans le centre-ville au tournant des années 1930-1940. Il construisit huit immeubles le long des nouveaux axes et surtout prêta des millions de lires à la municipalité. Cet aspect de la rénovation était jusque-là très peu analysé.

Le partenariat public-privé produisit des morceaux de tissu urbain différents de ceux créés lors de la rénovation de la zone impériale quelques années plus tôt. Sur la Via del Mare (aujourd'hui Via del Teatro di Marcello et Via Luigi Petroselli) n'ont été construits que des bâtiments publics. Ceux-ci faisaient partie d'un paysage urbain[1] où l'appropriation de la ville et notamment des espaces publics par le régime était totale. La tenue de défilés militaires, des discours et des principaux spectacles du régime en témoigne.[2] Au contraire, l'INA comme l'INPS construisirent des immeubles mixtes avec des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux ou des habitations dans les niveaux élevés. Le partenariat public-privé créa des unités et une urbanisation multifonctionnelles qui étaient le fruit de la balance entre les intérêts des différents opérateurs.

Je partage la position d'Agnew à propos du relatif échec de la monumentalisation de la ville, le rejet du plan Brasini, l'abandon de la parallèle à Via del Corso en témoignent. Mais la raison de cet échec n'est pas seulement à chercher dans le caractère « polycratique »[3] du PNF et des discordances entre politiciens et architectes, mais aussi dans ce système de montage financier et de conduite de projet par partenariat public-privé. Tout ceci était contraire au projet totalitaire auto-défini de l'Etat fasciste, ce qui contribua à son non-achèvement. Il en était de même pour le développement de la ville. Des compromis entre l'idéologie urbaine et la situation financière étaient faits et des priorités définies. L'échec du projet de réalisation d'une rue parallèle à la Via del Corso en est un bon exemple.

[1] La notion de « paysage urbain » est ici mobilisée en tant que paysage animé par la vie sociale. Fyfe, N. (2013) *Images of the Street: Planning, Identity and Control in Public Space*, Routledge, ed., New York, pp.304 ; Kostof, Spiro. (1973) *The third Rome 1870-1950, traffic and glory*, University of Berkeley, ed., Berkeley, pp.88.

[2] V. Vidotto, I luoghi del fascismo a Roma, *Dimensioni e problemeni della ricerca storica* 2 (2005) 39-51.

[3] Le qualificatif est emprunté à Danilo Breschi pour qui le PNF était plus polycratique « polycratic » que monocratique « monocratic ». Breschi, D. (2005) Recent Italian Historiography on Italian Fascism, in *Telos*, numéro 133, pp.15-44.

Les opérations de rénovation font partie de l'expansion de la « ville bourgeoise ».[1] Elles ont surtout contribué à la tertiairisation du centre-ville. L'administration fasciste de Rome a pensé la rénovation urbaine, certes avec une idéologie sociale et politique, mais aussi avec un souci de modernité. La modernité s'exprimant par, le plus visible, l'architecture, mais aussi par le développement économique et territorial de Rome grâce au développement des fonctions économiques dans la ville. Les investisseurs comme l'INA ont su en tirer des bénéfices financiers et d'image.

Conclusion de la deuxième partie :

Grâce à l'accès aux archives immobilières de l'INA, un inventaire exhaustif de ses propriétés sur la commune de Rome entre 1922 et 1945 a pu être effectué. La stratégie d'investissements immobiliers de l'institut a bien évolué au fil du *ventennio*. D'abord timidement cantonné à des achats d'immeubles de bureaux, concentrés dans le quartier de Via del Tritone et Via Veneto, l'INA s'est déployé sur d'autres secteurs du marché immobilier : d'abord les bureaux de standing, puis le logement pour ses propres employés puis pour des tiers des classes moyennes supérieures et bourgeoises. Les deux opérations menées en partenariat avec le Gouvernorat étaient cohérentes avec les orientations de la politique immobilière de l'INA. L'opération « *case convenzionate* » était en effet destinée à la classe moyenne des employés, et les constructions dans le cadre des *sventramenti* abritaient majoritairement des bureaux de standing.

Ont été ainsi répertoriés et analysés 79 immeubles achetés ou construits par l'INA sur la période. Cela représente 14 950 pièces utiles et 144 501 m² de terrains sur la commune de Rome.[2] On remarque que seulement trois immeubles de bureaux furent revendus à d'autres sociétés entre 1922 et 1945. L'INA n'était donc pas un spéculateur. Il préférait louer ses immeubles, qu'ils soient de logements ou de bureaux, pour en tirer un profit régulier. Les immeubles de bureaux se situent principalement dans le quartier de prédilection de l'INA le long des voies del Tritone, Veneto et Po et dans le centre historique de Rome, en particulier après les *sventramenti*. Pour le logement, l'INA déploya une stratégie d'investissements

[1] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*

[2] Tableau complet en annexe 11.

différenciée selon les locataires. Les caractéristiques des immeubles et leur localisation variaient, de l'immeuble intensif aux appartements de deux ou trois pièces dans des quartiers légèrement périphériques, aux luxueux *villini* et leurs très vastes appartements dans les quartiers les plus prisés au nord du centre-ville. Même si au départ, l'INA privilégiait l'achat immobilier, l'institut prit la décision à la fin des années 1920 de produire elle-même des bâtiments ou d'acheter des immeubles en cours de construction. Cela marquait la volonté de l'INA d'avoir dans son patrimoine des immeubles correspondant à son image de prestige, autant en termes d'architecture que de localisation.

Le choix a été fait de traiter séparément vingt immeubles qui sont le fruit de grandes opérations urbaines à l'initiative du Gouvernorat de Rome : les immeubles de *case convenzionate* dans les quartiers de Flaminio et de Tuscolano et les immeubles érigés sur les parcelles rénovées dans le centre historique. Tous ont été construits grâce à un partenariat public-privé mais étaient propriété de l'INA. C'est le Gouvernorat qui appelait l'INA à l'aide pour la réalisation de ces projets alors que les finances communales étaient insuffisantes. Bien que prévu originellement pour loger les habitants expulsés des quartiers rénovés et des zones de baraques, on a vu que le Gouvernorat comme l'INA avaient détourné le projet « *case convenzionate* » pour loger des employés du secteur public, en commençant par les leurs. Etaient ainsi constitués des quartiers résidentiels très homogènes socialement. Dans le centre-ville, la rénovation produisit une urbanisation multiforme et principalement tertiaire qui répondait aux attentes des deux parties en termes de rentabilité et d'image. Pour caractériser l'ensemble du bâti construit ou acheté par l'INA à Rome pendant la période on retient un élément : sa bonne qualité architecturale et fonctionnelle.

D'investisseur immobilier très frileux au début des années 1920, l'INA devint au cours de la période étudiée un opérateur urbain revêtant les casquettes d'investisseur immobilier mais aussi de financeur de l'aménagement urbain, ce qui le rapproche d'organismes comme la Cassa Depositi e Prestiti. Sa particularité vient de son caractère parapublic et de sa gestion autonome qui lui conférait une autonomie plus importante dans ses choix patrimoniaux que la plupart des autres opérateurs financiers (ICP, INPS, INCIS, etc.). Les propriétés de l'INA témoignent de l'influence de l'institut des assurances sur le développement urbain de la ville. Elles contribuaient à tertiariser le centre-ville, gentrifier les quartiers résidentiels du nord de la ville et créer des zones résidentielles socialement homogènes au-delà des murs. L'ambition de cet inventaire est de commencer à expliquer une partie du développement contemporain de la ville de Rome en complétant l'analyse politique et idéologique, déjà largement menée, par les

logiques de marchés. L'INA n'est pas intervenue dans l'immobilier que sous la pression du politique, elle répondait d'abord à ses intérêts financiers. On apporte ainsi une lecture plus riche et avancée des principales transformations urbaines de la Rome fasciste.

Opération	**Pièces**	**Superficie terrain (m²)**	**Coût (ITL)**
Bureaux	3 678	48 259	131 000 839
Logements employés INA	2 415	20 154	29 057 019
Logements classe moyenne	2 293	19 841	24 759 000
Logements de luxe	2 434	21 145	50 010 000
Case convenzionate	2 536	22 600	45 798 573
Sventramenti	1 594	12 502	319 901 826
TOTAL	**14 950**	**144 501**	**600 527 257**

Tableau 16 Patrimoine immobilier de l'INA à Rome entre 1922 et 1945 par catégorie d'opération.

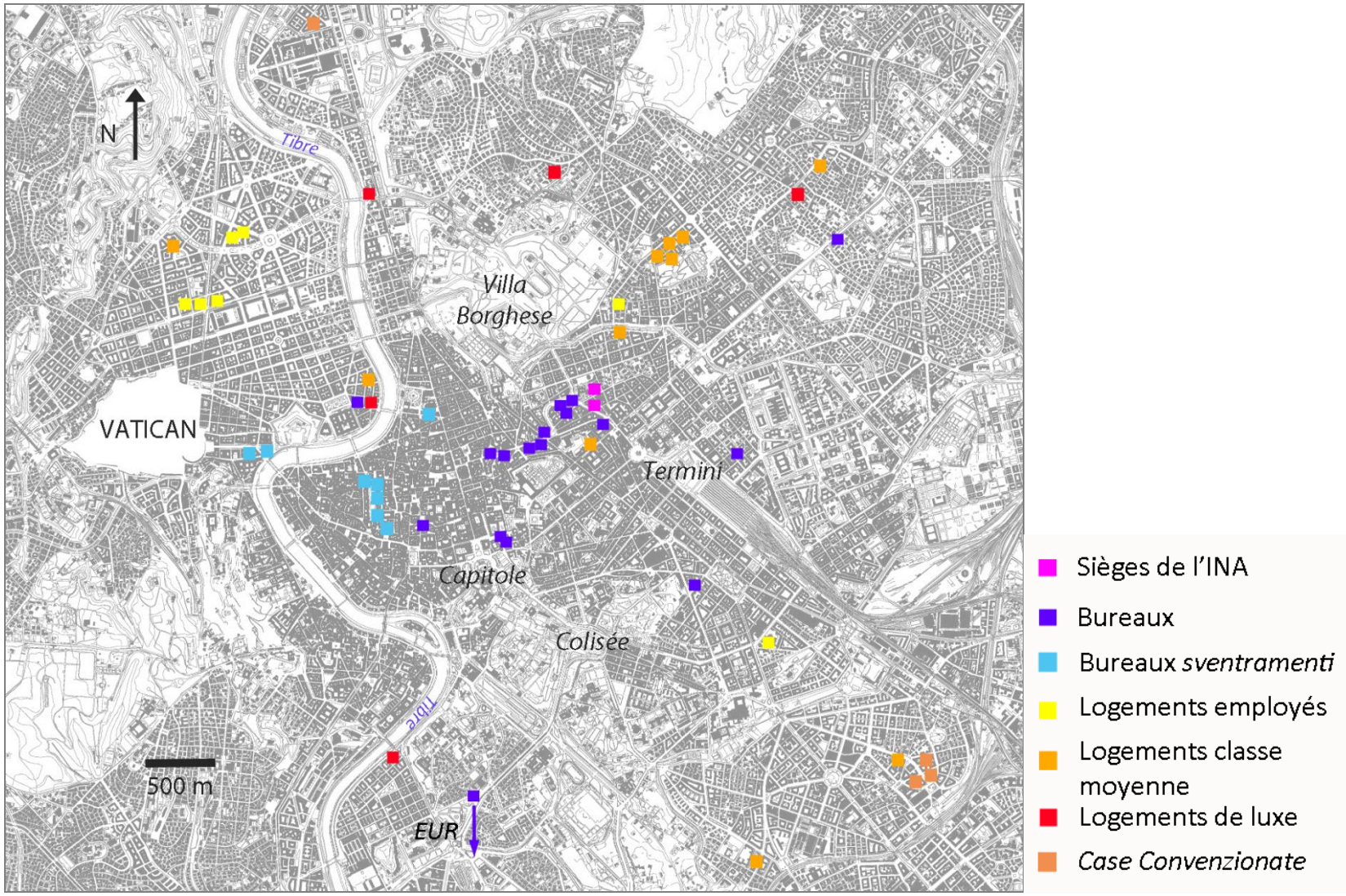


Figure 87 Carte des propriétés immobilières de l'INA en 1944. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza 2013. F. Mazenod 2014.

Troisième partie : Les actions de l’INA dans la fabrique de la ville

Après l'inventaire exhaustif des immeubles achetés ou construits par l'INA sur le territoire romain jusqu'en 1945, ce dernier chapitre est consacré à l'analyse des actions de l'INA dans la fabrique urbaine en tant que processus spatial, économique et social avec pour produit des objets renouvelant ou étendant le tissu urbain. Ces objets ont été listés, catégorisés, décrits dans le chapitre précédent, il s'agit maintenant d'étudier les processus de montage de projet et de construction avec l'INA pour opérateur principal, agissant avec les pouvoirs politiques central et local, des opérateurs privés ou parapublics (entreprises de construction, promoteurs, sous-traitants, banques, bailleurs sociaux) et les habitants de Rome.

L'action immobilière de l'INA est bien évidemment inscrite dans la vie des marchés immobilier et foncier locaux et nationaux de l'époque. Une des volontés principales de cette thèse est de contribuer à replacer l'histoire de l'urbanisation de la Rome fasciste dans les logiques de marché immobilier, ce qui permet de mettre en arrière-plan les considérations politiques et idéologiques qui, bien souvent, étaient les seules explications avancées pour la compréhension des transformations urbaines de l'époque. C'est pour cela que les comportements, les logiques et les intérêts d'un acteur de la ville sont ici étudiés. Dans ce chapitre nous utilisons le concept d'acteur de marché pour caractériser l'INA. Charlotte Halpern et Julie Pollard le définissent ainsi :

> « Individu et organisation qui interviennent dans la fabrique matérielle ou dans la gestion des villes et dont les modes d'action sont empruntés à la sphère marchande, par opposition aux sphères politiques et de la société civile ».[1]

Si l'on qualifie l'INA d'acteur de marché, cela impose une étude de niveau *micro* et *méso*. L'étude *micro* est focalisée sur l'action d'individus en situation. Elle ne peut faire l'économie d'une étude au niveau *méso* c'est-à-dire d'une réflexion autour de la gouvernance et des réseaux d'acteurs (politiques et économiques) à l'échelle urbaine. L'approche *méso* s'est développée dans les années 1970-1980 pour expliquer les transformations des villes américaines à partir des configurations d'opérateurs, de leurs constantes et de leurs points de rupture. La question centrale est l'autonomie des acteurs de marché.[2]

[1] Halpern, C. et Pollard, J. (2013) Les acteurs de marché font-ils la ville ?, *EspacesTemps.net, Traverses*, 17.06.2013. http://www.espacestemps.net/articles/les-acteurs-de-marche-font-ils-la-ville/.

[2] Logan, J.R. et Molotch, H.L. (1987) *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, University of California Press, ed., Berkeley, pp.383 ; Stone, C.N. (1989) *Regime politics: governing Atlanta*, 1946-1988, University Press of Kansas, ed., St Lawrence, pp.314.

La notion d'acteur de marché n'est pas incompatible avec le statut parapublic de l'INA, bien au contraire. Patrick Le Galès rappelle qu'un acteur public peut avoir des méthodes de gestion que l'on associe généralement au secteur privé, il peut même se transformer en véritable spéculateur immobilier.[1] Inversement, des acteurs privés peuvent agir selon l'intérêt général. Dans le cas de partenariats public-privé, l'acteur de marché peut tenir une place bien variable, en bout de chaîne de décision ou en amont, en se positionnant comme l'égal des collectivités publiques. Comme le fait remarquer Gilles Novarina, la deuxième situation est bien plus rare. Peu d'investisseurs ont les atouts nécessaires pour négocier sur un pied d'égalité avec les autorités publiques. Il y a quelques exemples dans l'histoire proche : la Lyonnaise des Eaux pour le quartier de Gerland à Lyon, Pirelli pour le projet de la Bicocca à Milan, Fiat pour la Spina à Turin. Ces firmes participaient à l'aménagement urbain dès la phase de conception du projet.[2]

Sans parler d'égalité entre la puissance publique et les acteurs de marché, surtout dans le contexte politique autoritaire qui caractérise la période fasciste, on peut étudier les rôles d'un acteur comme l'INA dans la croissance de la ville à l'aune de la théorie des « coalitions de croissance » développée pour les villes américaines contemporaines par Harvey Molotch et John R. Logan.[3] Ces coalitions de croissance comprennent les propriétaires fonciers souhaitant maximiser leurs biens, les hommes d'affaires qui profitent directement du développement de la ville (promoteurs, financiers, entreprises du bâtiment) et des entités qui bénéficient indirectement de la croissance de la ville (commerces, entreprises de services, etc.). L'INA revêt les caractéristiques des deux premiers groupes participant à la coalition de croissance. Même si l'objet de la Rome fasciste est très éloigné de celui de la ville américaine et sa très large autonomie par rapport au pouvoir central, la théorie des coalitions de croissance est intéressante car elle permet d'analyser l'évolution de la ville au-delà des institutions et place les acteurs privés et les groupes d'intérêt au centre du pouvoir local.

Il paraît donc primordial de questionner le comportement de la société parapublique d'assurance dans le marché immobilier et foncier de la capitale italienne, inscrit dans un réseau d'acteurs, dont fait partie le pouvoir fasciste, et toujours en partant de son action (achats et construction de biens immobiliers, prêts) territorialisée. Quels ont été les rôles de

[1] Le Galès, P. (1995) Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine, in *Revue française de science politique*, numéro 45, pp.57-95.

[2] Novarina, G. (2003) *Plan et projet, l'urbanisme en France et en Italie*, Anthropos, ed., Paris, p.84.

[3] Molotch, H. (1976) The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place, in *American Journal of Sociology*, numéro 82, pp.309-332 ; Logan, J.R. et Molotch, H.L. (1987) *op. cit.*

l'INA dans la fabrique de Rome du début du XX^{ème} siècle ? Deux catégories d'action ont été distinguées.

_ L'INA investisseur immobilier : dès 1926, la société fit construire des immeubles de bureaux puis d'habitations. Avec l'aide de cas, nous analyserons comment l'INA procédait pour le choix des terrains, le choix des formes et des fonctions et la conduite du chantier, qui étaient ses partenaires (propriétaires fonciers, architectes, entreprises de construction, sous-traitants) et quels étaient ses intérêts.

_ L'INA financeur : un rôle aux multiples implications puisque la société émettait des prêts pour l'accès au logement des particuliers et des coopératives de salariés et finançait certaines grandes opérations urbaines du Gouvernorat de Rome comme les *sventramenti* dans le centre historique ou le programme de logements « *case convenzionate* ». Nous verrons quelles étaient les modalités de ces financements. La question centrale est ici l'autonomie de l'INA par rapport au pouvoir politique. L'INA se comportait-il en véritable acteur de marché ? Pour satisfaire quels intérêts ?

Avant de développer les différentes actions de l'INA, un court point sur l'état du marché immobilier et foncier en Italie est nécessaire. Après l'Unité du pays, le marché foncier italien fut dopé par la vente d'énormes propriétés à la suite du démantèlement de certaines propriétés aristocratiques ou de confiscations des biens de l'Eglise. Le problème était la difficulté d'accès au crédit et l'absence d'instituts bancaires spécialisés dans le crédit immobilier. Dans le jeune Royaume d'Italie, l'exercice du crédit foncier et immobilier fut concédé à d'honorables institutions qui manquaient de champ d'action national : l'Istituto San Paolo di Torino, la Monte dei Paschi di Sienna, les caisses d'épargnes lombardes et de Bologne, etc.[1]

Après la Première Guerre Mondiale, le manque de logements était grand et, face au risque d'une flambée de la spéculation, les différents gouvernements intervinrent pour soutenir et réguler la construction en accordant des exemptions fiscales de quinze, puis vingt ans, pour les nouveaux logements populaires et de dix ans pour les autres types de logements.[2] La production de bâti s'accéléra dans la capitale grâce au développement du *condominio* (immeuble en copropriété), la création de l'Istituto di Credito Edilizio en 1920 et l'augmentation du nombre de société anonymes immobilières (seulement 140 en 1913 pour

[1] Pica, A. et Pifferi, E. (1963), *op. cit.*, p.308.

[2] Testo Unico 30/11/19.

un capital total de 224 millions de lires contre plus de 3 000 en 1929 et 3,3 milliards de lires).[1] Alors qu'entre 1909 et 1914 plus de 66 000 pièces étaient construites à Rome, le chiffre s'écroula à 10 000 pièces pendant la guerre pour remonter à 52 000 entre 1919 et 1922.[2]

Au début de la période fasciste, le marché immobilier était en pleine reprise mais il s'accompagnait d'une augmentation du prix des matériaux de construction et des coûts de main d'œuvre. Pour soutenir le secteur, le nouveau pouvoir prorogea et accentua les réformes des libéraux. Quelques jours seulement après la Marche sur Rome, l'exemption fiscale pour les nouvelles constructions fut allongée à vingt-cinq ans pour toutes les nouvelles maisons bâties jusqu'en 1927 et trente ans pour les logements populaires, puis le terme de ces mesures fut repoussé à 1935.[3] Le marché immobilier italien pendant le *ventennio* fasciste était dopé par ces mesures fiscales avantageuses.

Le secteur bancaire se modifia sensiblement suite à la crise de 1926. Les banques mixtes souffraient particulièrement, mais certaines réussirent à tirer le meilleur du redémarrage du secteur immobilier soit en investissant directement ou par l'intermédiaire de filiales (c'était le rôle de l'Istituto Nazionale Immobiliare (INI) société immobilière d'investissement et de gestion, intégralement contrôlée par l'INA entre 1924 et 1934), comme le Credito Italiano et sa filiale immobilière Saturnia, soit en prenant des parts dans des sociétés immobilières.[4] Suite à la l'assainissement et à la réorganisation complète du système bancaire autour de la Banca d'Italia, le marché du crédit foncier connut une période de forte croissance : entre 1927 et 1932, le nombre de crédits concédés passa de deux à près de six millions et le nombre de prêts hypothécaires immobiliers passa de 1,2 à 3,4 millions.[5] De plus, les résultats des sociétés immobilières cotées à la bourse de Milan étaient excellents puisque les cotations grimpèrent de 81,9 % entre 1922 et 1928.[6] La crise économique du début des années trente ralentit l'activité du marché de la construction mais ne l'anéantit pas. Si l'on prend comme indice 100 l'année 1927, le secteur résista plutôt bien (Tableau 17).

[1] Berbenni, E. (2011) *op. cit.*, p.743.

[2] Talamo, G. et Bonetta, G (1984) *op. cit.*, p.30.

[3] DL 23/10/22 et DL 17/10/35 n.1987.

[4] Berbenni, E. (2011) *op. cit.*, p.749.

[5] Bortolotti, L. (1971) *op. cit.* p.768.

[6] Seuls les secteurs de l'assurance (+ 181 %) et de l'automobile (+ 99,6 %) faisaient mieux. Berbenni, E. (2009) *op. cit.* p.747.

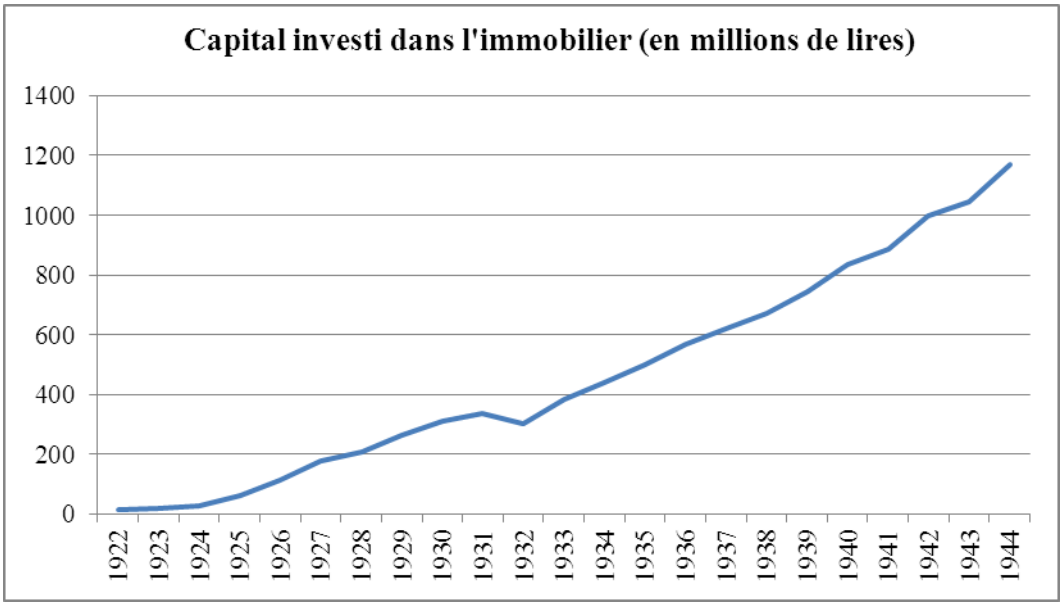
Secteur	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933
Construction	100	150	228	195	118	104	126
Acier	100	146	253	146	77	68	101

Tableau 17 Evolution du secteur de la construction (investissement dans les sociétés par actions) entre 1927 et 1933 en Italie par rapport au secteur de l'acier.[1]

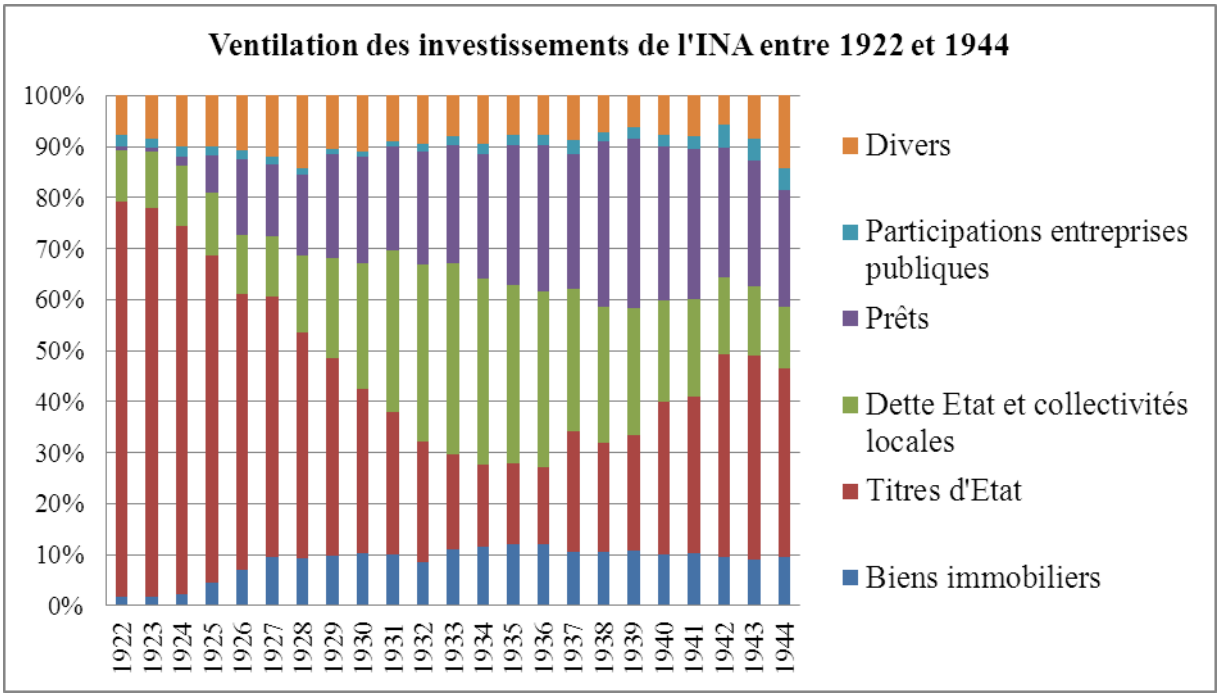
Ce que l'on retient de l'état du marché immobilier italien et du secteur de la construction entre l'Unité et le fascisme est sa performance globale malgré les crises. Une performance améliorée par une refonte doublée d'une spécialisation du système bancaire. Cependant le marché était placé sous perfusion continue des politiques de soutien de l'activité de la construction de la part des gouvernements libéraux, puis du régime fasciste. Contrairement à la situation française de la même époque décrite par Michel Lescure, les banques et l'Etat n'étaient pas des obstacles à la croissance du marché immobilier en Italie.[2] C'est sur ce marché en croissance assistée par l'Etat, où la pierre est une valeur refuge face aux crises économiques et politiques, que l'INA fut particulièrement actif. En effet le capital immobilier de l'INA n'a cessé de croître régulièrement pendant la période étudiée, excepté un léger creux entre 1931 et 1932 (Graphique 6). Son rôle dans la production urbaine de Rome pendant le fascisme a bien évolué. De quelques opérations d'achat d'immeubles de bureaux au début de la période, l'INA a développé son action pour devenir un opérateur urbain diversifié.

[1] Sources : Bortolotti, L. (1971) *op. cit.*, p.768.

[2] Lescure, M. (1982) *op. cit.* p.361



Graphique 6 Capital cumulé investi en bien immobilier par l'INA entre 1922 et 1944 (en millions de lires 1944). F. Mazenod 2014.[1]



Graphique 7 Grands postes d'investissement de l'INA entre 1922 et 1944. F. Mazenod 2014.[2]

[1] Sources : INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

[2] Sources : INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

Chapitre I. L'INA investisseur immobilier

Sur le territoire communal romain, l'INA a investi beaucoup d'argent dans l'immobilier, d'abord en achetant des immeubles puis en construisant de nouveaux bâtiments. C'est à cette-dernière activité que ce chapitre est dédié. Construire des immeubles est l'action urbaine la plus évidente, la plus visible pour les usagers de la ville. Les bâtiments marquent l'espace pour une durée souvent longue, parfois ils sont vecteurs d'identité pour leur quartier. Ainsi, les bâtiments des studios de cinéma « Cinecittà » ont donné leur nom à cette zone du quartier Tuscolano, bien qu'ils ne soient plus intégralement utilisés pour le cinéma aujourd'hui.

Etre constructeur est également un rôle complexe puisque l'opérateur-constructeur gouverne l'intégralité du processus, du projet au chantier et à la commercialisation. Construire à Rome pendant le régime fasciste c'était aussi devoir suivre certaines règles dictées par les règlements d'urbanisme de 1912 puis de 1934,[1] avoir un permis de construire, avoir l'aval de la commission de construction municipale (*commissione edilizia*) et de ses inspecteurs. Construire c'était également choisir un architecte, des entreprises de construction, des sous-traitants, raccorder le nouveau bâti aux réseaux techniques urbains puis vendre ou louer les nouvelles surfaces sur le marché immobilier. A partir des opérations de construction d'immeubles de bureaux et de logement de l'INA, nous analyserons quelle était le *modus operandi* de l'entreprise, comment choisissait-elle les terrains, ses partenaires et quels étaient les intérêts de bâtir des immeubles et non d'acheter des propriétés existantes.

Ce choix d'investir des capitaux en faisant construire des immeubles plutôt qu'en les achetant ne fut pas une évidence pour l'INA. Avant 1924-1925, l'institut n'avait jamais construit un seul immeuble sur le territoire romain. Son activité immobilière était limitée à l'achat de quelques immeubles de bureaux pour loger ses services, principalement sur l'axe Tritone-Veneto. Cela était motivé par la croissance de ses activités d'assureur et du nombre de collaborateurs à loger. Rappelons que les premiers statuts de l'entreprise étaient très contraignants dans la manière d'investir son capital. En effet, la loi n.305 du 4 avril 1912 constitutive de l'INA[2] prévoyait que le capital de l'institut pouvait être investi en :

[1] D 24/12/11 n.1152 puis DL 18/08/34 n.5621.

[2] L 04/04/12 n.305 « che reca provvedimenti per l'esercizio delle assicurazioni sulla durata della vita umana da parte di un "Istituto nazionale di assicurazioni ».

1. Titres sur la dette de l'Etat garantis par le Royaume d'Italie.

2. Autres titres émis ou garantis par l'Etat italien.

3. Obligations émises par les instituts autorisés à exercer le crédit foncier en Italie.
4. Avances sur gages des titres concernés par les points 1 2 et 3 du présent article.
5. Achats, par l'intermédiaire de cession ou de subrogation, d'annuités dues par l'Etat italien.
6. Prêts sur ses propres polices d'assurance, dans la limite de la valeur de rachat.
7. Bien immobiliers urbains situés dans le Royaume d'Italie, libres de toute hypothèque et de toute autre charge, sans dépasser le dixième du total des réserves.
8. Subventions aux employés et fonctionnaires de l'Etat, des provinces et des communes, des institutions publiques de bienfaisance, du Mont-de-piété, de la chambre de commerce, des instituts d'émission.

L'article 15 se clôt ainsi : « les administrateurs […] sont collectivement et solidairement responsables de tout investissement ou emploi de fonds dérogeant aux normes du présent article ».[1] Peu de place était donc accordée à l'investissement l'immobilier, l'INA devait investir au moins la moitié dans les titres d'Etat concernés par les points 1 et 2,[2] des placements surs mais généralement peu rentables. En contrepartie, les polices d'assurances vendues par l'INA étaient garanties par l'Etat italien.[3] Le point sept de l'article était très clair : sur le marché immobilier, l'INA ne pouvait qu'acheter des biens, pas les construire. Son action était donc bien limitée par les textes et toute construction aurait été un investissement très hasardeux.

Le verrou de l'investissement fut forcé lors de la réforme des statuts de l'INA par le décret-loi royal n.966 du 29 avril 1923. Il modifia le point sept de l'article 15 de l'ancienne loi. Etait alors autorisé l'investissement « en biens immobiliers situés dans le Royaume d'Italie ou les colonies, libres de toute hypothèque ».[4] Bien moins restrictif que le précédent, ce point autorisa donc l'INA à construire des immeubles et ce, sans plafond d'investissement réglementaire. Ces nouveaux statuts modifièrent radicalement la place de l'INA dans le

[1] L 04/04/12 n.305 art. 15 : « Gli amministratori [...] sono collettivamente e solidalmente responsabili di qualsiasi investimento od impiego di fondi fatto in deroga alle norme del presente articolo ».

[2] RD 05/09/12 n.939 art. 11 : « Almeno una metà della riserva matematica deve essere impiegata in titoli del debito pubblico consolidato del Regno d'Italia e in altri titoli emessi o garantiti dallo Stato italiano ».

[3] L 04/04/12 n.305 art. 1 : « Le polizze di assicurazione emesse dall'Istituto nazionale sono garantite dallo Stato ».

[4] RDL 29/04/23 n.966 art. 13 : « in beni immobili posti nel Regno o nelle Colonie purché liberi da ipoteche ».

système économique et financier italien. D'institut monopolistique finançant le déficit de l'Etat,[1] l'INA devint en 1923 une compagnie d'assurances-vie presque comme les autres, avec un marché diversifié. Ses statuts réformés orientaient nettement son investissement vers l'immobilier par l'intermédiaire de plusieurs actions, dont la construction de biens.[2] Un des effets de cette réforme fut la création de l'INI en 1924 pour faire croître et gérer le patrimoine immobilier du groupe. L'effet de la réforme ne fut pas immédiat dans les choix d'investissements immobiliers de la direction. Il fallut attendre 1925 et surtout 1929 pour qu'il y ait un véritable programme de construction. Cependant, on peut émettre l'hypothèse que cette mesure était fermement attendue. En effet dès 1921, l'INA recherchait un terrain dans le quartier Sallustiano pour construire son siège social.[3] Rappelons que d'autres grandes sociétés d'assurances avaient déjà franchi le pas et construit leur siège prestigieux, dont la plus grande de toute, les Generali, qui inaugurèrent leur siège romain Piazza Venezia, centre névralgique de Rome, en 1911.[4] La réforme de 1923 libéra ce projet et la timide incursion de l'INA sur le marché de la construction immobilière de bureaux et de logements pour ses employés.

Figure 88 Palais des Generali Assicurazioni Piazza Venezia, vu depuis le Monument à Victor Emmanuel II 2011.

[1] Avec la Première Guerre Mondiale, le déficit de l'Etat italien augmenta fortement, il passa de 74,4 % du PIB en 1914 à 153,1 % en 1921 pour revenir à des taux plus faibles sous le fascisme : 72 ,4% en 1931, 96,4 % en 1941. Zamagni, V. (2007) *Introduzione alla storia economica d'Italia*, Il Mulino, ed., Bologna, p.91.

[2] La nouvelle loi prévoyait d'autres possibilités d'investissement immobilier, nous le verrons plus loin.

[3] INA, CA, 09/04/21.

[4] Le palais des assurances Generali à Rome fut construit entre 1904 et 1911 sous les plans de plusieurs architectes dont Eugenio Geiringer et Giuseppe Sacconi. Puzzuoli, P. (2007) *op. cit.*

1. Les premiers pas : l'achat d'immeubles en construction

Entre 1923 et 1926 l'INA n'achetait pas de terrains nus mais des terrains avec un immeuble encore en chantier. Ce fut le cas pour l'immeuble de bureaux de Via Veneto 89 et pour les immeubles logeant les employés de l'INA, Viale delle Milizie (quartier Prati) et un peu plus au nord, Via Montesanto. Le processus était toujours le même, l'INA recherchait des bâtiments existants ou des terrains à bâtir pour loger ses services et ses employés mais l'offre était bien maigre et ne satisfaisait pas la compagnie.

Ces immeubles sont le fruit de deux mécaniques différentes. Une première est la prise de contrôle (partielle ou totale) d'autres compagnies par l'INA.[1] En 1923 l'INA racheta la moitié du capital des Assicurazioni d'Italia, devenant l'actionnaire majoritaire de la compagnie, qu'il transforma en société autonome pour la gestion et la vente des produits d'assurances-dommages sous le nom d'Assistalia.[2] En pleine restructuration, Assistalia essayait de vendre son patrimoine immobilier dont deux propriétés très bien situées sur la Via Veneto. Naturellement, l'INA, société-mère, se porta acquéreur de ces deux lots en 1926, dont le plus au sud consistait en un terrain de 1 150 m² plus un immeuble en cours de construction depuis un an. L'achèvement des travaux était prévu en mars 1927. L'INA décida de suivre les plans de construction de l'architecte Carlo Broggi et prolongea le contrat de la société Garbarino e Sciaccaluga pour le gros œuvre. Il n'y eut aucun changement dans les plans de l'architecte entre le passage de propriété entre les Assicurazioni d'Italia et l'INA, seule la maîtrise d'ouvrage fut transférée.

[1] L'INA détenait des parts dans de nombreuses sociétés : Unione Italiana di Riassicurazioni, la Società Italiana Assicurazione Credito, l'Istituto di Credito Navale, etc. ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1936.

[2] De Simone, E. (2003) *Breve storia delle assicurazioni*, Franco Angeli, ed., Milano, p.76.

Figure 89 Détail de la façade de l'immeuble Via Veneto 89 avec l'inscription : « IST. NAZ. ASSICUR. A FUND. A. 1928 » 2012.

Une deuxième mécanique était celle de l'achat d'immeubles en cours de construction à des entrepreneurs en difficulté. Cela se faisait toujours sur proposition de l'entrepreneur. Ainsi en août 1926, l'INA se porta acquéreur d'un terrain de l'ex-Piazza d'Armi, situé Via Montesanto, avec un immeuble quasiment achevé « de bonne habitation bourgeoise »[1] appartenant à l'entreprise Casini e Zamboni. Les entrepreneurs s'engagèrent à achever eux-mêmes le chantier en un mois. L'INA profita de cette offre pour faire entrer dans son patrimoine un immeuble de 26 logements pour ses employés et leurs familles pour le prix modeste de 2,6 ML., tout en bénéficiant de l'exemption de taxes foncières sur vingt-cinq ans.[2] De même, un peu plus au sud, dans le quartier Prati, Viale delle Milizie, Casale e Rinaldi ne parvenait pas à terminer le chantier d'un immeuble de logements haut de 24 m mais interrompu au premier étage. Il se rapprocha donc de l'INA en 1920.[3] Le projet reprit en 1926 sans un nouveau permis de construire dont l'obtention était pourtant nécessaire dans le cadre d'une modification de projet. En achetant la propriété, l'INA changea d'entreprise pour le gros œuvre, licencia l'ancienne entreprise, Casale e Rinaldi, et attribua le chantier à l'entrepreneur Missiroli. Un architecte fut également choisi en la personne de Burba Garibaldi

[1] INA, ASI, 1239, 31/08/26 'Via Montesanto 14' : « di buona abitazione borghese ».

[2] INA, ASI, 1239, 21/08/26 'Via Montesanto 14'.

[3] ASC, IE, 1920, Protocollo 2392 'Viale Angelico'.

qui redessina le plan du nouvel immeuble de six étages et 588 pièces utiles. Le permis de construire final ne fut délivré qu'une fois le projet terminé en 1929.[1]

Figure 90 Immeuble Via delle Milizie, Viale Angelico 2012.

L'achat de terrains avec un bâtiment en cours de construction consistait donc le premier pas de l'INA bâtisseur. Ce procédé avait l'avantage d'une prise de risque modérée car l'investissement était faible. On remarque que les transactions avec les anciens propriétaires démarraient généralement avant 1923 et la réforme des statuts de l'INA, ce qui montre que ces mesures étaient fermement attendues par la direction. Il n'est pas impossible que l'INA ait même poussé en ce sens. Des questions se posent sur les liens professionnels et personnels entre l'institut et les entrepreneurs qui proposaient ces opérations. On remarque que les entreprises Casale e Rinaldi et Garbarino e Sciaccaluga remportèrent par la suite plusieurs appels d'offres pour des chantiers de l'INA, notamment pour certains immeubles du programme « *case convenzionate* », construits en 1933.[2] L'entreprise Garbarino e Sciaccaluga, l'une des seules sociétés non-romaines avec laquelle l'INA ait travaillé (Garbarino e Sciaccaluga était basée à Milan), était familière des grandes opérations urbaines conduites par le régime comme les *case convenzionate*[3] ou encore la construction de la *Casa*

[1] ASC, IE, 1929, Protocollo 2392 'Viale Angelico', 23/10/29 n.151882.

[2] Il s'agit du lot L des *case convenzionate* de Via San Remo (quartier Tuscolano) pour l'entreprise Casale e Rinaldi INA, CP, 10/10/31 et du lo H de Via Pescara (quartier Tuscolano) pour l'entreprise Garbarino e Sciaccaluga INA, ASI, 3309 'Via Pescara'.

[3] Garbarino e Sciaccaluga avait également été choisie par la SGI pour la construction de l'immeuble de *case convenzionate* dans le quartier Trieste. ACS, Sogene, Seria A 'Proprietà Fondiaria e Operazioni Finanziarie', Busta 98.

del Fascio de Milan sur la Piazza San Sepolcro en 1938.[1] Cependant, les correspondances dépouillées en archives ne font preuve d'aucuns liens privilégiés entre l'INA et cette entreprise.

Grâce aux rachats d'immeubles en cours de construction, l'INA répondait rapidement au besoin urgent de procurer un logement à ses employés, toujours plus nombreux. Au lieu de laisser l'initiative à la coopérative d'employés, l'INA préférait contrôler elle-même l'opération et louer les appartements. Cette stratégie opportuniste d'investissement n'était pas dénuée de réflexion en amont sur le choix des localisations et la conduite du chantier. Après ces premières constructions, l'INA prit confiance dans sa capacité opérationnelle et dans sa stratégie d'investissement et commença à développer des programmes de construction d'immeubles de bureaux, comme de logements, bien plus développés.

2. Le choix du terrain à bâtir

Après ces premières opérations d'achèvement de projets de construction, l'INA entra de plain-pied dans les années 1926-1929, dans le marché de la construction résidentielle et tertiaire. Comme on l'a vu dans le chapitre précédent, l'INA procéda à la construction d'immeubles de logements pour ses employés (principalement dans les quartiers Prati et San Giovanni), de ses sièges sociaux successifs (dans le quartier Sallustiano), d'un grand projet résidentiel haut de gamme dans le quartier Parioli, des *case convenzionate* dans les quartiers Flaminio et Tuscolano et, bien sûr, des immeubles de bureaux dans les zones rénovées du centre historique. Comment l'INA choisissait-elle les terrains constructibles ? Quels étaient les critères primordiaux (localisation, prix, desserte, situation foncière, etc.) ? Voilà les questions auxquelles nous allons répondre grâce aux études de cas.

A Rome, les terrains à bâtir ne manquaient pas mais plusieurs facteurs réduisaient fortement les opportunités. Tout d'abord la grande concentration des terrains dans les mains de familles aristocratiques, du clergé, mais surtout dans celles de grandes sociétés immobilières. En effet, seules huit sociétés se partageaient la moitié des terrains dans la zone du plan régulateur de 1909 (en vigueur jusqu'en 1931) dont la Banca d'Italia (Via Salaria), l'Istituto Romano per i Beni Stabili (plus connu sous le nom de « Beni Stabili »), la Società per Imprese Fondiarie (Porta San Paolo, Nomentano), la Società Italiana per il Commercio

[1] ACS, SPD CO, Fascicolo 514 527 'Impresa Garbarino Sciaccaluga Mezzacane Milano'.

degli Immobili (Testaccio), la Società Gianicolo (Trastevere, Trinonfale) et la SGI.[1] Un autre raison est l'éloignement des terrains constructibles (point particulièrement problématique pour relier les nouvelles zones aux réseaux d'eau et d'électricité) et leur mauvaise desserte par les voies de communication routières, ferroviaires et par le tramway. Il est étonnant de constater que dans une ville aussi vaste que Rome il était si difficile pour l'INA de trouver des terrains constructibles.

2.1. Des terrains aux sites stratégiques

L'INA choisissait les localisations des terrains constructibles en fonction de la destination des futurs immeubles. Pour les surfaces de bureaux, la direction privilégiait une localisation stratégique en fonction de la proximité de sièges de sociétés équivalentes, des réseaux routiers et de tramway, mais surtout d'un voisinage prestigieux. Pour les immeubles de logements, la localisation variait selon le public ciblé. Les immeubles pour des ménages aisés étaient situés dans les quartiers nantis du nord de la ville tandis que les immeubles pour la classe moyenne étaient construits dans des quartiers en expansion, en immédiate périphérie est et ouest. Un des premiers critères communs de sélection de terrains à bâtir était la localisation qui devait être centrale et ne pas être teintée d'une image populaire. De nombreux projets d'achat furent écartés car ils ne respectaient pas ce critère primordial même si le prix était très bas. Le conseil permanent de l'INA refusa, par exemple, l'achat d'un terrain dans le quartier de Monte Mario pour le prix modique de 12 L./ m² car la zone était trop excentrée et « à caractère populaire ».[2] L'étude des opérations de construction de l'INA montre la primauté des critères de centralité et de prestige sur les critères financiers.

2.1.1. Du prestige pour les sites de construction de bureaux

Pour les bureaux de sa filiale « Assistalia », l'INA fit le choix d'un terrain à proximité immédiate de son siège de Via Veneto. En 1931 un terrain de 1 100 m² fut acheté à l'angle des rues San Basilio et Molise, au sud du palais du siège, sur l'axe Tritone-Veneto qui concentrait les principaux lieux de décision économiques et financiers. A l'arrière de

[1] Istituto per la storia del Risorgimento italiano (1984) *Roma nell'età Giolittiana*, Atti del Convegno di Studio (Roma 28-30 maggio 1984), Edizioni dell'Ateneo, ed, Roma, p.223.

[2] « a carattere popolare », INA, CP, 28/09/37.

l'immeuble de Carlo Broggi Via Veneto, appartenant également à l'INA, les nouveaux bureaux « Assistalia » avaient pour voisin sud le tout nouveau palais du Ministère des Corporations, construit par l'architecte Piacentini en 1928.[1] Cette excellente situation coûtait cher, puisque le prix du mètre carré de terrain constructible a été fixé à un peu plus de 2 000 L.[2]

Figure 91 Immeuble des Assicurazioni d'Italia, Via San Basilio/Via Molise 2012.

Pour la localisation de ses sièges, l'exigence de centralité et de prestige était la même. En 1923, l'INA arrêta le choix d'un terrain appartenant à l'ancienne Villa Massimo Colonna pour y construire son premier siège. Mais l'argument de choix était la proximité immédiate du palais de la Reine Mère situé à quelques mètres au sud. Le président de l'INA Guido Toja vantait la très bonne entente et la coopération entre l'institut et la Reine :

[1] Via Veneto, 33. Aujourd'hui cet édifice est le siège du Ministère du Développement Economique.

[2] Achat du terrain 2,23 ML. soit 2030 L. /m².

> « Lorsque S.M. la Reine Mère apprit que l'Institut aspirait à construire son nouveau siège, elle s'en félicita et lui facilita la tâche, car elle était heureuse de la proximité d'une entreprise de grand mérite dans le champ de la prévoyance ».[1]

Malgré cette déclaration de Toja, il n'y a aucune trace dans les archives dépouillées d'une aide de la famille royale. A l'inverse, l'INA se réjouissait très régulièrement de construire son nouveau palais à proximité immédiate du pouvoir royal. Cette opération conditionna fortement la localisation du siège actuel de l'INA, Via Bissolati, car les nouveaux bureaux devaient forcément être situés à proximité immédiate du palais de Via Sallustiana qui abritaient les locaux de la présidence et les espaces de réception.

C'est dans cette zone entre les *rioni* Trevi et Sallustiano que l'INA investit le plus en achetant et construisant des immeubles de bureaux et s'aménageant un voisinage prestigieux et très homogène fonctionnellement, consolidant la zone comme cœur du secteur de la finance à Rome (Figure 92). Au sud-ouest du quartier, Via del Tritone où étaient déjà présentes de nombreuses banques et assurances, l'INA avait acheté trois immeubles profitant de la restructuration des secteurs de la finance et du bâtiment et construit un immeuble sur le carrefour Tritone/Via della Panetteria.[2] Il en fut de même pour l'immeuble Via Veneto 117 lorsque l'INA prit le contrôle des Assicurazioni d'Italia.[3] A Rome, sur toute la période étudiée, l'INA a revendu seulement deux immeubles, tous deux dans cette zone. L'immeuble Via del Tritone, 132 fut vendu en 1924, dix ans après son achat, à la Compagnia Fondiaria Generale.[4] En 1937, l'immeuble Via Veneto 117 fut vendu à la puissante Banca Nazionale del Lavoro (BNL) qui en fit son navire amiral à Rome avant de le restaurer sous la houlette de l'architecte Piacentini.[5] Dix ans s'étaient écoulés entre l'achat et la vente de ces deux immeubles, on ne peut donc pas parler de spéculation, l'INA cherchait seulement à aménager un quartier économique de prestige alors qu'il construisait son nouveau siège Via Bissolati, de l'autre côté du carrefour.

---

[1] « S.M. la Regina Madre allorché apprese che l'Istituto aspirava a costruirvi la sua Sede, si compiacque di facilitargliene il compito, perché le riusciva gradita la vicinanza di una Azienda tanto benemerita nel campo della Previdenza.» Lettre de Guido Toja à Mussolini le 26 juin 1923. ACS, PCM, 1923, Protocollo 2667, Fascicolo 6.

[2] Sur la Via del Tritone, les immeubles aux numéros 132 et 142 furent achetés à la Società Italiana per le Imprese Fondiarie (société foncière liée au Vatican) en 1914. INA, ASI, 13232 'Via del Tritone'. Suivit un immeuble au numéro 46, acheté en 1927 à la Mutua Nazionale delle Assicurazioni. INA, CA, 26/02/27. Enfin Via del Tritone 177, angle Via della Panetteria, l'INA construisit en 1935 sur les terrains de la S.A. Romana Costruzione Edilizie. INA, CA, 14/06/33.

[3] ASC, IE, 1927, Protocollo 21024.

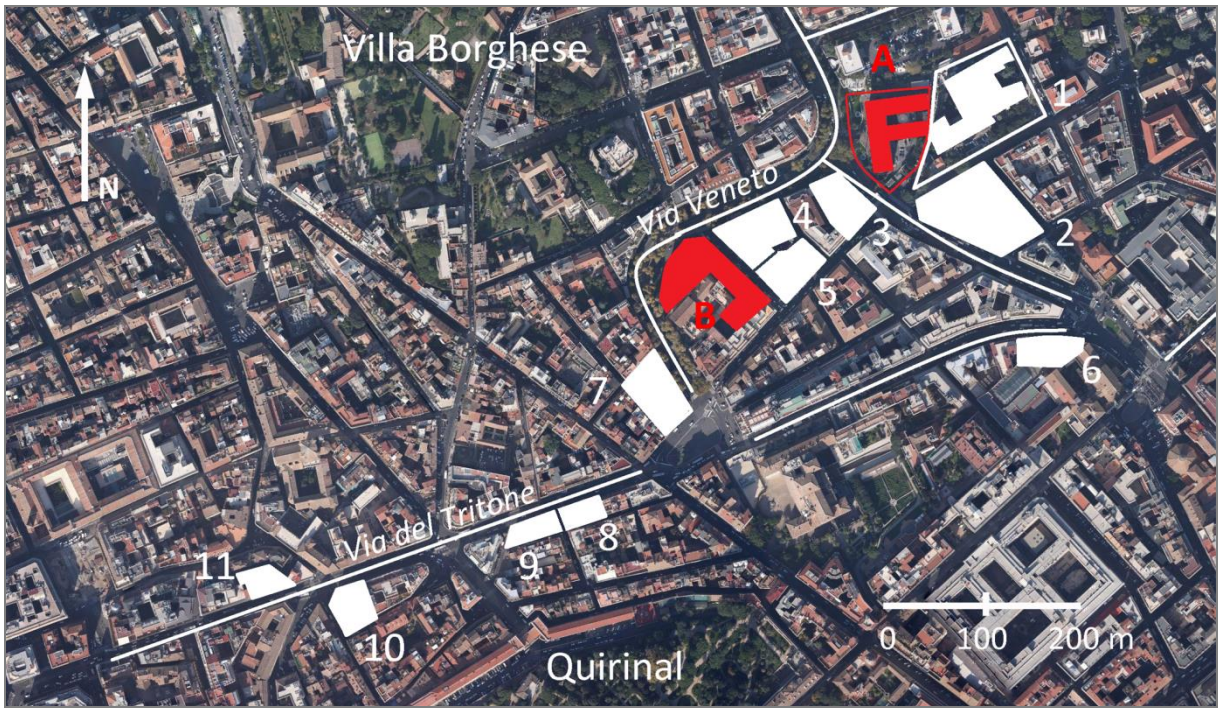
[4] INA, CA, 24/04/24.

[5] La plus-value était modeste puisque l'immeuble fut acheté au prix de 7,7 ML. en 1927 (soit 1,63 ML. 1913) et revendu pour 8 ML. (soit 1,98 ML. 1913). ASC, IE, 1927, Protocollo 21024. INA, CA, 29/09/37.

La location des surfaces de bureaux confirme cette stratégie de l'institut des assurances. Les bureaux de l'immeuble Via del Tritone 177, construits en 1935, furent loués à l'AGIP dont l'INA détenait des parts. L'accord était scellé avant même la construction de l'immeuble. La jeune société pétrolière, fondée en 1926, aurait donc sollicité un de ses actionnaires pour se faire construire un immeuble vaste et luxueux. On peut même penser que l'injonction venait de plus haut. Néanmoins l'AGIP peut être considéré comme un locataire très appréciable pour l'INA puisqu'il alliait stabilité (l'Etat est à son capital) et prestige. Par la vente et la location de ses propriétés dans le quartier, sur l'axe Tritone/Veneto, l'INA s'était construit, petit à petit, un voisinage homogène et prestigieux qui faisait augmenter la valeur de ses sièges.

Même dans des zones périphériques, voire très périphériques comme l'EUR, la direction de l'INA voulait se porter acquéreur de terrains situés stratégiquement, au contact d'autres entreprises privées et publiques de renom et en des points très visibles. L'INA voulait absolument participer à la construction du projet urbain gigantesque de l'EUR, appelé à abriter l'exposition universelle de 1942 puis à devenir le deuxième centre de Rome, mais elle voulait une place de choix. Le site initialement confié par l'E42 (au sud du quartier, sur la colline surplombant le lac) était trop excentré au goût de l'INA. Ce que l'institut désirait était une localisation qui serait sur le passage des futurs visiteurs de l'exposition. Après de longues tractations, l'INA parvint à récupérer la construction du bâtiment ouest de la Piazza Imperiale à l'entrée nord du site (juste en face du palais de l'INPS) qu'emprunteraient les visiteurs venus du centre de Rome. Une vitrine parfaite pour une entreprise qui se voulait proche des italiens. Pour ce faire, l'INA racheta le terrain de 12 000 m² au RACI (Reale Automobile Club d'Italia) au prix de l'expropriation (entre deux et cinq lires par mètre carré) et lui proposa de lui louer les surfaces après l'exposition.[1] Le RACI ne fit donc pas de bénéfice sur cette opération et l'INA gagna, après négociations, un terrain mieux situé et sans surcoût, en adéquation avec sa politique patrimoniale.

[1] INA, CA, 09/01/40. Rappelons que le RACI était déjà locataire de l'INA, Via Po.



Propriétés de l'INA :

1. Ancien siège de l'INA Via Sallustiana

2. Nouveau siège de l'INA Via Bissolati

3. Immeuble Via Veneto 117 (vendu à la BNL)

4. Immeuble Via Veneto 89

5. Siège Assistalia Via San Basilio / Via Molise

6. Immeuble Via Barberini 86

7. Immeuble Piazza Barberini 12

8. Immeuble Via del Tritone 132 (vendu à la Compagnia Fondiaria Regionale)

9. Immeuble Via del Tritone 142

10. Immeuble Via del Tritone 77 (loué à l'AGIP)

11. Immeuble Via del Tritone 46

Lieux de pouvoir :

A. Palais de la Reine Mère

B. Ministère des corporations

Figure 92 Propriétés de l'INA sur l'axe Tritone-Veneto. F. Mazenod 2014.[1]

2.1.2. Desserte et bon voisinage pour des sites de construction de logements

Pour le choix des terrains des nouveaux immeubles de logements, l'institut conservait les critères de centralité et de prestige, avec une exigence particulière sur leur desserte routière et par le tramway. Il faut dire que la majorité des logements construits par l'INA était destinée

[1] Fonds : Google Earth 2013.

à ses propres employés, qui devaient pouvoir rejoindre leurs bureaux dans des délais raisonnables. Les différents sites étaient donc tous situés entre 1,5 et 3 km du siège de l'institut.

Pour les employés les plus modestes, l'INA concentra son investissement dans le quartier de l'ex-Pizza d'Armi, rive droite du Tibre, bien desservi par le tramway. Cette zone était une zone résidentielle importante, dont l'expansion était prévue par les plans de 1873 et 1909 et était destinée au logement des employés du secteur public. Se concentraient dans ce périmètre restreint de nombreux immeubles appartenant à l'INCIS ou à la SGI. L'INA voulait donc profiter de cette homogénéité sociale pour créer de l'entre soi. Ainsi, tout prêt de l'immeuble acheté par l'INA, Viale Angelico, et de celui dont l'institut a achevé la construction, Via Montesanto, l'INA recherchait des terrains à bâtir. Cela n'a pas été bien difficile puisque de grandes entreprises de construction sollicitèrent l'INA pour acheter leurs terrains. Celles-ci avaient pris position sur ce quartier en expansion en acquérant des parcelles de ces anciens terrains miliaires cédés par l'Etat à la commune en 1907 et 1908,[1] puis fractionnés et revendus à prix variables selon les opérateurs.[2]

Ainsi en 1926, l'entreprise Tonini proposa à l'institut un terrain de 3 287 m² Via Sabotino au prix de 560 000 lires (soit 170 L./ m²) avec un projet de construction de deux immeubles abritant 104 appartements, selon le comité technique cela « résoudrait en bonne partie le problème de logement des employés de l'INA ».[3] Les deux parties s'entendirent en un mois sur un immeuble de 87 logements construit par l'entreprise Tonini.[4] Il en fut de même pour l'achat du terrain de Via Bettolo, 1 076 m², à l'entreprise de construction Casale e Rinaldi en 1928.[5] L'INA n'eut donc pas de mal à trouver des terrains constructibles dans le quartier de l'ex-Piazza d'Armi pour ses employés et bénéficia de la spéculation foncière intense sur cette zone.

Les mêmes critères de centralité, de prestige et de desserte ont été décisifs pour le choix de localisation de construction pour un public plus aisé. Dans le quartier San Giovanni, les *palazzine* de l'INA Via San Quintino furent bâti sur un terrain de 4 040 m² vendu par la

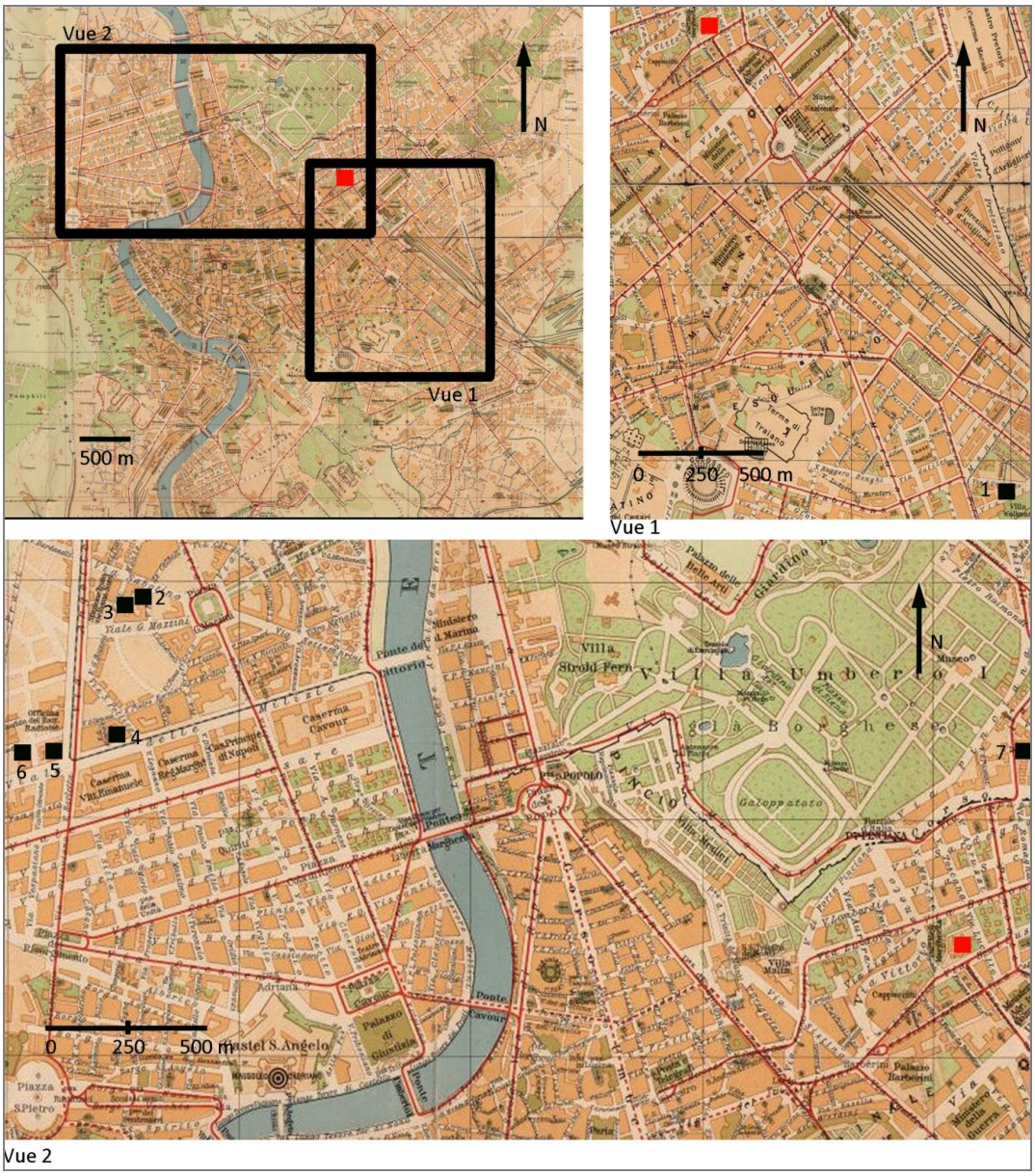
[1] Loi n.116 du 06/04/08.

[2] Clementi, A. et Perego, F. (1983) *op. cit.*, p.253.

[3] « resolverebbe in buona parte il problema dell'abitazionie per gli impiegati dell'Ina ». INA, CT, 158 C (58) 'Via Sabotino' Seduta n.6 04/06/26.

[4] ASC, Licenza d'abitabilità n.1665 84 10/09/29.

[5] INA, CT 158 (58) 'Saint Bon' Seduta n.77 23/02/28.



■ Siège de l'INA Via Sallustiana ■ Sites des immeubles de logements des employés de l'INA

1. Via di San Quintino 5
2. Via Sabotino 22
3. Via Montesanto 14
4. Via delle Milizie 94
5. Viale delle Milizie / Viale Angelico
6. Via Saint Bon / Via Bettolo
7. Via Po 14

Figure 93 Immeubles de logements des employés de l'INA par rapport au réseau de tramways de 1929 et au siège de l'entreprise. F. Mazenod 2014.[1]

[1] Fonds Auteur anonyme (1929) *Pianta guida di Roma*, éditeur : De Agostini. ASC, BR, Piante e vedute di Roma e del Lazio, 18234,1 (7).

S.A. Unione Industriale au prix de 350 L. /m².[1] Une localisation idéale puisque proche des tramways Viale Manzoni et Via Emanuele Filiberto pour rejoindre la gare de Termini et le siège de l'entreprise (Figure 93). De même, le site de l'importante et luxueuse opération de construction de logements dans le Parioli, Viale Martiri Fascisti et Via delle Tre Madonne était relié par le tramway au quartier de la Via Veneto en contournant la Villa Borghese.

2.2. Les critères financiers dans le choix des terrains à bâtir

En plus des critères de localisation, les éléments financiers pesaient dans le choix d'un terrain constructible. Dans le cas des logements pour la classe moyenne, les terrains étaient situés dans les zones « intensives » du plan régulateur, la hauteur maximale des futurs bâtiments pouvait ainsi atteindre 26 m et ils pouvaient être construits en limite de parcelle, la zone de la Piazza d'Armi était parfaite pour cela, contrairement à celle de Flaminio où furent construits trois immeubles du programme « *case convenzionate* ». Dans ce dernier cas, l'INA n'hésita pas à demander au Gouvernorat une dérogation des normes de construction incluses dans la variante du plan régulateur de 1925-1926. Via Calderini, deux immeubles dépassaient de 5,80 m la hauteur maximale autorisée (rue large de 17 m). L'INA obtint facilement l'autorisation de construire plus haut et donc de mieux rentabiliser cette parcelle.[2]

De plus, l'entreprise savait profiter des opportunités où et quand elles se présentaient. La construction de l'actuel siège Via XXIII Marzo (aujourd'hui Via Bissolati) en est l'illustration. En 1927, l'INA avait vu trop petit, trop luxueux, pour son siège de la Via Sallustiana si bien que, seulement deux ans après, le bâtiment fut surélevé.[3] Alors que le projet de construction d'un nouveau siège était dans les rayons, l'INA attendit le plan régulateur de 1931 et surtout le plan particulier de la zone entre les Via XX Settembre, Quattro Fontane, la Piazza Barberini, les Via Vittorio Veneto, Buoncompagni, Lucullo et delle Finanze, approuvé par décret le 30 août 1934, car le Gouvernorat accordait une exemption d'impôts de vingt-cinq ans pour tout nouveau immeuble construit dans le périmètre du plan.[4] Il s'agissait là d'une opportunité à ne pas rater puisque l'INA voulait

[1] INA, ASI, 13251 'Via di San Quintino'.

[2] INA, ASI, 21056, 17/08/29 'Via Sacconi'.

[3] INA, ASI, 17720 'Via Umbria', Pro memoria 31/01/34.

[4] Plan particulier de la zone : D 30/08/34.

construire un bâtiment couvrant plus de 5 000 m², d'autant plus qu'il devait absolument se situer dans ce quartier, à proximité de l'ancien siège.[1]

Figure 94 Plan de démolition de1938. Le futur siège de l'INA Via Bissolati est indiqué en hachures.[2]

Le critère de localisation était donc primordial, ce qui rétrécissait considérablement les possibilités d'achat. L'INA n'était pas prêt pour autant à accepter les propositions d'achat à n'importe quel prix. Comme pour les autres plans, le Gouvernorat accordait une exemption d'impôts pour vingt-cinq ans aux investisseurs qui réaliseraient sous cinq ans les nouveaux immeubles de la zone.[3] Quatre options furent simultanément étudiées puis rejetées car le prix d'achat était trop élevé (propriété de la confédération des agriculteurs et propriété de l'ambassade américaine), la parcelle trop petite (Hôtel du Parc) ou parce que le plan n'autorisait pas de constructions intensives sur cette zone (zone de *villini*, Via Lucullo). Le

[1] Les deux sièges devaient être reliés par un passage souterrain. INA, ASI, 12344 'Via Umbria, Via Bissolati' note interne 14/02/34.

[2] INA, ASI, 17714 'Via Bissolati'.

[3] Plan particulier de la zone : D 30/08/34.

choix fut donc fait de regrouper six parcelles appartenant à six propriétaires différents pour créer un îlot de 5 500 m² pour un coût total de 10,5 ML.[1]

Un autre exemple de la primauté de la localisation des terrains à bâtir sur le prix est celui de la grande opération de Via delle Tre Madonne et Viale Martiri Fascisti destinée au logement des classes les plus aisées. L'INA avait jeté son dévolu sur un terrain de 11 300 m². appartenant à l'entreprise Tonini et à la comtesse Malvezzi. Les propriétaires demandaient un prix très élevé de 390 L./ m² alors que, selon les enquêtes de l'INA, un terrain voisin venait d'être vendu pour seulement 280 L./ m².[2] De plus, ce terrain était traversé par la zone de protection de l'aqueduc Vergine. Cela aurait entraîné des travaux supplémentaires et surtout une moindre utilisation de la parcelle.[3] Malgré le prix élevé et le problème de l'aqueduc, le conseil d'administration de l'INA souleva immédiatement l'excellente situation et le voisinage prestigieux : la Villa Borghese, la villa de la marquise Picardi, celle du Prince de Grèce. (Figure 53).[4] Séduit, l'INA signa l'acte de vente très rapidement, pour un montant total de 5,8 ML., avec une compensation pour la comtesse Malvezzi contre le renoncement à un droit d'accès à la propriété.[5] Cette apparente légèreté dans la négociation de la part de l'INA montre que la direction de l'institut était comme fascinée par ce site prestigieux qui représentait un argument de choix pour la commercialisation de ce vaste projet résidentiel haut de gamme de 189 appartements.[6] L'INA était donc prêt à acheter ce terrain un prix au-dessus de celui du marché. Cela lui a été formellement et fermement reproché par la commission d'enquête parlementaire de 1931 à propos de l'INA.[7]

Ainsi, pour sélectionner les terrains de ses projets de construction, la localisation primait pour l'INA. Celle-ci devait être relativement centrale, mais surtout bien desservie, bien en vue et prestigieuse. Les immeubles, de bureaux comme d'habitations devaient s'élever aux côtés de ceux des grandes sociétés italiennes et de propriétaires aristocratiques. Il est clair que l'INA voulait marquer sa fulgurante expansion, malgré la perte du monopole, dans les quartiers en expansion de la ville, principalement Prati / Piazza d' Armi, Trieste / Parioli et San Giovanni / Tuscolano et, bien sûr, dans ce symbole de la construction

[1] INA, CA, 14/02/34.

[2] Soit 4,4 ML. plus 289 400 L. pour la petite propriété Padulli attenante.

[3] ASC, IE,1927, Protocollo 14072, 'Via delle Tre Madonne' lettre 18/10/27.

[4] INA, CA, 27/01/27 'Via delle Tre Madonne'.

[5] INA, ASI, 7587 'Via delle Tre Madonne'. Contrats des 14/03/27et 26/03/27.

[6] INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne'.

[7] INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4, 'Bevione Sen Avv Giuseppe'.

de l'Etat fasciste qu'est l'EUR. Même si les critères financiers pesaient dans la prise de décision, particulièrement pour les opérations de logements des employés dans le quartier Prati et pour les *case convenzionate*, où l'on recherchait une exploitation maximale de la parcelle en construisant des immeubles intensifs, ils étaient secondaires dans le cas du développement de projets haut de gamme pour lesquels l'INA misait tout sur la localisation. Pourtant la commission d'enquête de 1931 reprochait à l'INA des mauvais choix sur la localisation de ses investissements immobiliers :

> «Ce ne fut pas un programme d'investissement clair et précis, des terrains et des immeubles ont été achetés n'importe où, lorsqu'une occasion se présentait, sans examiner s'il convenait d'acheter, à Rome comme ailleurs, dans les périphéries, où les immeubles peuvent subir de forte pertes de valeur dans l'avenir, il faut investir dans le centre où les dévaluations peuvent être moins sensibles.».[1]

Ce conseil de la commission d'enquête, bien que peu justifié pour les opérations de construction de l'INA à Rome, fut entendu. Après 1931, l'institut ne lança que des programmes de construction dans le cadre des rénovations dans le centre-ville. L'INA a traité comme elle le pouvait avec le marché foncier romain avec ses zones de forte saturation, comme le centre historique, et ses zones d'expansion comme la Piazza d'Armi où florissaient les comportements spéculatifs. Elle a profité de rares aubaines comme la vente de villas dans le nord de la ville ou de vastes terrains de l'Etat pour développer ces programmes de construction. L'INA n'a pas constitué de réserves foncières pendant le *ventennio* fasciste, pas plus qu'elle n'a spéculé, contrairement à d'autres acteurs du marché comme la SGI. A la fin de la période étudiée, l'INA était propriétaire d'un peu plus de 11 ha de terrains à Rome sur lesquels s'élevaient les immeubles qu'elle avait fait construire.

3. La conduite du chantier

L'INA était maître d'ouvrage des opérations de construction vues plus haut, à ce titre, il devait mettre en place et contrôler le processus de construction pour assurer son bon déroulement, selon les objectifs fixés (délais, qualité) et la rentabilité de l'opération. Ce

[1] « Non vi fu un chiaro e preciso programma di investimenti e si acquistarono terreni e fabbricati ovunque capitava, senza esamniare se convenisse acquistare in Roma o altrove, alla periferia, ove i fabbricati possono subire forti svalutazioni nell'avvenire, occorre al centro, ove le svalutazioni possono essere meno sensibili. » Commission d'enquête parlementaire sur l'INA 24 avril 1931. INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4, 'Bevione Sen Avv Giuseppe'.

processus, situé entre la phase de conception et l'objet urbain, demande une organisation et des compétences professionnelles particulières auxquelles l'institut d'assurance était complètement étranger. Tout cela est matérialisé dans un espace, le chantier, miroir de l'efficacité opérationnelle du maître d'ouvrage. Dans ce point, nous analyserons comment l'INA, bâtisseur débutant pendant le *ventennio* fasciste, gérait ses chantiers. L'INA, qui n'était pas une entreprise du bâtiment confiait bien sûr la réalisation de ses immeubles à des entreprises spécialisées. Comment choisissait-elle les entreprises de construction et qui étaient-elles ? Les entreprises du bâtiment n'étaient pas les seuls interlocuteurs du maître d'ouvrage, l'institut devait entretenir des relations et respecter les procédures avec les architectes des projets et la municipalité de Rome, nous verrons comment. Cette articulation, souvent délicate, déterminait la bonne conduite du chantier et donc, les bénéfices du projet pour l'INA et tous les opérateurs impliqués dans le marché immobilier.

3.1. Le choix de l'entreprise de construction

L'INA ne disposait pas d'une filiale de construction immobilière, il devait donc faire appel aux entreprises du secteur pour le gros œuvre et tous les travaux nécessaires à la réalisation de ses projets de construction. Il désignait une ou plusieurs entreprises qui étaient chargées de la conduite opérationnelle des travaux. Pour les choisir, l'INA publiait des appels d'offres selon un cahier des charges précis. Sur les différents chantiers, l'institut travaillait souvent avec les mêmes entreprises, chargées de l'intégralité des travaux ou d'une tâche spécifique, ce qui ne manquait pas de susciter des jalousies.

3.1.1. Comment choisir ? L'appel d'offres et le cahier des charges

L'appel d'offres et le cahier des charges entre un *appaltante* (ici l'INA) et des *appaltatori* (les entreprises qui y répondaient) n'étaient pas obligatoires mais étaient fermement régis par le Code Civil du Royaume d'Italie de 1865, conçu sur le modèle napoléonien, qui imposait des obligations à chaque partie.[1] Les sociétés publiques et

[1] Code Civil du Royaume d'Italie 30/06/1865, Titolo IX 'Del Contrato di locazione' Capo III 'Della locazione delle opere' art.1634-1645.

parapubliques devaient émettre un cahier des charges réglementé par décret du Ministère des travaux publics du 18 mai 1895.[1] L'article 3 stipule les engagements du maître d'ouvrage :

> « Un devoir de la maîtrise d'ouvrage sera le contrôle du respect des conditions générales et particulières et la surveillance (dans l'intérêt exclusif du maître d'ouvrage et ce, sans aucun rapport avec des tiers, avec les autorités, etc.) du déroulement et de l'exécution des travaux, en conformité avec les engagements contractuels, les règlements et selon la 'règle de l'art'».[2]

Le cahier des charges général de l'INA donnait des obligations aux différentes parties pour la conduite du chantier (Capo III). Les travaux devaient débuter à la concession du terrain à l'entreprise. Les délais étaient fixés par contrat, ainsi que les pénalités de retard. Les entreprises devaient s'acquitter, entre autre, des frais de chantier, des assurances (obligatoirement contractées auprès des Assicurazioni d'Italia, filiale de l'INA) de la surveillance, de la direction du chantier confiée à un ingénieur inscrit au syndicat national fasciste de la province en question, de la propreté et du désencombrement du chantier, (Art. 18) avant de procéder à l'inspection finale dont le procès-verbal sanctionnait la fin des travaux, conformément au cahier des charges (Art. 32 et 33). La sous-traitance sans accord de l'INA était fermement interdite par le cahier des charges général et tous les autres cahiers spécifiques à une opération : « Il est interdit à l'entreprise de céder ou de sous-traiter l'intégralité ou une partie des travaux engagés ; elle pourra seulement confier l'exécution de travaux partiels à des entreprises spécialisées après accord de l'adjudicateur ». Une résolution automatique du contrat et des dommages et intérêts étaient prévus en cas de non-respect de cet article.[3]

Pour sélectionner les entreprises, l'INA lançait des appels d'offres selon le système de l'adjudication amiable.[4] Le soumissionnaire potentiel devait faire une offre correspondant au cahier des charges général de l'INA et au cahier spécifique pour l'opération, et devait déposer une caution. Généralement l'INA lançait un appel d'offres pour chaque tâche (démolition,

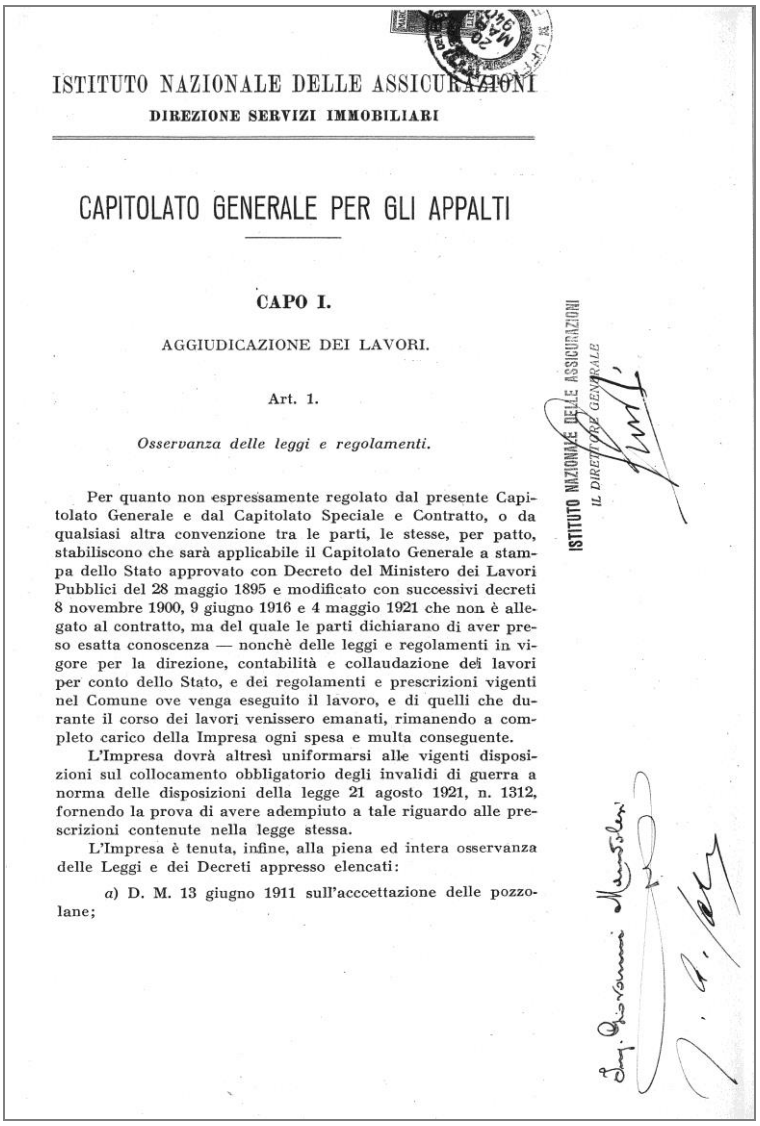
[1] Modifié par les décrets : 08/11/1900, 09/06/16 et 04/05/21.

[2] La « règle de l'art » (*regola d'arte*) est une notion de droit privé italien pour la bonne exécution d'une prestation professionnelle. « Compito della Sovraitendenza dei Lavori sarà il controllo dell'osservanza delle condizioni generali e particolari e la sorveglianza (nell'esclusivo interesse dell'Istituto committente e senza alcun rapporto con i terzi, con le autorità, ecc.) dello svolgimento e della esecuzione di essi in conformità delle pattuazioni contrattuali e dei regolamenti e leggi vigenti, e della buona regola d'arte. » INA, Cahier des charges général. INA, ASI, 11086.

[3] « È vietato all'Impresa di cedere o subappaltare tutta o in parte l'opera assunta ; potrà solo affidare l'esecuzione di parziali opere a Ditte specialiste previa l'approvazione della Stazione appaltante. » INA, ASI, 11086 'Capitolato Generale per gli appalti' Art. 11.

[4] « licitazione privata ».

gros œuvre, électricité, plomberie, aménagements intérieurs, décoration de façade, etc.). Selon les dires du président Toja, cela « ne peut que donner de meilleurs résultats et correspond mieux aux impératifs des différents travaux ».[1] Le montant de l'offre était exprimé en pourcentage de réduction par rapport au montant initial du cahier des charges. Pour l'INA, c'était le Comité Technique (*Comitato Tecnico*) qui se chargeait d'examiner les propositions et de sélectionner le soumissionnaire.[2] Les propositions avec un prix supérieur à celui annoncé étaient immédiatement rejetées et l'INA choisissait systématiquement l'entreprise qui proposait le rabais le plus important.



ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI

DIREZIONE SERVIZI IMMOBILIARI

CAPITOLATO GENERALE PER GLI APPALTI

CAPO I.

AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI.

Art. 1.

Osservanza delle leggi e regolamenti.

Per quanto non espressamente regolato dal presente Capitolato Generale e dal Capitolato Speciale e Contratto, o da qualsiasi altra convenzione tra le parti, le stesse, per patto, stabiliscono che sarà applicabile il Capitolato Generale a stampa dello Stato approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 28 maggio 1895 e modificato con successivi decreti 8 novembre 1900, 9 giugno 1916 e 4 maggio 1921 che non è allegato al contratto, ma del quale le parti dichiarano di aver preso esatta conoscenza — nonchè delle leggi e regolamenti in vigore per la direzione, contabilità e collaudazione dei lavori per conto dello Stato, e dei regolamenti e prescrizioni vigenti nel Comune ove venga eseguito il lavoro, e di quelli che durante il corso dei lavori venissero emanati, rimanendo a completo carico della Impresa ogni spesa e multa conseguente.

L'Impresa dovrà altresì uniformarsi alle vigenti disposizioni sul collocamento obbligatorio degli invalidi di guerra a norma delle disposizioni della legge 21 agosto 1921, n. 1312, fornendo la prova di avere adempiuto a tale riguardo alle prescrizioni contenute nella legge stessa.

L'Impresa è tenuta, infine, alla piena ed intera osservanza delle Leggi e dei Decreti appresso elencati:

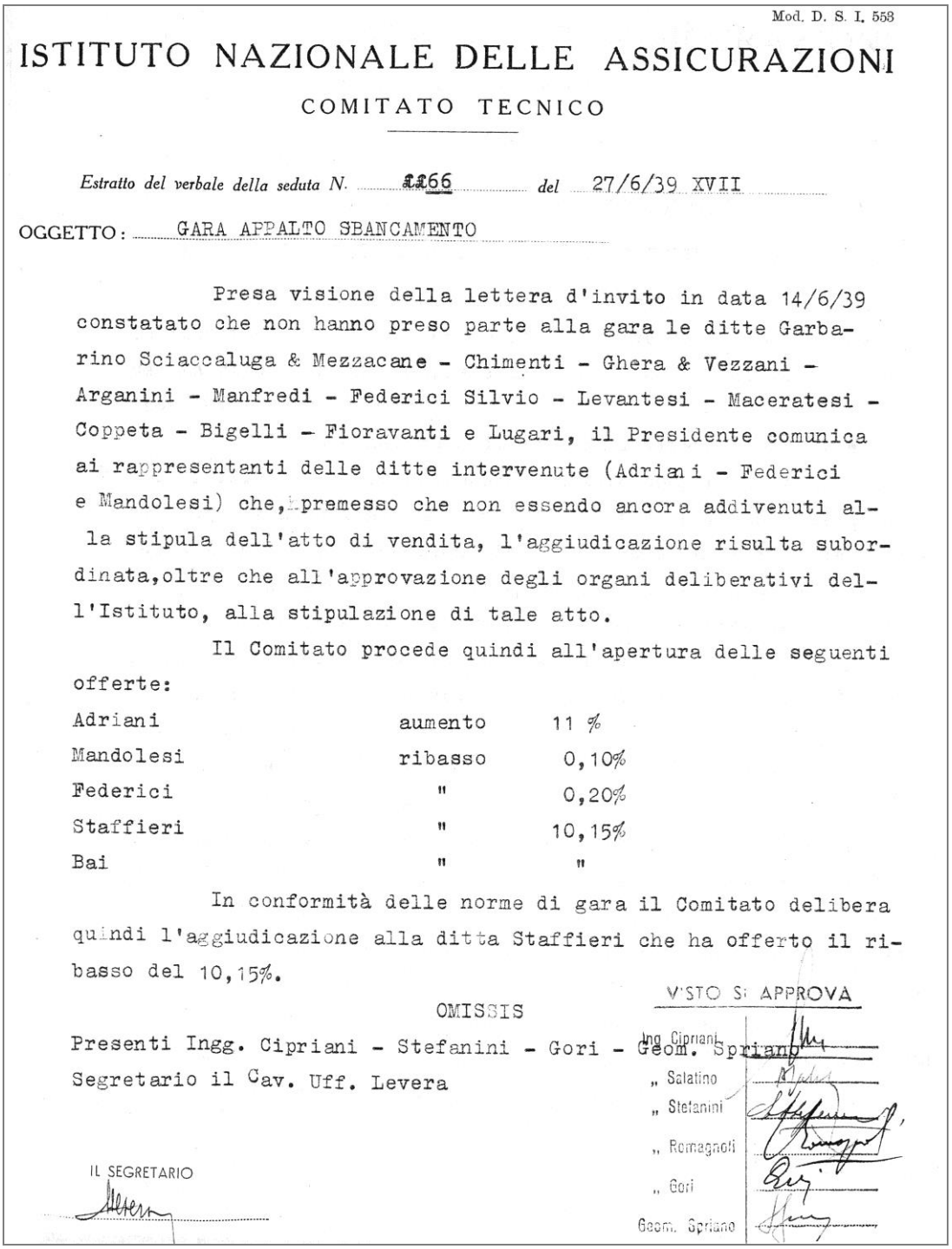
a) D. M. 13 giugno 1911 sull'acccettazione delle pozzolane;

ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI
IL DIRETTORE GENERALE

Figure 95 Première page du cahier des charges général de l'INA. INA, ASI, 11086 'Via Tomacelli'.

[1] « poiché tale criterio non può che dare buoni risultati e rispondere alle diverse esigenze dei lavori stessi. » ACS, PCM, 1923, Protocollo 2667, Fascicolo 6 'INA', lettre à Mussolini du 23/06/23.

[2] INA, ASI, 3420 'Via della Conciliazione'.



Mod. D. S. I. 558

ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI

COMITATO TECNICO

Estratto del verbale della seduta N. 1166 *del* 27/6/39 XVII

OGGETTO: GARA APPALTO SBANCAMENTO

Presa visione della lettera d'invito in data 14/6/39 constatato che non hanno preso parte alla gara le ditte Garbarino Sciaccaluga & Mezzacane - Chimenti - Ghera & Vezzani - Arganini - Manfredi - Federici Silvio - Levantesi - Maceratesi - Coppeta - Bigelli - Fioravanti e Lugari, il Presidente comunica ai rappresentanti delle ditte intervenute (Adriani - Federici e Mandolesi) che, premesso che non essendo ancora addivenuti alla stipula dell'atto di vendita, l'aggiudicazione risulta subordinata, oltre che all'approvazione degli organi deliberativi dell'Istituto, alla stipulazione di tale atto.

Il Comitato procede quindi all'apertura delle seguenti offerte:

Adriani	aumento	11 %
Mandolesi	ribasso	0,10%
Federici	"	0,20%
Staffieri	"	10,15%
Bai	"	"

In conformità delle norme di gara il Comitato delibera quindi l'aggiudicazione alla ditta Staffieri che ha offerto il ribasso del 10,15%.

OMISSIS

Presenti Ingg. Cipriani - Stefanini - Gori - Geom. Spriano

Segretario il Cav. Uff. Levera

IL SEGRETARIO

V'STO SI APPROVA

Ing. Cipriani

„ Salatino

„ Stefanini

„ Romagnoli

„ Gori

Geom. Spriano

Figure 96 Résultat de l'appel d'offres pour les travaux de terrassement du lot O Via della Conciliazione. Ici l'entreprise Staffieri remporte l'appel d'offres car elle propose le rabais le plus important.[1]

Dans le cadre des opérations de construction menées avec le partenariat du Gouvernorat, comme les rénovations du centre-ville, l'INA durcissait les conditions stipulées dans le cahier des charges. Les délais étaient resserrés (400 jours prévus pour un tâche de gros

[1] INA, CT, 157 C (74) 'Via della Conciliazione' 27/06/39.

œuvre contre seulement 300 dans le cahier des charges)[1] et les pénalités de retard dues par les entreprises s'élevaient jusqu'à 150 lires par jour.[2] Cela était motivé par le prestige de ces réalisations qui devaient être exécutées en un temps record selon les volontés de Mussolini. Ainsi, pour l'ouverture du Corso del Rinascimento, le comité technique de l'INA discutait des critères à adopter pour la sélection des entreprises de construction. La confiance dans les entreprises du bâtiment présélectionnées était un argument majeur. Le siège des entreprises candidates devait être situé à Rome :

> « Pour les lots [zone Rinascimento] où est engagé le prestige de l'Institut et où il serait opportun de commencer les travaux rapidement, il convient de limiter l'appel d'offres à un nombre restreint d'entreprises romaines donnant entière confiance».[3]

Cela favorisait donc les grandes sociétés qui œuvraient depuis longtemps dans le secteur et avaient déjà travaillé pour l'INA. Pour gagner du temps, l'opération fut scindée en trois, puis quatre lots, et les appels d'offres furent lancés graduellement, selon l'état d'avancement des lots précédents, à destination d'une vingtaine d'entreprises « invitées » et présélectionnées parmi les plus importantes.[4] Cette présélection était la règle. Parfois, le président du comité technique (qui fut pendant longtemps Gino Cipriani, l'ancien directeur de l'INI) prenait même la liberté d'inviter une entreprise non sélectionnée.[5]

Pour les douze immeubles conventionnés de l'INA dans les quartiers de Flaminio et Tuscolano, le Gouvernorat de Rome, initiateur du projet, chargeait l'institut de lancer et d'adjuger des appels d'offres restreints conformément à la procédure vue plus haut. Les autorités n'avaient pas à valider les choix de l'INA. Comme pour les *sventramenti*, un appel d'offres était lancé pour chaque lot, la grande différence était les pénalités en cas de retard, fixées par contrat, dont le montant était très élevé : 1 000 lires par jours de retard (contre 100-150 lires habituellement).[6] L'INA et le Gouvernorat voulaient mettre la pression sur les

[1] INA, CT 57596 159 C (49) 25/08/36.

[2] INA, ASI, 11086 'Via Tomacelli'.

[3] « Per i lotti [Rinascimento] dove maggiormente è impegnato il prestigio dello Istituto e dove sarebbe opportuno iniziare i lavori rapidamente, convegna limitare la gara soltanto ad un ristretto numero di Ditte romane che diano sicuro affidamento » Comité Technique de l'INA, séance du 9 septembre 1936. INA, CT 57596 159 C (49) Seduta n.805 09/05/36.

[4] INA, CT 57598 158 C (50) Sedura n.828 16/07/36.

[5] Pour le lot II de l'opération Rinascimento, Cipriani prit la décision d'inviter l'entreprise Adriani S.A. à l'appel d'offres pour le gros œuvre alors qu'elle ne figurait pas dans la liste des présélectionnées une semaine plus tôt. INA, CT 57598 158 C (50) Seduta n.831 23/07/36.

[6] INA, ASI, 2210 'Contratto di appalto per il fabbricato I in Via Pescara angolo Via Taranto' 21/03/32 Art. 4. INA, ASI, 2173 'Contratto di appalto per il fabbricato M in Via Pescara' 08/03/32 Art. 4.

entreprises pour que les chantiers de *case convenzionate*, comme remède à la pénurie de logements, soit achevés dans les plus brefs délais.

Ce mode de fonctionnement des appels d'offres était totalement légal, bien que seule une poignée d'entreprises étaient invitées à y participer. Se détachait donc un groupe de grandes entreprises du bâtiment, ayant les capacités financières et opérationnelles de se conformer à des cahiers des charges très pointus, trustant les projets de l'INA. Cette manière de faire était répandue chez les autres grands acteurs du marché immobilier comme l'ICP qui, pour accélérer la réhabilitation de bâtiments anciens, procédait à « une sélection rigoureuse des entreprises invitées à répondre à l'appel d'offres entourée des précautions les plus sures ».[1]

Selon le cahier des charges général des opérations de construction dirigées par l'INA, les entreprises candidates devaient être domiciliées à Rome : « L'adjudicataire doit, par contrat, élire domicile à l'endroit où la maîtrise d'ouvrage des travaux a son siège ».[2] Ce n'était pas une mesure de protectionnisme pour le secteur local du bâtiment, ni de « préférence romaine », puisque les entreprises de tout le pays pouvaient parfaitement se domicilier à Rome pour remporter les appels d'offres. Cela favorisait même les sociétés les plus grandes, ayant les capacités économiques, juridiques et humaines d'effectuer ce transfert. Dans la liste des entreprises ayant remporté des appels d'offres émis par l'INA on retrouve des très grandes sociétés du bâtiment comme Garbarino e Sciaccaluga Mezzacane originaire de Milan mais domiciliée à Rome à l'occasion du chantier de l'immeuble Via Veneto en 1925.[3]

3.1.2. Confiance et jalousie, l'INA et les entreprises de construction de la place romaine

Qui étaient donc les entreprises qui se sont vues confier à plusieurs reprises la charge de construire les immeubles de l'INA ? Il s'agissait principalement de grandes entreprises du bâtiment intervenant à l'échelle nationale : Giovanetti Fratelli S.A., Garbarino e Sciaccaluga Mezzacane, Monti S.A., Tonini S.A., Toscana SIT, Micucci e Zamboni, Federici, Provera e

[1] « rigide selezioni delle ditte chiamate in gara e mediante sistemi di gare circonati dalle più sicure garanzie » Di Castelnuovo, G. (1932) *op. cit.*, p.149.

[2] « L'appaltatore deve nel contratto eleggere domicilio, per tutti gli effeti del contratto medesimo, nel luogo ove ha sede la Sovraintendenza ai lavori appaltati. » Art. 7 INA, ASI, 11086 'Via Tomacelli'.

[3] ASC, IE, 1925, Protocollo 36688 'Via Veneto' ; ACS, SPD CO, Fascicolo 514 527 'Impresa Garbarino Sciaccaluga Mezzacane Milano'.

Carassi, etc. Elles étaient polyvalentes et pouvaient répondre aux appels d'offres de démolition, de fouilles, de gros œuvre comme d'aménagements intérieurs, etc. Certaines, comme la Tonini S.A., négociait même un contrat tout corps d'état. Ce fut le cas pour la grande opération résidentielle haut de gamme dans le Parioli, Via delle Tre Madonne/Viale Martiri Fascisti pour laquelle Tonini S.A. remporta un contrat de 20,7 ML.[1]

Comme la société Garbarino e Sciaccaluga, d'autres entreprises originaires du nord de la Péninsule (particulièrement de Milan) se domiciliaient à Rome et pouvaient donc concourir aux appels d'offres de l'INA : Monti S.A. (pour les immeubles de bureaux de Via della Conciliazione),[2] Provera e Carassi (pour les immeubles du Corso del Rinascimento).[3] Ces sociétés milanaises profitèrent pleinement de l'expansion urbaine romaine de l'entre-deux-guerres et des grands travaux de rénovation : « de grosses sociétés, œuvrant déjà dans le nord, avaient gagné de grandes parts du marché romain, donnant une contribution décisive au programme d'expansion et de restructuration du secteur du bâtiment, voulu par Mussolini ».[4] De plus, on retrouvait les septentrionales Provera e Carassi, Garbarino e Sciaccaluga ou Astaldi pour les appels d'offres de construction d'infrastructures importantes pour le régime (gares, zones industrielles et portuaires, autoroutes, etc.) dans la Péninsule comme dans les colonies d'Afrique.[5] Le marché romain était pour elles un marché porteur.

Pour les chantiers de construction de logements, les entreprises choisies étaient majoritairement romaines : Tonini S.A. pour l'opération Via delle Tre Madonne/Viale Martiri Fascisti, Micucci e Zamboni pour les logements des employés de l'INA Via di San Quintino, Giovannetti Fratelli S.A. pour les *case convenzionate* de Via Sacconi.[6] Cela est conforme avec la thèse de Pia Toscano : pour la construction de logements, le Gouvernorat faisait confiance à des entreprises romaines plus modestes pour réaliser ses projets.[7] Ces entreprises romaines travaillaient avec l'INA comme avec d'autres grands acteurs de marché comme la

[1] INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne' 02/11/30.

[2] INA, ASI, 8952 'Via della Conciliazione lotto M', 02/07/40.

[3] INA, CT, 57598, Scatola 158 C (50), 05/10/36.

[4] « Grosse società già operanti al nord avevano occupato ampie quote del mercato romano, dando un contributo decisivo al programma di espansione e di ristrutturazione edilizia volute da Mussolini. » Toscano, P. (2009) *op. cit.*, p.38.

[5] Toscano, P. (2009) *op. cit.*, p.39.

[6] Contrat entre l'INA et Giovannetti Fratelli S.A. : INA, ASI, 25671 'Via Sacconi' 20/07/29 ; Contrat entre l'INA et Monti S.A. : INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne' 19/05/27 ; Contrat entre l'INA et Micucci e Zamboni : INA, CT 158 C (58) 'Via di San Quintino' 20/10/26.

[7] Toscano, P. (2009) *op. cit.*, p.38.

SGI (Giovannetti Fratelli S.A. pour le développement résidentiel du quartier Nomentano).[1] D'autres, comme De Fonseca, Adriani, Serafini Vigneri ou Federici, sollicitaient elles-mêmes le Gouvernorat pour que leurs projets immobiliers entrent dans un programme de logements subventionnés par le pouvoir, comme celui des *case convenzionate*.

Se dessinait une démarcation dans le paysage des acteurs du marché de la construction, entre des entreprises au rayon d'action national, voire international, souvent originaires du nord du pays, spécialisées dans la réalisation des grands aménagements à la gloire d'un régime conquérant, voulant modeler l'espace urbain à sa guise, et des entreprises locales spécialisées dans la construction résidentielle publique comme privée, profitant de la bonne santé du marché romain. Ces entreprises surent profiter de l'expansion du marché foncier romain depuis l'Unité en achetant des terrains dans les zones d'expansion de la capitale (Prati, Ostiense, Tuscolano, etc.) puis profiter de la politique fasciste de relance de la construction et des programmes résidentiels et industriels dans ces zones. C'est en adoptant cette stratégie spéculative sur le marché romain que quelques entreprises de construction ont traversé sans heurt la crise du secteur immobilier du tournant des années 1920-1930.

La mainmise d'une poignée d'entreprises sur les appels d'offres du Gouvernorat ou des instituts parapublics attisait les jalousies et les rancœurs tenaces à l'heure où le marché immobilier et foncier italien ne survivait que sous perfusion des politiques et des projets d'aménagement du régime. En juillet 1931 une lettre anonyme fut envoyée à Mussolini :

> « Nous dénonçons à Votre Excellence les graves abus, les irrégularités et les injustices commises par la Direction des Services Techniques du Gouvernorat de Rome.
>
> Il existe un groupe de trois entreprises -Vaselli Romolo, Federici Elia, Tudini e Talenti S.A.- qui jouissent désormais du monopole des travaux en cours et nourrissent de bons espoirs pour les travaux futurs, ils sont favorisés par l'ingénuité volontaire de nos administrateurs au Capitole.».[2]

Dans cette lettre des arguments économiques et politiques sont avancés. Le ou les rédacteurs arguent que le Gouvernorat gaspille l'argent public en confiant à forfait les travaux d'entretien de la voirie de la capitale à ces trois entreprises alors qu'il pourrait réaliser de

[1] ACS, Sogene, Seria A 'Proprietà Fondiaria e Operazioni Finanziarie', Busta 98.

[2] « Denunciamo all'Ecc. Vostra i gravi abusi, irreggolarità ed ingiustizie che si commettono alla Direzione dei Servizi Tecnici del Governatore di Roma. »

Esiste un gruppo di tre ditte -Vaselli Romolo, Federici Elia, Tudini e Talenti S.A.- che hanno ormai il monopolio dei lavori esistenti e tendono con buone speranza a quello dei lavori futuri, in questo favoriti dalla volontaria ingeniutà dei nostri amministratori capitolini. » Lettre anonyme du 23 juillet 1931 à Mussolini. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 838 'Problemi vari della capitale Anno 1931', 23/07/31.

grandes économies en ouvrant les appels d'offres à la concurrence. Les attaques sont aussi politiques et personnelles :

> « Cela au bénéfice de qui ?
>
> De Vaselli Romolo, ex-anarchiste et républicain, portant fièrement sa couleur rouge écarlate jusqu'en octobre 1922 […]
>
> De Federici Elia, un homme mesquin et faux, protégé et introduit par un parent dans la maçonnerie noire que l'administration Buoncompagni a établi au Capitole […]
>
> Tudini e Talenti S.A., dont l'administrateur Achille Talenti ami et soutien de Nitti, même après l'affaire Matteotti, [est] du genre *quartarellista*[1] insolent et profiteur à n'importe quel prix.
>
> Face à cette situation, les éléments jeunes, réfléchis et travailleurs, ayant participé avec ferveur aux batailles du Parti, préoccupés par leur existence et celle de leurs familles, demeurent en attente d'un coup de balai de la justice éclairée du Duce. ».[2]

Cette lettre témoigne avec violence de la rudesse de l'industrie du bâtiment à Rome. L'auteur avait raison, les trois entreprises citées se partageaient bien l'énorme marché de l'entretien des rues et routes de Rome hors du centre-ville. Cela fut parfaitement admis par le Gouvernorat.[3] A Rome pendant le *ventennio* fasciste, les sociétés Vaselli, Federici et Tudini e Talenti remportèrent de nombreux appels d'offres du Gouvernorat comme de grands opérateurs immobiliers. Vaselli avait, entre autre, construit les routes sur les terrains de l'ex-villa Anziani dans le quartier Nomentana, pour le projet de lotissement de la SGI,[4] et démoli pour le compte du Gouvernorat le bâti ancien autour du Mausolée d'Auguste.[5] En plus de participer au programme « *case convenzionate* » (immeuble Viale XXI Aprile), l'entreprise

[1] *Quartarellista* : substantif désignant une personne déplorant la mort de Matteotti.

[2] « E a beneficio di chi?

Di Vaselli Romolo, ex anarchico e repubblicano, ostante fino all'ottobre dl 1922 il suo colore rosso scarlato [...]

Di Federici Elia, uomo gretto e falso, protetto e istradato da un parente monsignore attraverso quella massoneria nera che, con l'Amministrazione Buoncompagni si è venuta a stabilire in Campidoglio. [...]

Tudini e Talenti S.A., di cui è Amm.re Achille Talenti, amico e sostenitore di Nitti anche dopo il fatto Matteotti, tipo sfacciato di quartarellista, di profittatore ad ogni costo.

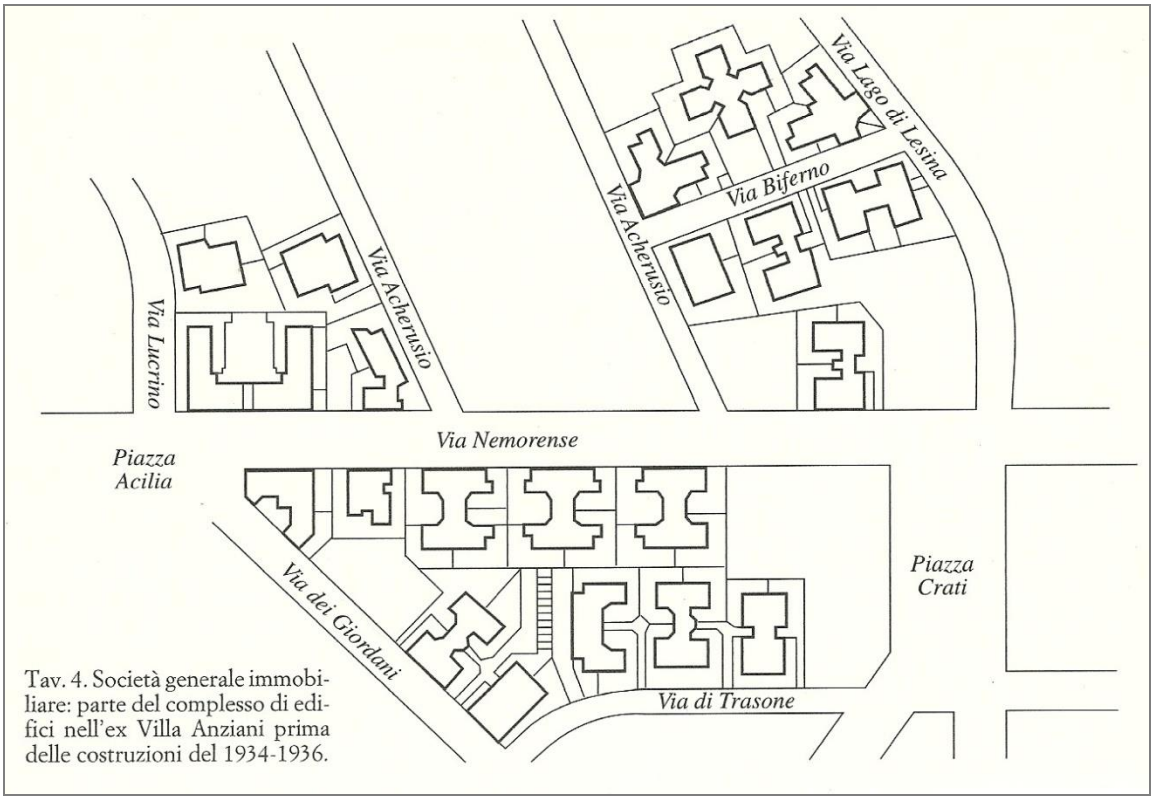
Di fronte a questa situazione, gli elementi giovani, coscenti e laborosi, che hanno vissuto con perfetta fede le battaglie del Partito, preoccupati della loro esistenza e di quella delle loro famiglie, restano in attesa del colpo di scopa dalla illuminata giustizia del Duce. » Lettre anonyme du 23 juillet 1931 à Mussolini. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 838 'Problemi vari della capitale Anno 1931', 23/07/31.

[3] ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 838 'Problemi vari della capitale Anno 1931', 23/07/31.

[4] ACS, Sogene 'Documentazione provenienza proprietà e atti diversi', 08/02/29.

[5] Cambedda, A. et Tolomeo, M.-G. (1991) *op. cit.*, p.41.

Federici remporta l'appel d'offres pour le pavement de la Via dell'Impero.[1] Quant au fondateur de la société, Elia Federici, il semblait être un proche du Ministre des corporations puis Gouverneur, Giuseppe Bottai, lequel le recommanda pour la reconnaissance d'un titre nobiliaire.[2] Enfin la société anonyme Tudini e Talenti fut chargée par l'INPS de la construction des nouveaux lots autour du Mausolée d'Auguste, un contrat de 25 ML.[3] Il est donc vrai que les trois entreprises épinglées par la lettre avaient trusté les grands appels d'offres à Rome. Giovanni Berlinguer et Piero della Seta affirment même que les projets urbains du fascisme furent très profitables pour les grandes entreprises privées du BTP et que leurs dirigeants avaient amassé des fortunes remarquables.[4]



Tav. 4. Società generale immobiliare: parte del complesso di edifici nell'ex Villa Anziani prima delle costruzioni del 1934-1936.

Figure 97 Quartier résidentiel de la SGI dans l'ancienne Villa Anziani dont le réseau viaire fut réalisé par l'entreprise Vaselli Romolo.[5]

Aux fortes accusations portées par la lettre de 1931, le Gouvernorat de Rome répondit d'un revers de la main et réfuta toute procédure illicite et tout conflit d'intérêts entre les trois entreprises et ses services. Son argument principal était cinglant :

[1] Di Castelnuovo, G. (1932) *op. cit.*, p.111.

[2] ACS, MI PS, 1939, Divisione A1, Busta 37 'Federici Elia'.

[3] ACS, PCM, 1934-1936, Protocollo 208/25, Fascicolo 7, Sottofascicolo 2 'Augusteo', 10/06/37.

[4] Berlinguer, G. et Della Seta, P. (1976) *op. cit.*, p.71.

[5] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, p.145.

« Certes l'ampleur des appels d'offres confiés aux trois entreprises mentionnées ci-dessus est considérable, mais vu l'importance des travaux, il y a peu d'entreprises aptes et équipées pouvant assumer des appels d'offres de ce genre. ».[1]

Il serait très intéressant de vérifier les affirmations du Gouvernorat et d'enquêter sur les liens professionnels et personnels entre le pouvoir fasciste et les entreprises du bâtiment les plus importantes, à l'image des travaux de Pia Toscano portant sur les entrepreneurs et l'Etat après-guerre et ceux de Paolo Nicoloso à propos du lien entre les architectes et le régime fasciste.[2] En ce qui concerne les entreprises ayant reçu d'importants contrats dans le cadre des opérations de construction de l'INA, les archives dépouillées ne témoignent d'aucun rapport illégal entre les deux parties. Le comité technique comme le conseil d'administration de l'INA arguaient seulement que les entreprises sélectionnées étaient fiables et efficaces.

3.2. Le maître d'ouvrage et ses partenaires pendant le processus de construction

L'émission de l'appel d'offres, la construction du cahier des charges puis le choix de l'entreprise de construction sont des étapes décisives pour la bonne conduite d'un chantier. Pendant la phase de construction, celle où le projet passe du stade de la conception à celui de la réalisation, du papier à l'objet urbain physique, le maître d'ouvrage doit mettre en place des procédures et les suivre, en collaboration avec plusieurs métiers : les architectes, les entrepreneurs et les techniciens de la municipalité.

3.2.1. Le maître d'ouvrage, l'architecte et le directeur des travaux

Chacun peut faire l'expérience de la relation essentielle mais parfois conflictuelle entre l'architecte et le commanditaire des travaux. Le maître d'ouvrage passe commande auprès de l'architecte selon un cahier des charges imposant une ou des fonctions au bâtiment, des proportions, parfois un style, et l'architecte procède à la conception, au dessein des formes.

[1] « Certamente l'entità degli appalti gestiti dalle tre Ditte sopramenzionate è rilevante, ma per l'importanza stessa delle opere, poche sono le Imprese idonee e pienamente attrezzate che potrebbero assumere appalti di questo genere ». Rapport au gouverneur Buoncompagni suite à la lettre anonyme. ACS, SPD CO, Fascicolo 500 019, Busta 838 'Problemi vari della capitale Anno 1931', 07/08/31.

[2] Toscano, Pia (2009) *op. cit.* ; Nicoloso, P. (1999) *op. cit.* ; Nicoloso, P. (2008) *Mussolini architetto: propaganda e paesaggio urbano nell'Italia fascista*, Einaudi, ed., Torino, pp.315.

Une démarche intellectuelle et artistique s'il en est. Entre les deux parties, le bât peut blesser au moment de la construction, de la confrontation entre le projet architectural et la réalité physique, temporelle, économique et organisationnelle du chantier.

Alors que les chercheurs internationaux en études urbaines réfléchissent sur la relation entre architecte et maîtres d'ouvrage, sur l'articulation des différents métiers de la construction de la ville dans des contextes récents,[1] les scientifiques italiens sont plus enclins à étudier le métier d'architecte pour lui-même, les principaux porte-drapeaux de la profession et les courants dans lesquels ils s'inscrivent.[2] Peu mettent en relation ce métier avec d'autres acteurs de l'urbain, exception faite du pouvoir politique, particulièrement lorsque l'on parle du fascisme.[3] Cela est sans doute dû à la conception italienne du métier d'architecte qui sépare l'architecture classique, académique, de l'architecture opérationnelle, une séparation encore prégnante aujourd'hui à l'université. Ainsi les architectes, qui ont dominé la recherche sur la ville en Italie, se sont naturellement peu tournés vers les relations entre leur métier et les commanditaires privés ou publics dans le cadre d'un projet urbain.

[1] Nous renvoyons particulièrement à : Biau, V. et Tapie, G. (2009) *La fabrication de la ville. Métiers et organisations*, Parenthèses, ed., Paris, pp.217 ; Chemetov, P. (1992) *La fabrique des villes*, Editions de l'Aube, ed., Paris, pp.166 ; Kostof, S. et Tobias, R. (1991) *op. cit.*

[2] Accasto, G., Fraticelli, V. et Nicolini, R. (1971) *op. cit.* ; Benevolo, L. (1980) *Histoire de l'architecture moderne, les conflits et l'après-guerre, Vol. 3. Les conflits et l'après-guerre*, Dunod, ed., Paris ; Zevi, B. (1961) *op. cit.*

[3] Ciucci, G. (2002) *op. cit.* ; De Seta, C. (1972) *La cultura architettonica in Italia tra le due guerre*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.396 ; De Seta, C. (2008) *op. cit.* ; Nicoloso, P. (1999) *op. cit.*

Figure 98 Exemples de réalisations et projets de quelques architectes travaillant avec l'INA.[1]

Pour ses projets de construction de logements et de bureaux, l'INA a collaboré avec de grands noms de l'architecture italienne de l'entre-deux-guerres : Arnaldo Foschini pour les immeubles du Corso del Rinascimento, Carlo Broggi pour l'immeuble de bureaux Via Veneto, Ugo Giovannozzi pour l'ancien siège de la société, Vittorio Ballio Morpurgo pour le bâtiment Via Tomacelli (opération du Mausolée d'Auguste), Marcello Piacentini pour le siège de l'INA, Via XXIII Marzo, et pour la Via della Conciliazione, Giovanni Muzio, Mario Paniconi et Giulio Pediconi pour le bâtiment de l'EUR. Tous intervenaient dans le cadre de projets prestigieux, soit conduits entièrement par l'INA (comme pour ses sièges), soit en partenariat avec le Gouvernorat (comme pour les immeubles dans les zones de rénovation).

[1] Sources : En haut : Projet de Marcello Piacentini pour la Via dell'Impero en 1933. ACS, SPD CO, Fascicolo 104 113 'Piano Regolatore', Busta 312. Au milieu à gauche : Immeuble Via della Conciliazione, 5 par Marcello Piacentini et Attilio Spaccarelli. Mazenod, F. 2012. En bas à gauche : Immeuble Piazza Augusto Imperatore côté nord par Vittorio Ballio Morpurgo. Mazenod, F. 2012. A droite : Façade de l'immeuble Piazza Navona, 62 par Arnaldo Foschini. INA, ASI, 8525 'Cors del Rinascimento lotto V'.

Hors de ce cadre, l'INA ne faisait pas appel à des architectes indépendants et renommés mais utilisait ses propres professionnels, des ingénieurs du service immobilier (et de l'INI entre 1924 et 1934) qui devenaient *direttore dei lavori* (directeur des travaux) comme Luigi Fiorentin pour la grande opération Tre Madonne/Martiri Fascisti.[1]

Pour diriger les chantiers des *case convenzionate* de l'INA dans les quartiers Flaminio et Tuscolano, l'institut fit appel à un personnage clef de l'urbanisme romain de l'époque : Paolo Salatino. Ancien inspecteur du génie civil, fonctionnaire du Ministère des travaux publics, Paolo Salatino était à la tête du département « travaux publics » du Gouvernorat de Rome mais aussi conseiller de l'INA.[2] Il participa à la commission de 1929 commandée par le gouverneur Buoncompagni pour la rédaction du plan régulateur de 1931 et permit donc à l'INA d'être aux premières loges des projets urbains pour la ville, que ce soit le déploiement de quartiers résidentiels pour les classes moyennes ou la rénovation de parties du centre historique.[3] Paola Salvatori laisse même entendre que Salatino était l'une des raisons de la croissance fulgurante des activités immobilières de l'INA pendant le fascisme :

> « Les grandes sociétés immobilières furent les grandes gagnantes de la reprise du secteur de la construction en vertu de leurs liens étroits avec les sommets de l'administration : la situation de l'INA vaut pour toutes, voilà une société qui, justement dans les années 1930, augmenta considérablement son intervention dans le secteur immobilier et comptait parmi ses conseillers, Paolo Salatino, homme clef de la politique urbaine de la capitale. ».[4]

Pilier du succès de l'INA dans le secteur immobilier ou pas, Paolo Salatino occupa la fonction de directeur des travaux pour l'important projet « *case convenzionate* », soit douze immeubles pour plus de 2 500 pièces construites par cinq sociétés différentes, rien que pour le gros œuvre. Paolo Salatino avait face à lui Pietro Parboni, directeur du service des travaux de l'INI. Les chantiers de construction des *case convenzionate* étaient donc supervisés par deux personnes, représentant les parties liées par convention. Les deux hommes étaient chargés de consigner les terrains à l'entreprise de construction, après adjudication par le comité technique et le conseil d'administration de l'INA, après inspection des documents obligatoires : plan du

[1] INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne', 21/05/29.

[2] Salsano, F. (2008) Il Governatorato di Roma e l'Istituto case popolari. Gli sventramenti nell'area dei Fori imperiali, in *Le carte e la storia*, numéro 2, p.177.

[3] Zocca, M. Castagnoli, F. Cecchelli, C., et Giovannoni, G. (1958) *op. cit.*, p.664.

[4] « Le grandi società immobiliari che risultarono le più avvantaggiate dalla ripresa edilizia anche in virtù dei loro stretti legami con i vertici dell'amministrazione: valga per tutte le vicende dell'INA, società che proprio negli anni Trenta aumentò notevolmente il proprio intervento nel settore immobiliare e che contava tra i suoi soci consiglieri Paolo Salatino, uomo chiave della politica edilizia della capitale. ». Salvatori, P (2006) *op. cit.*, p.53.

projet au 1 : 500 et plan du bâtiment au 1 : 200. Le directeur des travaux veillait également au respect du règlement d'urbanisme.[1] Dans ce cas, le doublon Salatino/Parboni n'a pas été un frein à la bonne conduite du chantier, les immeubles sortirent de terre dans les délais impartis et il n'y eut pas d'incidents importants.

Lorsque l'INA travaillait sur des projets du Gouvernorat, c'était l'administration communale qui choisissait les architectes. La collaboration entre le service technique de l'INA et l'architecte du Gouvernorat pouvaient parfois être houleuse. Pour modeler le centre historique selon la volonté de Mussolini, les plans de rénovation étaient rédigés par des architectes choisis par le Gouvernorat de Rome. Pour la zone du Mausolée d'Auguste, il mit en fonction Vittorio Ballio Morpurgo (architecte romain d'origine juive) sans consulter ni le maître d'ouvrage l'INPS, ni l'INA qui était chargé de la construction de l'immeuble Via Tomacelli.[2] En février 1935 pour la rénovation des *Borghi* devant la Basilique Saint-Pierre, le pouvoir choisit deux des architectes les plus en vue de leur temps, Marcello Piacentini et Attilio Spaccarelli, toujours sans consulter ses partenaires.[3] Confronté à cette situation de non-choix, l'INA prit en mai 1935 la décision de proposer lui-même un architecte en chef pour les travaux de rénovation de la zone Rinascimento. Arnaldo Foschini fut proposé.[4] Un choix peu audacieux car Foschini était membre du groupe d'architectes rationalistes La Burbera, qui plaisait beaucoup à Mussolini. Néanmoins l'INA prit la main. Ces professionnels faisaient partie d'un groupe étroit d'architectes (avec Del Debbio, Foschini ou Pagano) monopolisant la réalisation des projets urbains de la capitale. Il est bien difficile de déterminer s'il s'agit là d'une véritable adhésion aux idées du régime ou de simples comportements opportunistes, cependant il est certain que ceux-ci avaient parfaitement assimilé l'idéologie sociale et urbaine du fascisme et l'exprimaient avec talent dans l'espace.

Le lot I de l'opération de rénovation des abords de la Piazza Navona était un enjeu de taille pour la « monumentalisation » de l'espace urbain par le régime fasciste. Situé sur la Piazza Sant'Andrea della Valle, en face de la basilique du même nom et le long du très fréquenté Corso Vittorio Emanuele II, le lot I bénéficia d'un traitement architectural soigné et fit l'objet de controverses et de plusieurs plans et modifications de la part de Foschini.[5] Celui-ci tenait absolument à traiter toute la façade sud, face à l'église, avec du travertin et modifia

[1] INA, ASI, 2010 'Via Pescara' 30/12/31.

[2] Agnew, J. (2010) *op. cit.*, p.191.

[3] ASC, Consulta, Busta 5, Fascicolo 14, 02/07/36.

[4] INA, CA, 15/05/35, p.59.

[5] Spagnesi, G. (1994) *op. cit*., p.205.

les proportions du bâtiment à plusieurs reprises. Pour le lot I, l'INA n'entra pas en conflit avec l'architecte et fit le dos rond.[1] Pour le lot II, situé le long du Corso del Rinascimento l'INA commanda à Foschini une architecture rationaliste, un traitement de façade en briques rouges alors que la façade sur l'étroite Via della Posta Vecchia était réservée au remploi des façades baroques prélevées sur des immeubles détruits à l'est du Corso del Rinascimento.[2] De plus, la découverte des ruines du stade Domitien sous le lot III (courbe nord de la Place Navone) entraîna la conception de nouveaux plans prévoyant une zone archéologique en rez-de-chaussée et donc une augmentation de la facture pour l'INA. En contrepartie, le conseil d'administration contraignit en 1940 le Gouvernorat et Foschini de changer leurs plans pour édifier non plus des logements de luxe mais des bureaux, moins chers à construire, plus faciles à louer et plus rentables.[3] Néanmoins, l'INA n'eut que peu de prises sur les choix architecturaux hétéroclites de Foschini.

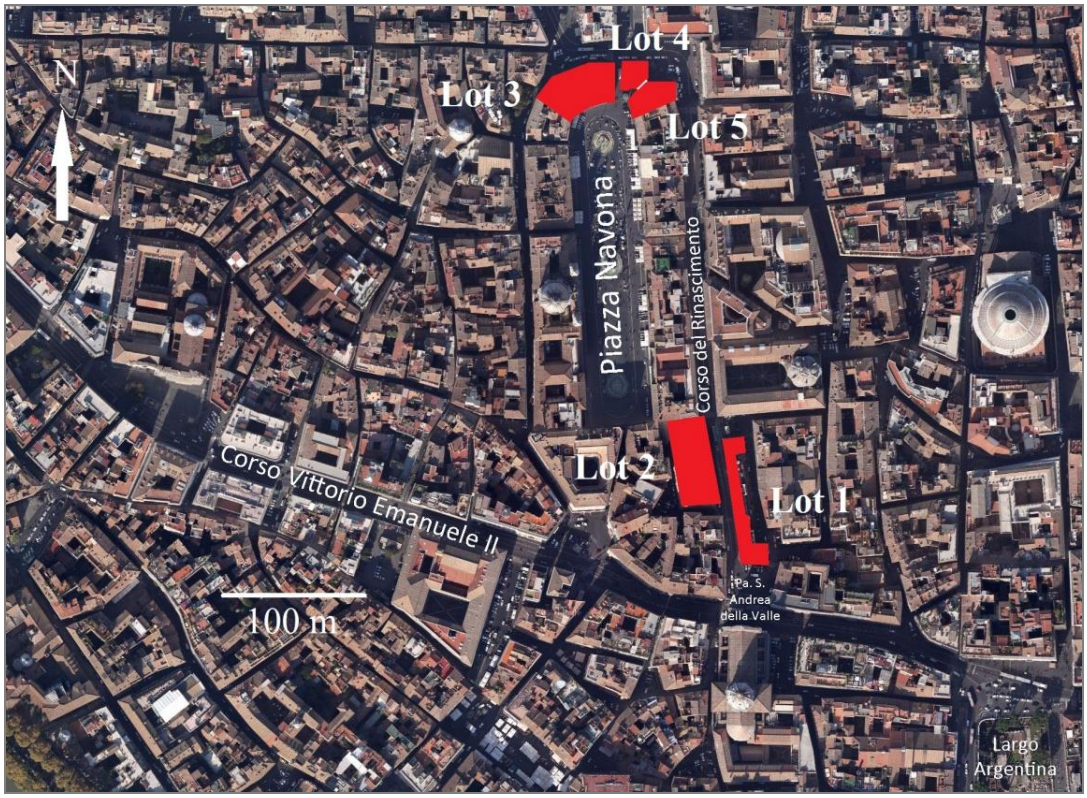


Figure 99 Lots construits par l'INA le long du Corso del Rinascimento. F. Mazenod 2014.[4]

[1] INA, CT 57596, Scatola 159 C (49) 15/06/39.

[2] INA, CT 57596, Scatola 159 C (51).

[3] INA, CT, 57596, Scatola 159 C (51), pro memoria 18/12/40.

[4] Fonds : Google Earth 2013.

Les relations entre le maître d'ouvrage et l'architecte pouvaient donc être conflictuelles, mais un compromis était trouvé entre exigences architecturales et rentabilité de l'opération. La situation était plus délicate pour les projets où un architecte nommé par le Gouvernorat devait composer avec les services techniques de l'INA et le directeur des travaux. Cependant, la relation architecte/directeur des travaux/maître d'ouvrage n'était pas celle qui causait le plus de problème pour le chantier de construction. Les soucis venaient plutôt de la relation entreprise de BTP/maître d'ouvrage. Une mésentente, un manque de coordination faisaient parfois dérailler le cours du chantier et s'effondrer la rentabilité de l'opération.

3.2.2. Le maître d'ouvrage et l'entreprise de construction

Sur plusieurs chantiers de construction, l'INA connut de sérieux problèmes avec les entreprises de construction, en particulier pour le gros œuvre. La difficulté était de gérer l'articulation entre les différentes phases des travaux et les différentes entreprises. Les délais initiaux, stipulés par contrat étaient quasiment toujours dépassés et parfois le budget pour la construction explosait. La conduite de certaines opérations laisse à penser que les services de l'INA n'avaient pas les compétences et l'expérience nécessaires à son métier de constructeur.

Figure 100 Le complexe résidentiel de luxe de l'INA Via delle Tre Madonne/Viale Bruno Buozzi. F. Mazenod 2014.[1]

[1] Fonds : Google Earth 2013.

Le chantier du complexe résidentiel de luxe Via delle Tre Madonne/Viale Martiri Fascisti connut de graves dysfonctionnements dus à la légèreté de l'INA face à l'entreprise Tonini S.A. Rappelons que cette dernière avait négocié avec l'institut des assurances un contrat unique couvrant toutes les tâches pour la construction des dix immeubles.[1] Le chantier avait bien démarré avec la construction de cinq *palazzine* du groupe, Viale Martiri Fascisti, achevé en 1929, les locataires s'étaient même installés dans leurs appartements. Mais les deux lots manquants n'étaient pas achevés et les immeubles plus luxueux de la Via delle Tre Madonne n'étaient pas sortis de terre. Ce décalage causa le mécontentement des premiers locataires :

> « Les conditions du chantier étaient indescriptibles !!!!!! […]
>
> Les locataires devaient monter par un pont de planches pour accéder à la partie supérieure du groupe. […]
>
> Les parties communes encore inachevées alimentaient des doléances et des protestations continues et justifiées de la part des locataires, particulièrement pour l'obscurité qui régnait depuis l'embranchement de la Via Martiri Fascisti sur Piazza Pitagora. ».[2]

Le cahier des charges fourni à l'entreprise Tonini S.A. n'était pas assez précis, ce qui provoqua de nombreux problèmes opérationnels et financiers : l'augmentation des prix des matériaux de construction n'avait pas été prise en compte (si bien que l'INA dut payer un surcoût de 300 000 L.), ni même les dépenses pour la construction de garages ou la présence de l'aqueduc Vergine sur le terrain.[3] Ce chantier très mal géré par l'INA dura sept ans. Sept ans pour construire 189 logements haut de gamme. En mai 1934 l'entreprise présenta une facture de 20,7 ML. soit presque 3,5 fois le prix convenu dans le contrat.[4] L'opération Tre Madonne/Martiri Fascisti fut une réussite architecturale mais un fiasco opérationnel et financier pour l'INA et sa filiale immobilière l'INI. La commission de contrôle de chantier (qui délivrait des rapports et un procès-verbal de fin de travaux) conclut son rapport en ces termes :

---

[1] INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne' 02/11/30.

[2] « Le condizioni inoltre del cantiere erano indescrivibili !!!!!! [...]

Gli inquilini, per accedere alla parte superiore del gruppo, dovevano salire per un ponte in palanche [...]

I servizi generali, ancora incompleti, provvocavano continue giustificate lagnanze e proteste degli inquilini specie per la oscurità che regnava sin dallo imbocco della Via Martiri Fasccisti su Piazza Pitagora. » Rapport aux inspecteurs du chantier Via Tre Madonne. INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne'.

[3] INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne'.

[4] INA, ASI, 2440 'Via delle Tre Madonne' 10/10/34.

> « La commission de contrôle juge qu'avec un cahier des charges aussi favorable à l'entreprise [Tonini S.A.], on ne pouvait arriver à un meilleur prix que celui obtenu. Indubitablement, l'entreprise a réalisé des bénéfices non négligeables. ».[1]

La commission de contrôle du chantier n'était pas très sévère avec elle-même, c'est le moins que l'on puisse dire. Cependant, elle reconnut les dysfonctionnements au profit de l'entreprise Tonini S.A. qui amassa une petite fortune grâce à ce chantier. On remarque néanmoins que la fin du chantier coïncide avec la liquidation de l'INI en 1934. Le cas de l'opération Tre Madonne/Martiri Fascisti constitue l'exemple le plus flagrant de mauvaise gestion des chantiers de construction par l'INA. Ses services n'avaient pas les capacités techniques et juridiques pour rédiger un appel d'offres complexe couvrant toutes les phases de construction. L'entreprise Tonini a profité des vices de procédures, des imprécisions du contrat en toute légalité. Plus aucun chantier ne fut confié à une seule entreprise.

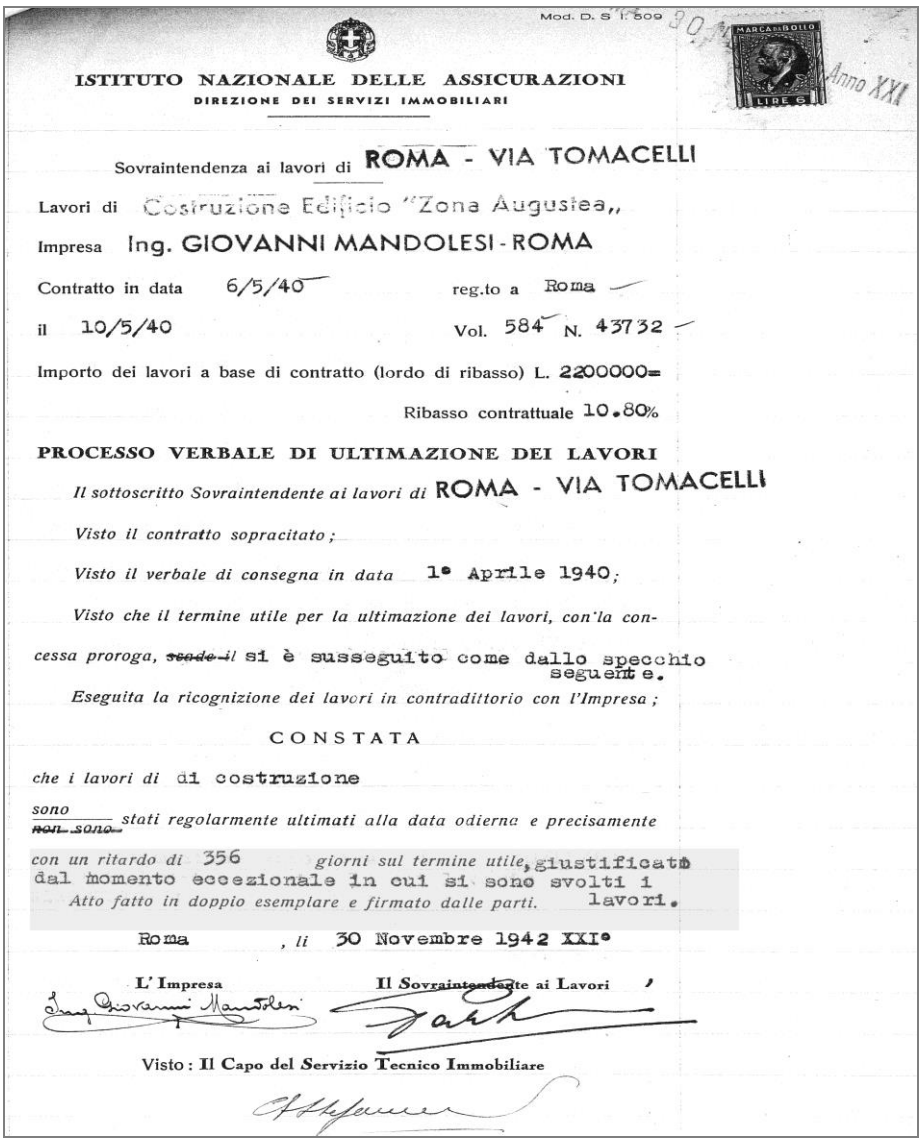
L'articulation des différentes phases du chantier avec plusieurs entreprises était aussi source de difficultés et de surcoûts. Les délais fixés par les cahiers des charges étaient presque systématiquement dépassés par les entreprises, ce qui devait normalement déclencher des pénalités de retard (entre 100 et 1 000 lires par jour selon les contrats). Mais, dans la plupart des cas, l'INA accordait des délais supplémentaires. Pour la construction du nouveau siège Via XXIII Marzo, ces prorogations furent nombreuses et ce, dès les premières phases du chantier. Par exemple, pour détruire un lot du bâti ancien situé sur le terrain nouvellement acquis, l'entreprise Massacci e Moreschini avait au départ 35 jours mais elle demanda et obtint deux nouveaux délais portant à 60 jours la durée des travaux.[2] Pour les travaux de gros œuvre des *case convenzionate* de Via San Remo, l'INA donna cinq mois à l'entreprise Casale e Rinaldi pour achever les travaux sous peine d'amende de 1 000 lires par jour. Pourtant l'INA accorda trois mois supplémentaires sans appliquer les pénalités.[3] Chaque délai accordé pouvait ralentir la totalité du chantier en empêchant d'autres entreprises de se mettre à l'œuvre pour d'autres tâches. On en vint à se demander pourquoi l'INA fixait-il des délais vraisemblablement trop courts et ne recourait pas aux mesures de coercition dont il disposait. Ceci est un argument de plus pour affirmer que les services techniques et immobiliers de

[1] « Giudica la Commissione di collaudo che con un Capitolato così favorevole all'Imresa non poteva ottenersi un'economia superiore a quella avutasi. Indubbiamente, l'Impresa ha realizzato benefici non trascurabili. » Rapport de la commission de contrôle 30 septembre 1934. INA, ASI, 2240, 'Via delle Tre Madonne' 30/09/34.

[2] INA, ASI, 17715 'Via Umbria Via Bissolati' 10/01/40.

[3] INA, ASI, 2210 'Via San Remo' 21/04/33.

l'institut des assurances n'étaient pas au point pour gérer avec efficacité de grandes opérations de construction.



Mod. D. S. I. 509

ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI
DIREZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI

MARCA DA BOLLO LIRE 6

Anno XXI

Sovraintendenza ai lavori di ROMA - VIA TOMACELLI

Lavori di Costruzione Edificio "Zona Augustea,,

Impresa Ing. GIOVANNI MANDOLESI - ROMA

Contratto in data 6/5/40 reg.to a Roma

il 10/5/40 Vol. 584 N. 43732

Importo dei lavori a base di contratto (lordo di ribasso) L. 2200000=

Ribasso contrattuale 10.80%

PROCESSO VERBALE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il sottoscritto Sovraintendente ai lavori di ROMA - VIA TOMACELLI

Visto il contratto sopracitato;

Visto il verbale di consegna in data 1° Aprile 1940;

Visto che il termine utile per la ultimazione dei lavori, con'la concessa proroga, ~~scade il~~ si è susseguito come dallo specchio seguente.

Eseguita la ricognizione dei lavori in contraddittorio con l'Impresa;

CONSTATA

che i lavori di di costruzione

sono / *~~non sono~~* *stati regolarmente ultimati alla data odierna e precisamente con un ritardo di* 356 *giorni sul termine utile,* giustificato dal momento eccezionale in cui si sono svolti i lavori.

Atto fatto in doppio esemplare e firmato dalle parti.

Roma, *li* 30 Novembre 1942 XXI°

L' Impresa Ing. Giovanni Mandolesi

Il Sovraintendente ai Lavori

Visto: Il Capo del Servizio Tecnico Immobiliare

Figure 101 Procès-verbal de fin de travaux de l'entreprise Mandolesi pour l'immeuble Via Tomacelli avec 356 jours de retard « justifié par le moment exceptionnel dans lequel se sont déroulés les travaux ».[1]

3.2.3. Entre le maître d'ouvrage et la municipalité

La conduite de chantier nécessite le respect de procédures administratives spécifiques. Dans la Rome fasciste, le maître d'ouvrage traitait avec le Gouvernorat de Rome et ses différents départements, principalement le département V travaux publics (*Ripartizione V*

[1] INA, ASI, 11086 'Via Tomacelli'.

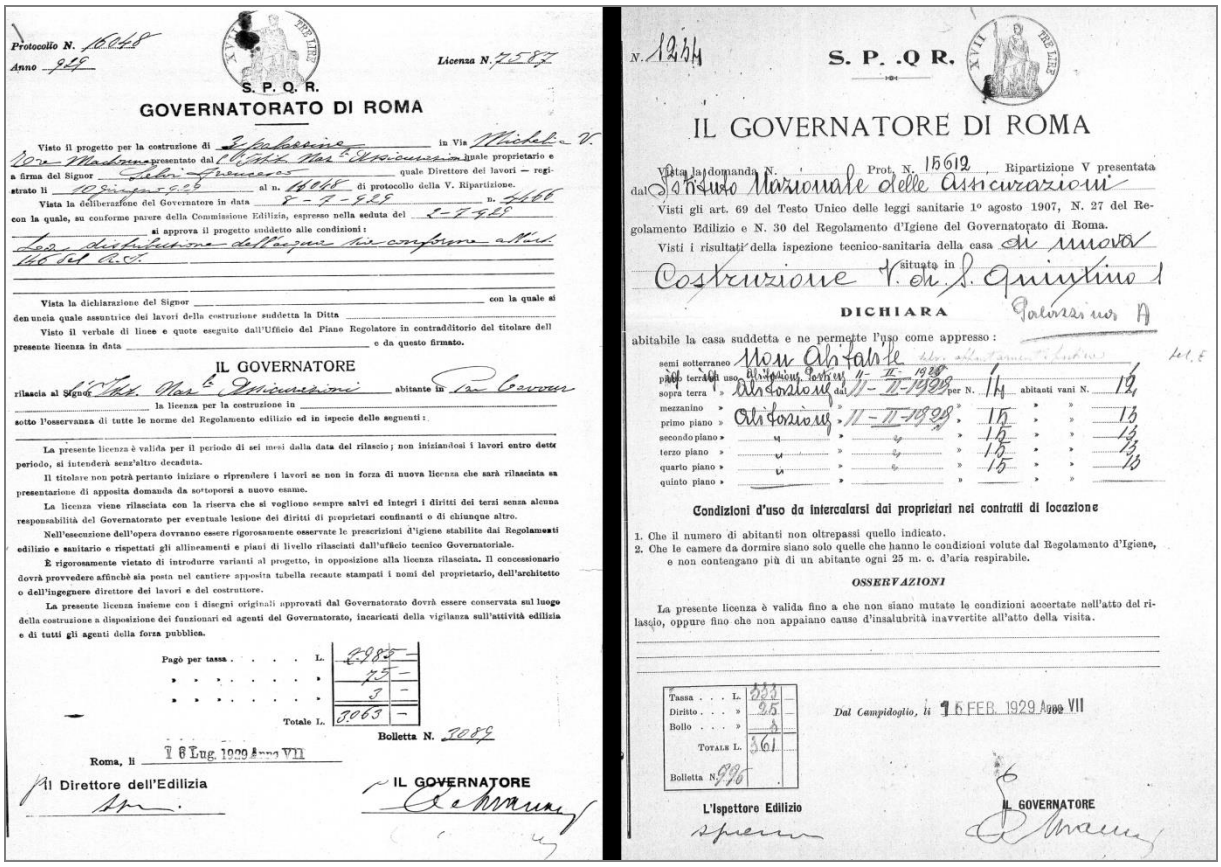
Lavori Pubblici) et X antiquité et beaux-arts (*Antichità e Belle Arti*). Le cinquième département était chargé d'attribuer les permis de construire et les licences d'habitabilité. La commission de construction (*commissione edilizia*), qui étudiait les projets en lien avec le tissu urbain environnant (alignement des façades, style, raccord aux réseaux techniques urbains), lui était rattachée. Les archives de cette division du Gouvernorat regorgent de documents intéressants à propos de la fabrique de Rome et de ses acteurs, malheureusement, les fonds consultables concernent la période post-unitaire jusqu'en 1929 et pas au-delà.[1] Le dixième département avait en charge la gestion et la valorisation patrimoniale, elle intervenait principalement dans le cas des opérations de rénovation mais aussi lors des fouilles pour les fondations. Tout objet trouvé devait être déclaré auprès de ce service. Le département X listait alors les éléments à conserver *in situ*, à protéger ou à déplacer.[2] Voyons comment l'INA composa avec cette administration en examinant des cas pratiques.

Selon les procédures de la municipalité de Rome fixées par les règlements d'urbanisme de 1911 puis de 1934,[3] le maître d'ouvrage d'une opération de construction devait faire une demande de permis de construire au Gouvernorat de Rome avant de concéder le terrain à l'entreprise, le projet, accompagné de plans, devait recevoir l'aval de la *commissione edilizia* (commission de construction) qui inspectait sa conformité à l'égard du règlement et du plan régulateur. A sa délivrance, l'entreprise pouvait procéder à la construction et après au moins deux visites d'inspection, la commune délivrait un permis d'habitabilité (*licenza di abitabilità*) pour que l'immeuble soit occupé. Pour quelques opérations cette procédure fut suivie à la lettre par l'INA, mais les dysfonctionnements étaient fréquents, ceci sans porter préjudice à l'institut des assurances.

[1] L'archivio Storico Capitolino conserve les archives du cinquième département pour la période 1871-1929. Les fonds plus récents sont conservés auprès du XII^{ème} département de la commune de Rome situé Via Luigi Pietroselli mais, par manque de personnel, les lieux étaient fermés au public en 2010-2013, même sous recommandation.

[2] Les archives du X^{ème} département du Gouvernorat pour la période 1920-1953 sont conservées et accessibles à l'Archivio Storico Capitolino.

[3] D 24/12/11 n.1522 'Regolamento edilizio speciale del Comune di Roma' ; D 18/08/34 n.5261 'Regolamento generale edilizio del comune di Roma'.



S. P. Q. R.

GOVERNATORATO DI ROMA

Protocollo N. 10648 Anno 924 Licenza N. 7587

Visto il progetto per la costruzione di [illegible] in Via Michel... V. Tre Madonne presentato dal [illegible] quale proprietario e a firma del Signor [illegible] quale Direttore dei lavori — registrato il 10 Giugno 924 al n. 10648 di protocollo della V. Ripartizione.

Vista la deliberazione del Governatore in data 8-7-924 n. 4466 con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 8-7-924 si approva il progetto suddetto alle condizioni: [illegible]

Vista la dichiarazione del Signor [illegible] con la quale si denuncia quale assuntrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta [illegible]

Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio del Piano Regolatore in contraddittorio del titolare della presente licenza in data [illegible] e da questo firmato.

IL GOVERNATORE

rilascia al Signor [illegible] abitante in [illegible] la licenza per la costruzione in [illegible] sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in ispecie delle seguenti:

La presente licenza è valida per il periodo di sei mesi dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Governatorato per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'ufficio tecnico Governatoriale.

È rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Governatorato dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Governatorato, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

Pagò per tassa	L.	2985 —
» » » » » »	»	75 —
» » » » » »	»	3 —
Totale	L.	3063 —

Bolletta N. 2089

Roma, li 16 Lug. 1929 Anno VII

Il Direttore dell'Edilizia

IL GOVERNATORE

N. 1234 S. P. Q. R.

IL GOVERNATORE DI ROMA

Vista la domanda N. Prot. N. 15612 Ripartizione V presentata dal Istituto Nazionale delle Assicurazioni

Visti gli art. 69 del Testo Unico delle leggi sanitarie 1° agosto 1907, N. 27 del Regolamento Edilizio e N. 30 del Regolamento d'Igiene del Governatorato di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di nuova Costruzione situato in V. di S. Quintino 1

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

semi sotterraneo	Non Abitabile						
piano terreno	Abitazioni Signorili	dal 11-II-1929	per N.	14	abitati vani N.	12	
sopra terra 1°	Abitazioni	dal 11-II-1929	per N.	14	abitati vani N.	12	
mezzanino	»	»	»	15	»	13	
primo piano	Abitazioni	11-II-1929	»	15	»	13	
secondo piano	»	»	»	15	»	13	
terzo piano	»	»	»	15	»	13	
quarto piano	»	»	»	15	»	13	
quinto piano	»	»	»		»		

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione

1. Che il numero di abitanti non oltrepassi quello indicato.
2. Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio, oppure fino che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Tassa . . .	L.	252 —
Diritto . . .	»	95 —
Bollo . . .	»	14 —
TOTALE	L.	361 —

Bolletta N. 996

Dal Campidoglio, li 16 FEB. 1929 Anno VII

L'Ispettore Edilizio

IL GOVERNATORE

Figure 102 Exemples de permis de construire et de licences d'habitabilité délivrés par le Gouvernorat.[1]

Un exemple de bonne conduite tout d'abord, celui du premier siège construit par l'INA, Via Sallustiana. Après l'approbation du plan par la commission de construction en octobre 1923, le permis de construire fut délivré en novembre de la même année et l'INA concéda les terrains à l'entreprise le même jour. En avril 1927, le palais était achevé et l'institut obtint la licence d'habitabilité le mois suivant après inspection des services du Gouvernorat.[2] Ce déroulement sans accros n'était pas la règle, dans bien des cas, l'INA n'attendait pas la délivrance du permis de construire pour concéder le terrain à l'entreprise et démarrer les travaux. Pour le premier lot de l'opération du Corso del Rinascimento, l'INA agit dans l'urgence. L'entreprise Adriani commença les travaux de gros œuvre en juillet 1936, alors que la demande de permis de construire ne fut acceptée que trois mois plus tard.[3] Il s'agit d'un exemple qui illustre bien les pratiques de l'INA en la matière. L'institut se

[1] Sources : à gauche : Permis pour la construction des trois immeubles de Via delle Tre Madonne, 16/07/24. INA, ASI, 2526 'Via delle Tre Madonne'. A droite : Licence d'habitabilité pour l'immeuble A de Via di San Quintino, 16/02/29. INA, ASI, 14413 'Via di San Quintino'.

[2] ASC, IE, 1924, Protocollo 30429 ; ASC, IE, 1927, Protocollo 02379 ; ASC, IE, 1927, Protocollo 09323.

[3] INA, CT, 57596, Scatola 159 C (49).

permettait fréquemment des largesses à propos des normes de hauteur des bâtiments. Par exemple, le projet de l'INA pour les deux immeubles de la Via della Conciliazione prévoyait une élévation de quatre mètres supérieure à la norme fixée par le règlement d'urbanisme et calculée selon la largeur de la nouvelle voie. Le permis de construire fut accordé sans problème par le cinquième département de la commune.[1]

Notons que les cas de modification des normes de hauteur du bâti appartiennent tous à des opérations menées en partenariat public-privé. Pour le programme « *case convenzionate* » le Gouvernorat modifiait fréquemment le zonage typologique du plan régulateur pour pouvoir construire plus haut. Les zones attribuées à des constructions de type *palazzina* se transformaient en zones intensives dans les cas des opérations De Fonseca (Via Prenestina) ou de la SGI (Corso Trieste).[2] Il en était de même lorsque la municipalité s'allia avec l'ICP pour la construction de *palazzine* pour la classe moyenne sur le terrain de l'ancienne Villa Fiorelli alors que certaines parties de la zone était destinée aux *villini*.[3] Avec l'aide du Gouvernorat, motivée par l'urgence de « grandeur » et de « nécessité » chère à Mussolini, le nouveau bâti, avec quelques étages supplémentaires, était plus rentable pour les maîtres d'ouvrage. A Rome pendant le *ventennio* fasciste, le règlement d'urbanisme et le plan régulateur étaient facilement contournables.

Pour les soucis d'ordre patrimonial, le maître d'ouvrage traitait avec le dixième département de la commune, « antiquité et beaux-arts » (*Antichità e Belle Arti*). Celle-ci était sollicitée lorsque des objets patrimoniaux étaient repérés au cours du chantier (typiquement de l'époque romaine). L'INA devait alors lui remettre la propriété des biens meubles conformément à l'article 81 de règlement d'urbanisme de 1934 :

> « Dans le cas de découvertes de constructions, d'œuvres et d'objets ayant une valeur historique ou artistique, le propriétaire de l'immeuble pour lequel sont effectués les travaux, le directeur du chantier et le constructeur doivent, sans délai et selon les termes de la loi, les déclarer aux autorités compétentes et au Maire et observer par la suite les prescriptions des autorités susdites. ».[4]

[1] INA, ASI, 12578 'Via della Conciliazione'.

[2] INA, APP, 13/08/29 'Convenzione col Sig. Ing. Clemente De Fonseca e il Governatorato' ; INA, APP, 07/11/30 'Convenzione per la costruzione di case economiche e popolari al Corso Trieste fra il Governatorato e la SGI'.

[3] ASC, IE , Protocollo 26556, 1930, 'Villa Fiorelli (ICP)'.

[4] « Il proprietario dell'immobilie in cui vengano eseguiti lavori, il direttore dei lavori stessi e il costruttore debbono, nel caso di ritrovamento di costruzioni, di opere e di oggetti che abbiano pregio storico od artistico, farne denuncia senza indugio e a norma di legge alle autorità competenti e al Sindaco e osservare

Dans le cas d'opérations de rénovation, le département X du Gouvernorat devait procéder à un recensement des œuvres à caractère historique et artistique majeur et indiquer si la maîtrise d'ouvrage devait les conserver sur place, les mettre en valeur, les déplacer ou si elle pouvait les supprimer. Sur le chantier du siège de l'INA Via XXIII Marzo, le dixième département du Gouvernorat procéda à l'inventaire et le transmit au cinquième département « travaux publics ». Parmi les objets recensés il y avait une citerne et des murs romains en bord de parcelle, les laisser *in situ* aurait demandé de reculer la construction de 1,50 m. Cela était inacceptable pour l'INA et le service « travaux publics » de la commune. L'INA aurait perdu en surface bâtie et donc en rentabilité de la parcelle et le Gouvernorat aurait déploré un détachement de l'alignement sur la future Via XXIII Marzo (aujourd'hui Via Bissolati). Ainsi, contre l'avis du département « antiquité et beaux-arts », il fut décidé de construire le bâtiment prévu sur les vestiges romains et de marquer la présence du mur par un dallage spécifique.[1] Face à l'urbanisme dirigiste des plans régulateurs du Gouvernorat et à l'exigence de rentabilité maximale de la part de l'investisseur, les objets et traces patrimoniales pesaient peu, comme le dixième département du Gouvernorat.

Les membres des services capitolins n'étaient pas des partenaires encombrants pour les projets de construction de l'INA. Le dixième département (antiquité et beaux-arts) n'obligeait rien au maître d'ouvrage et s'effaçait derrière les décisions du cinquième département (travaux publics), lequel partageait les intérêts principaux de l'INA dans ses chantiers de construction : la qualité des ouvrages et, surtout, la rentabilité de l'opération. L'INA obtenait généralement les permis, les dérogations qu'il demandait avec, bien sûr, plus de facilité pour les opérations en partenariat avec le Gouvernorat. Cela témoigne de la centralisation de la décision urbanistique dans les mains du Gouverneur et plus encore de Mussolini. Il suffit de dépouiller quelques boîtes d'archives du secrétariat particulier du Duce pour s'en rendre compte, car aucune question de l'urbanisme de la capitale ne lui était étrangère.

succesivamente le prescizioni che vengono dalle predette autorità impartite. » Règlement d'urbanisme de la commune de Rome. D 18/08/34 n.5261 Art. 81.

[1] ASC, ABA 1920-1953, Busta 198, Fascicolo 9 'Via XXIII Marzo' 1940.

Conclusion du chapitre I.

Entre 1928 et 1948, l'INA constructeur a produit 50 immeubles sur le territoire romain (sur 79 au total), regroupant presque 10 000 pièces à usage de logement ou de bureau. 21 d'entre eux l'ont été grâce à un partenariat avec le Gouvernorat (pour le programme « *case convenzionate* », pour l'EUR et pour les opérations de rénovations des zones de la Place Navone, du Mausolée d'Auguste et des *Borghi*). Alors que les statuts originels de l'INA ne permettaient pas ce genre d'investissements, leur réforme de 1923 ouvrit de larges possibilités, si bien que l'INA, déjà acteur de marché en achetant des biens immobiliers, se doubla d'un rôle de bâtisseur important. En quarante années, l'institut des assurances investit quelques 340 millions de lires dans la production de bâti.[1] L'INA sut tirer profit du dynamisme du marché foncier et immobilier romain pour produire des immeubles de logements pour ses employés, puis pour des tiers -dans les quartiers de proche périphérie du nord et de l'est romains, avec une spécialisation sur le haut de gamme- mais aussi des immeubles de bureaux dans le centre-ville. L'activité de construction de l'INA contribua donc à l'expansion résidentielle de Rome sur l'*agro romano*, à la dédensification et à la tertiarisation du centre historique. La production de bâti de l'INA relevait d'un triple intérêt : paternaliste, économique et politique.

Après de timides démarrages et des investissements opportunistes profitant de défaillances d'entreprises du bâtiment, l'INA construisit une véritable stratégie dans le choix de ses terrains constructibles. Les maîtres mots étaient centralité et prestige, aussi bien pour les immeubles de bureaux que pour le logement, reléguant les arguments financiers en arrière-plan. L'INA sut profiter d'aubaines foncières, comme la vente de villas, et de partenariats publics-privés pour étendre sa propriété sans spéculer. Toutes les surfaces construites restaient en possession de l'institut. Malgré son logo sur les façades des nouvelles propriétés prestigieuses et bien situées, malgré l'émergence d'une « marque » INA dans la construction, synonyme de qualité au service des classes moyennes et supérieures et de la Nation, sa politique de construction ne fut pas un succès étincelant. En effet, la conduite des chantiers connut de très nombreux déboires car les services techniques de l'institut et l'INI n'avaient pas l'expérience et les capacités opérationnelles pour faire jeu égal avec les autres acteurs de marché : les grandes entreprises de BTP et la municipalité.

[1] Chiffre excluant la construction du dernier lot de l'opération Corso del Rinascimento, achevé après-guerre et la forte dévaluation de la lire italienne.

Pour ses chantiers de construction, l'INA fit confiance à une poignée d'entreprises qu'il jugeait fiables. Mais il ne sut pas les encadrer par la rédaction, et surtout, l'application de cahiers des charges précis. Les chantiers INA contribuèrent à enrichir certaines grandes entreprises du bâtiment, qu'elles soient romaines ou originaires du nord de l'Italie. Face aux services municipaux de Rome, l'INA obtint de nombreux permis, facilitations et dérogations spéciales pour mener à bien ses chantiers car les intérêts des deux parties convergeaient sensiblement. Mais pour les opérations menées en partenariat avec le Gouvernorat, l'INA ne faisait pas le poids. La conduite de ses chantiers était en grande partie dirigée par le Gouvernorat et son service travaux publics, qui imposaient des architectes et ingénieurs venant concurrencer les professionnels des services techniques de l'institut. De fréquentes modifications dans les projets entraînaient des surcoûts considérables. Oui l'INA servit les grands projets urbains du fascisme pour la ville de Rome, tout comme d'autres très grands acteurs de marché (INPS, SGI, ICP, etc.) mais il en tira également avantage puisqu'il était propriétaire, à la fin de la période étudiée, de vastes surfaces idéalement situées dans le centre de la capitale et de son marché immobilier en expansion.

Grâce à sa politique immobilière, l'INA était propriétaire de 144 000 m² de terrains bâtis sur la commune de Rome à la fin de notre période. Il était donc un propriétaire foncier important dont l'intérêt était de sécuriser et d'optimiser la rentabilité de son patrimoine. John Logan affirme qu'un tel propriétaire foncier (*corporation*) influence substantiellement la politique locale au niveau de la fiscalité, du niveau de services et de la réglementation.[1] Nous ne pouvons, à ce stade de l'étude, vérifier cette hypothèse pour le cas de l'INA et du Gouvernorat. Cependant, le Gouvernorat de Rome et Mussolini ont facilité la constance et la performance des investissements des grands propriétaires fonciers et immobiliers en accordant des exemptions fiscales pour les nouvelles constructions, en supprimant la taxe sur les terrains nus constructibles et en instaurant une réglementation de l'urbanisme permissive. Acteur de marché et pouvoir local partageaient donc des intérêts sur le marché immobilier, le terme de « coalition » prend son sens.

L'action de construire est certainement la plus visible, la plus facilement documentée, puisque l'immeuble marque l'espace urbain. Lorsqu'on se balade dans les rues de Rome il suffit de lever les yeux pour apercevoir les logos de l'INA comme autant de marques de ce rôle de bâtisseur. L'INA n'était pas qu'un investisseur immobilier sur le marché romain, une

[1] Logan, J.R. (1976) Logan on Molotch and Molotch on Logan: Notes on the Growth Machine-Toward a Comparative Political Economy of Place, in *American Journal of Sociology*, numéro 82, p.350.

autre action, moins évidente, pas visible, mais très importante pour la conception et la réalisation des projets urbains a été décelée lors du dépouillement des archives immobilières de l'institut. L'INA finançait la fabrique de la ville romaine, tel un établissement de crédit.

Chapitre II. L'INA financeur de l'aménagement urbain

Remontons le temps de l'opération d'urbanisme. Allons au stade de la conception et du montage financier du projet pour décrire et analyser un deuxième rôle de l'INA dans les transformations urbaines de la Rome fasciste, celui de financeur. Ce rôle, discret, n'était pas mis en avant dans les publications de l'entreprise et est peu visible dans la littérature scientifique. Pourtant, cette action, ou plutôt l'embryon de cette action, était inscrit dans les statuts de fondation de l'institut national des assurances en 1912.

Parmi les possibilités d'investissement, l'INA pouvait subventionner le logement des employés et fonctionnaires de l'Etat, des provinces et des communes, des institutions publiques de bienfaisance, du Mont-de-piété, de la chambre de commerce, des instituts d'émission.[1] Aux personnes répondant à ces critères, l'INA concédait des prêts. Le nouvel institut des assurances disposait donc d'un rôle de financeur du logement populaire très encadré par la loi. Le décret d'application d'août 1912 ajouta d'ailleurs des conditions aux prêts : pour les employés du secteur public, hors employés d'Etat, les prêts devaient être garantis par des polices d'assurance-vie de l'INA, couvrant ainsi le créancier contre le défaut de l'emprunteur.[2] Ces précautions étaient conformes à la prudence de l'administration Giolitti qui voulait encourager la construction de logements populaires et économiques en facilitant l'accès au crédit, auprès notamment de la Cassa Depositi e Prestiti (CDP), mais surtout ne pas encourager la spéculation.[3] Ces précautions n'empêchèrent ni la multiplication de petites coopératives, d'instituts de bienfaisance et autres organismes à l'initiative de projets de logements sociaux plus ou moins licites, ni la spéculation immobilière.[4]

[1] L 04/04/12 n.305 Art. 15.

[2] RD 05/08/12 n.939 Art. 13.

[3] L 31/05/03 n.254 et L 27/02/08 n.89.

[4] Buonomo, M. (1954) *op. cit.* ; Fraticelli, V. (1982) *op. cit.*

Les modalités de concession de prêts immobiliers furent bien vite élargies tout comme le rôle de l'INA dans le financement de l'immobilier. La loi du 8 avril 1915 n.507 permettait à l'institut de prêter, non seulement aux coopératives d'employés, mais aussi aux entreprises et aux instituts communaux et provinciaux de logement social (ICP) pour des projets de construction de logements populaires.[1] Avec la réforme de 1923, l'INA pouvait toujours financer les projets des employés et ouvriers du secteur public mais aussi concéder des prêts immobiliers à tous les italiens. Les prêts étaient garantis par l'hypothèque du bien, pour une somme ne dépassant pas la moitié de la valeur du bien, afin « d'encourager la construction en milieu rural ou urbain ».[2] Enfin, la réforme de l'INA de 1923 donna la possibilité aux communes et provinces, aux consortiums pour l'irrigation ou la bonification agricole d'emprunter auprès de l'institut des sommes garanties par l'Etat après approbation du Ministère des finances et de celui de l'industrie et du commerce.[3]

Cela est conforme à la volonté de la nouvelle administration fasciste de libérer le crédit immobilier et le secteur de la construction en encourageant les banques, la CDP, mais aussi les instituts d'assurance comme l'INA ou l'INPS, à prêter à des taux autour de 6% avant la crise économique de 1929. En 1933, après la crise qui avait fait grimper les taux des prêts immobiliers de ces organismes de 6 à 10%, le gouvernement les obligea à limiter les taux à 5%.[4] Par cette réforme, l'Etat fit de l'INA un financeur majeur de la transformation du territoire italien, dans les villes comme les campagnes, au même titre que les grandes banques et autres institutions de crédit. Voyons comment ces possibilités d'investissement ont été gérées par l'INA tout au long de la période, combien l'institut a-t-il prêté, à qui et à quelles fins.

1. Le financement du logement populaire

Avant d'analyser comment l'INA a financé le logement, rappelons que le terme italien *case popolari*, que nous traduisons par « logement populaire », ne désigne pas des habitations destinées aux couches les plus modestes de la population. En effet, un logement populaire pouvait comporter jusqu'à six pièces utiles, en plus de la cuisine et des toilettes, puis, en

[1] Gazzetta Ufficiale del Regno d'Italia 27/04/25 n.105.

[2] « incoraggiare le costruzioni, edilizie, urbane o rurali ». RDL 29/04/23 n.966 Art. 13.

[3] RDL 29/04/23 n.966 Art. 13.

[4] Bortolotti, L. (1978) *op. cit.*, p.185.

1926, seulement trois pièces utiles. Un logement dit « économique » comportait lui jusque sept pièces utiles. Autant dire que seule la classe moyenne avait les moyens de s'y loger.[1] Pour cette population l'INA accordait des prêts à la demande des employés du secteur public, à commencer par ses propres fonctionnaires, des coopératives de salariés, des entreprises ou des constructeurs de logements sociaux comme l'INCIS et l'ICP. Cette action est à mettre en parallèle avec le désengagement de l'Etat de la construction de logements populaires et économiques analysé dans la première partie.

1.1. Paternalisme et crédit immobilier, les largesses de l'INA

Comme pour la construction de logements, l'INA commença à émettre des prêts immobiliers à destination de ses employés, seuls ou réunis en coopérative, avant de s'ouvrir à d'autres bénéficiaires. Au début de la période, entre 1922 et 1924, les prêts hypothécaires pour le logement représentaient moins de 2% de l'investissement total, un chiffre comparable à celui du patrimoine immobilier. Mais dès 1924, cette part augmenta en raison de la demande de financement des projets de logement de la coopérative des employés de l'INA.[2] L'INA avait pour politique de prêter aux seuls employés jouissant du statut de fonctionnaire un montant calculé selon le coût d'achat du bien. Celui-ci ne pouvait excéder la moitié de sa valeur. Le prêt était établi à un taux moyen de 6% sur 25 ans.[3] En 1928 après la crise bancaire, l'institut harmonisa ses taux et les baissa à 5% avec le même amortissement, anticipant ainsi de cinq ans les mesures de l'Etat pour faciliter l'accès au crédit immobilier.[4] Ce mouvement d'ouverture et de « démocratisation » du crédit immobilier de l'INA se poursuivit en 1929 avec la décision d'étudier les demandes de tous ses employés, fonctionnaires ou non.[5] Cette mesure entérina une pratique déjà courante. Les employés de l'INA, même subalternes, déposaient déjà des dossiers de crédit pour l'achat ou la construction de leur habitation auprès du conseil permanent de la société.[6]

[1] RD 15/06/19 n.1857 et D 10/05/26.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 37-58.

[3] La variation des prix était importante entre les années 1920 et 1930. En 1924, le taux d'inflation était de 3,5%, puis monta à 12,3% en 1935. Entre 1927 et 1934 l'Italie connut une période de déflation (-5% en moyenne) ISTAT. INA, CP, 07/02/24

[4] INA, CA, 16/02/28.

[5] INA, CP, 31/07/29.

[6] Par exemple en avril 1925, Madame Malacrida, employé à la direction générale demanda un prêt à un taux de 6% pour l'achat d'un appartement Via Natale del Grande dans le quartier Trastevere. INA, CA, 25/04/25.

On ne sait si le conseil permanent de l'INA, en charge d'émettre les prêts, étudiait avec méthode les demandes de ses employés. Cependant il est certain que la gestion des prêts au personnel de l'INA sous la présidence de Salvatore Gatti provoqua les foudres de la commission d'enquête de 1930. Les rédacteurs du rapport de la commission parlementaire dénonçaient « des prêts aux agents de l'INA avec des intérêts très favorables, même quand l'argent était utilisé à des fins spéculatives ».[1] Le rapport donne deux exemples de mauvais placement. Le premier concernait trois prêts de 700 000 L. accordés entre novembre 1927 et novembre 1928 à Monsieur Barone, employé à Salerne, pour la construction d'un immeuble destiné à l'activité hôtelière. Après trois années, Monsieur Barone se déclara en faillite. Deuxième exemple, en janvier 1930, l'INA prêta un million de lires à Monsieur Sichemberger, employé à Benghazi, pour la construction d'un immeuble de bureaux. Selon la commission la première échéance du crédit ne fut même pas acquittée.[2] Ces exemples montrent que l'INA ne finançait pas que les projets résidentiels de ses employés mais aussi certains projets professionnels. De plus, la commission d'enquête déplora la stratégie « paternaliste » de l'INA consistant à accorder des financements de faveur à ses employés pour les fidéliser :

> « Il est facile d'observer que toutes les opérations mentionnées ci-dessus sont la manifestation d'une politique patrimoniale qu'on pourrait qualifier de joyeuse, superficielle, insouciante et dépensière, car si l'on peut comprendre qu'une entreprise veuille favoriser de manière ponctuelle un de ses employés pour le fidéliser, on ne comprend pas que cette faveur doive s'étendre ainsi dans le temps, pour 20, pour 30 ans, pour une génération entière, alors que son statut s'employé n'est pas éternel. ».[3]

Si l'on comprend les reproches de la commission d'enquête à propos des cas d'inéquation entre la durée de remboursement du prêt et de celle du contrat de travail, on remarque que les prêts concédés par l'INA à ses salariés étaient accompagnés par des taux de 5 à 6%, c'est-à-dire les mêmes que ceux pratiqués généralement pour les coopératives et les organismes de logements sociaux. Ce qui gênait le plus la commission était sans doute que

[1] « mutui a propri agenti ad un interesse di speciale favore, anche quando il denaro serviva a scopo di speculazione. » INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4 'Bevione Sen. Avv. Giuseppe'.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4 'Bevione Sen. Avv. Giuseppe'.

[3] « È facile osservare che tutte le su indicate operazioni sono la manifestazione di una politica patrimoniale che si potrebbe dire allegra, facilona, spensierata e spendereccia, poiché se si può spiegare che un'azienda faccia un favore momentaneo ad un proprio dipendente per mantenerselo affezionato, non si comprende che il favore debba etendersi nel tempo, per 20 anni, per 30 anni, per un'intera generazione, mentre i rapporti di dipendenza non durano in eterno. » Rapport de la commission d'enquête parlementaire de 1930. INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4 'Bevione Sen. Avv. Giuseppe'.

l'INA prêtât aussi bien à ses salariés fonctionnaires, qu'a ses salariés de régime privé, ce qui était contraire à la politique de priorité donnée aux employés du secteur public pour le logement populaire.

Dans les archives du secrétariat particulier de Mussolini on trouve un rapport à charge contre l'administration de l'INA de Salvatore Gatti transmis par Giuseppe Bevione au Chef de l'Etat. Celui-ci dénonçait de graves agissements, des détournements de fonds suite à des prêts hypothécaires douteux et des conflits d'intérêts.[1] Bevione indiquait aussi à Mussolini que certains prêts n'avaient jamais été remboursés intégralement : 1,8 ML. au Cardinal Don Urbano del Drago pour un immeuble Via Quattro Fontane à Rome et seulement 300 000 lires remboursées ; 4 ML. à l'ingénieur Clerici pour la construction en 1926 de l'Hôtel Ambasciatori sur la Via Veneto et seulement 300 000 lires remboursées. Ce sont là des accusations lourdes de malversations, très probables mais pas prouvées par Bevione qui utilisait le lien direct qu'il entretenait avec Mussolini pour nuire à son prédécesseur Salvatore Gatti.

Le nouveau Président de l'INA se rangea du côté de la commission d'enquête, renia la gestion de son prédécesseur et fit des promesses difficiles à tenir :

> « L'intérêt politique pour un Institut parapublic de réserver toute sa force financière au service de l'Etat et des établissements publics, refusant de financer les privés […] a été perdu de vue par mon prédécesseur et sera rétabli avec la nouvelle administration sans perdre un instant et sans consentir la moindre exception à qui que ce soit. ».[2]

1.2. Paternalisme indirect, l'action pour le logement des ouvriers et employés

Pour le financement d'autres coopératives de salariés l'entreprise disposait d'une commission chargée de l'examen des demandes. Elle était composée de trois membres du conseil d'administration dont le vice-président de l'INA. Cette commission étudiait les demandes selon cinq critères :

[1] L'INA aurait par exemple rémunéré le Commandeur Angelo Giordani, ancien journaliste, pour la conclusion d'un prêt de 3 ML. à M. Giuseppe Rusconi, vivant à Milan. ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1931.

[2] « La convenienza politica per un Istituto parastatale di tenere tutta la sua forza finanziaria al servizio dello Stato e degli Enti pubblici, ricusando di finanziare i privati [...] furono perdute di vista dal mio predecessore, e venero colla nuova amministrazione rimesse in vigore senza perdere un giorno, e senza consentire mai la minima eccezione per chicchessia. » Réponse de Giuseppe Bevione à la commission d'enquête, le 20 juin 1931. INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4 'Bevione Sen. Avv. Giuseppe'.

1. Coopératives respectant l'article 1 de la loi du 8 avril 1915 n.507 à propos du financement de la construction populaire.

2. Coopératives en bonne santé financière, apport initial suffisant.

3. Priorité aux projets répondant à un manque urgent de logements.

4. Prêts pour des projets qui ne sont pas démarrés.

5. Priorité aux prêts garantis par des polices d'assurances-vie.

En 1916 la commission avait accordée dix prêts dont cinq à des coopératives romaines, réunissant principalement des employés de l'Etat. Contrairement aux critères énoncés, cinq coopératives reçurent un financement alors que les constructions étaient déjà en cours (Tableau 18).[1] Jusqu'en 1930, l'INA concédait des prêts importants, garantis par hypothèque, à des coopératives d'employés, comme celui de six millions de lires accordé à la coopérative de fonctionnaires de la Confédération Nationale Fasciste des Agriculteurs (*Confederazione Nazionale Fascista degli Agricoltori*) « Margherita ».[2]

Toujours pour financer la construction de logements populaires, l'INA prêtait de l'argent à des entreprises voulant loger ses employés selon les critères suivants :

1. Prêts à des sociétés légales ayant déjà prouvé leurs capacités dans la construction.

2. Priorité aux prêts garantis par des assurances-vie.

3. Projets dans les grandes villes seulement.

4. Exclusion des projets de construction à caractère intensif et localisés en lointaine périphérie des villes.

5. Financement à 50% maximum de la valeur du projet ou 60-65% s'il est garanti par des assurances-vie.

[1] INA, Carte Stringher, Serie 4 'Pratiche di gestione 1921-1922'.

[2] INA, CA, 28/01/30 n.1.

Nom	Origine	Observations	Montant demandé (ITL)	Montant obtenu (ITL)
Coop. Italia	Rome	Construction en cours	500 000	500 000
Coop. fra Impiegati dello Stato	Avellino	Construction en cours	Indéterminé	50 000
Coop. per le Case degli Impiegati del Comune di Carrara	Carrare	Construction en cours	50 000	50 000
Coop. Vincenzo Riccio	Rome	Employés du Ministère des Postes et Télégraphes	1 600 000	500 000
Coop. Giuseppe Cali	Naples	Construction en cours	246 000	200 000
Coop. Appia	Rome	Employés ministériels et petits commerçants	1 000 000	400 000
Coop. Tra Personale Tecnico a Paga Fissa Stabilimenti della "TERNI"	Terni	Employés de l'industrie métallurgique	350 000	350 000
Coop. L'Italica	Gênes	Construction en cours	350 000	250 000
Seconda Coop. Luigi Luzzatti	Rome	Patrimoine immobilier de plus de 3ML.	700 000	150 000
Coop. Eletta	Rome	Fonctionnaires de l'Etat et militaires	240 000	150 000
Total			**4 686 000**	**2 600 000**

Tableau 18 Prêts de l'INA aux coopératives en 1916.[1]

En 1925, le conseil d'administration exprima très bien la difficulté de concilier l'intérêt public et l'intérêt de l'entreprise :

> « Les limites et les modalités de la contribution que notre entreprise peut porter à la résolution du grave problème du logement sont ici exposées en conciliant les exigences patrimoniales de l'institut et l'intérêt de la collectivité sans négliger l'avantage que l'institut pourrait en tirer en promouvant son nom et sa force financière pour recueillir de nouveaux contrats d'assurance. ».[2]

Les critères pour le prêt immobilier aux entreprises et cette déclaration du conseil d'administration sont parfaitement cohérents avec la politique de l'INA investisseur immobilier : investir dans l'immobilier résidentiel pour la classe moyenne, sans connotation populaire, dans les zones centrales des grandes villes italiennes pour un souci de promotion. Par exemple, en 1916, l'INA prêta 100 000 lires à l'entreprise de construction Edile Lombardia de Milan, 300 000 lires à la société des tramways de Terni, un centre industriel ombrien en plein développement grâce à l'industrie métallurgique.

[1] Sources : INA, Carte Stringher, Serie 4 'Pratiche di gestione 1921-1922'.

[2] « Sono prospettati i limiti e le modalità del contributo che la nostra azienda può portare alla risoluzione del grave problema degli alloggi, contemporando le proprie esigenze patrimoniali, con l'interesse della collettività, non trascurando il vantaggio che può derivare per difendersi del suo nome e della sua forza finanziaria e per la raccolta di nuovi contratti di assicurazione. » INA, CA, 25/04/25.

1.3. Les prêts à l'ICP et à l'INCIS

Après les particuliers emloyés de l'INA, les coopératives de salariés et les entreprises, les organismes de logements sociaux étaient eux aussi éligibles aux prêts de l'INA selon la loi du 8 avril 1915 n.507. On distingue deux bénéficiaires principaux : les instituts communaux et provinciaux de logement populaire (ICP) et l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS). Ceux-ci recevaient des prêts à un taux compris entre 5 et 6% sur cinquante ans.[1]

Juste après la loi de 1915, les sommes prêtées par l'INA étaient modérées : 300 000 lires à l'ICP de Rome, 300 000 lires à l'ICP de Livourne en 1916. Alors que l'ICP de Rome était considéré comme sûr et solvable, il en allait autrement pour les instituts des autres communes et provinces d'Italie. Quelques uns se virent refuser leur crédit, car l'INA jugeait que les garanties des ICP étaient trop faibles par rapport aux montants demandés. Ce fut le cas de l'ICP de Venise qui demanda un prêt d'un million de lires en 1922.[2] Dans les années 1930, les sommes étaient bien plus importantes : 15ML. à l'ICP de Rome entre 1936 et 1937 (en quatre tranches) pour des constructions résidentielles à Monte Sacro et pour la *borgata* de Val Melaina, en périphérie nord de Rome. Selon cet exemple à Rome, l'INA finançait des projets de constructions intensives très éloignés du centre-ville. Pour les prêts aux ICP, l'institut ne prenait pas en compte la localisation des immeubles à construire mais seulement la solvabilité des instituts. C'est pour cela que l'INA refusa de financer le consortium national des ICP à hauteur de 40 ML. en 1937.[3]

Enfin, l'INA finançait l'activité de l'INCIS, institut national chargé du logement des employés de l'Etat et financé principalement par la CDP, en lui octroyant des prêts de plusieurs millions de lires à des taux entre 5 et 6% sur cinquante ans, comme pour les ICP. Les demandes de financements n'étaient pas motivés par un projet immobilier particulier, mais seulement par le bon déroulement de la mission de l'INCIS. L'INA n'accédait pas à toutes les requêtes de cet institut qui demandait des sommes importantes. Par exemple en 1937, l'INCIS demanda un prêt de 10 ML. et n'obtint que 1,5 ML.[4] Cependant, entre 1925 et

[1] INA, CP, 28/09/37.

[2] INA, Carte Stringher, Serie 4 'Pratiche di gestione 1921-1922'.

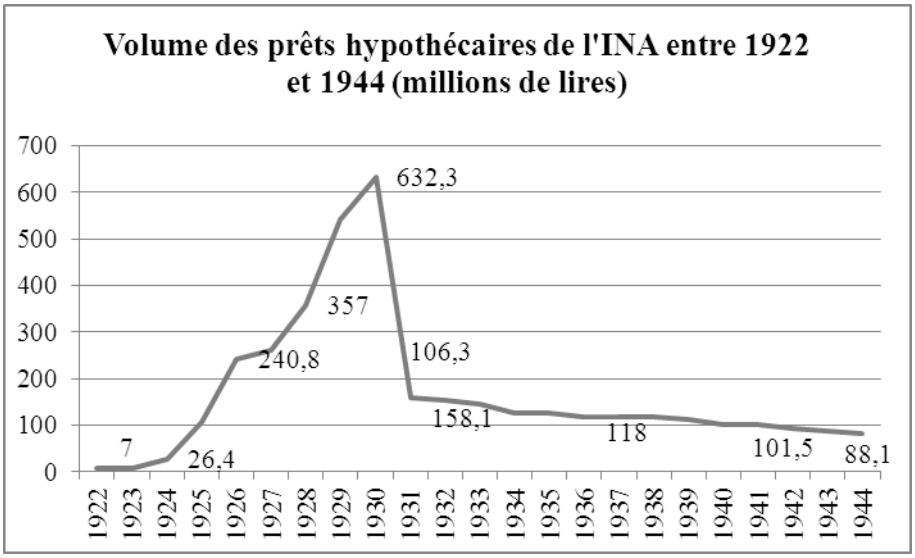
[3] INA, CP, 28/09/37.

[4] INA, CP, 28/09/37.

1939, l'INA prêta 46,5 ML. à l'INCIS,[1] alors qu'en 1926 le conseil d'administration avisait l'INCIS et la CDP que son financement ne dépasserait pas 7 ML.[2]

1.4. 1930 : le virage stratégique de l'INA financeur

Le total des prêts hypothécaires émis par l'INA augmenta très sensiblement pendant la période de la crise bancaire de 1926-1927 et de la crise économique de 1929 puis s'effondra en 1931 après la commission d'enquête parlementaire sur l'INA (Graphique 8). Le Président Giuseppe Bevione disait vrai : « les prêts hypothécaires aux privés furent stoppés net ».[3] Cette catégorie de prêt représentait, à son apogée, près de 20% du total des investissements de l'entreprise. Au total, ce sont 3,8 milliards de lires qui ont été prêtés par l'INA aux salariés et aux coopératives d'employés pour l'accès à la propriété immobilière.[4] L'entreprise, avec ses fonds provenant de l'assurance-vie des travailleurs italiens, a donc contribué au remplacement d'un système bancaire déficient et au financement de l'immobilier aux côtés d'autres organismes, la CDP et l'INPS au premier chef.



Graphique 8 Evolution du volume des prêts hypothécaires de l'INA.[5]

[1] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*, p.113.

[2] INA, CA, 28/01/26.

[3] « I mutui ipotecari a favore di privati furono fermati di botto » INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4 'Bevione Sen. Avv. Giuseppe'.

[4] Dans les bilans comptables de l'INA, les prêts aux organismes de logement sociaux sont compris dans l'entrée « prêts hypothécaires » entre 1922 et 1930. En 1931, ils sont comptabilisés dans « prêts à organismes publics ». INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

[5] Sources : INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

La Cassa Depositi e Prestiti finançait elle aussi la construction de logements populaires et économiques en prêtant aux coopératives d'employés et de retraités de l'Etat et à celles des blessés et invalides de guerre.[1] Elle était la seule entité qui prêtait dans certains cas la totalité de la somme dont les coopératives d'employés de l'Etat avaient besoin pour leurs projets.[2] En 1922, la CDP émettait un quart du total des prêts concédés pour la construction populaire.[3] L'autre grand financeur du logement populaire était l'Istituto Nazionale (Fascista) per la Previdenza Sociale (INPS), caisse d'assurance famille et chômage. L'INPS pouvait lui aussi prêter aux coopératives immobilières selon la loi Luzzatti de 1903 et aux organismes de logements sociaux. Cela représentait 94 ML. en 1925 et 525 ML. en 1935.[4] Ces trois organismes, CDP, INPS et INA, étaient les principaux financeurs de la construction populaire dans tout le pays. L'INA pesait peu face à la CDP mais était la seule entreprise à gestion privée ce qui lui confère son originalité. Pour une future recherche, il serait intéressant d'étudier les remboursements de ces emprunts pour voir s'ils permettaient de concilier l'intérêt public de construction de nouveaux logements et l'intérêt de l'INA, la rentabilité.

Après avoir été épinglé à cause de la multiplication de petits prêts aux privés, et surtout, à cause du détournement de la mission de financement du logement populaire vers une activité spéculative, l'INA changea sa politique en prêtant à des communes, provinces et autres collectivités et à des entreprises publiques pour de grands travaux d'aménagement. Giuseppe Bevione déclara plein de zèle :

> « Je peux sereinement affirmer que depuis le jour où je fus nommé Président de l'Institut, les fonds ont été investis au centime près selon l'intérêt général avec une rentabilité optimale et la garantie absolue de complet recouvrement. ».[5]

[1] DL 19/06/19 n.1040.

[2] Le RDL du 30 novembre 1919 n.2318 autorisait les instituts de crédit à financer intégralement les projets de construction de logements populaires et économiques des coopératives immobilières et des organismes publics à un taux de 4%. ACS, PCM, 1923, Protocollo 1548, Fascicolo 3 'sulla crisi dell'abitazione'.

[3] Bartolini, F. (1999) *op. cit*, p.115.

[4] Kolega, A. et Marinelli, M.-E. (2009) Previdenza, assicurazioni, bonifiche ed edilizia a Roma e nel Lazio nella prima metà del Novecento: lo stato delle fonti documentarie, in *Rivista Storica del Lazio*, n.8, p.53-56.

[5] « Posso con serena coscienza affermare che, quando fui nominato Presidente dell'Istituto, tutte le disponibilità, senza l'esclusione di un centesimo, furono impiegate in investismenti di interesse generale con ottimo redimento e con assoluta garanzia di completa restituzione. » Réponse de Giuseppe Bevione à la commission d'enquête, le 20 juin 1931. INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 4 'Bevione Sen. Avv. Giuseppe'.

2. Le financement de l'aménagement du territoire national et local

En plus de soutenir la construction de logement et l'accession à la propriété des italiens, l'INA finançait également les grands aménagements, les grandes transformations urbaines et rurales -entreprises par l'Etat, les communes et les provinces pour la modernisation du pays- et la relance de l'économie d'après crise. On est ici au cœur de la « coalition de croissance » entretenue entre un pouvoir politique fort et des sociétés dont la convergence des intérêts permet la croissance de la ville et du pays.

La possibilité pour l'INA d'investir en prêtant pour des travaux d'intérêts publics était fixée par la loi de 1923 article 13 alinéa 9 : « prêts aux provinces, communes et leurs consortiums, aux consortiums pour la bonification agricole, l'irrigation, les travaux hydrauliques, avec les mêmes garanties établies par la Cassa dei Depositi e Prestiti, ou participations au capital constitutif d'établissements publics après accord des ministres des finances et de l'industrie et du commerce. »[1]

Les prêts aux collectivités locales pour des travaux d'intérêt public commencèrent avant la nomination du Président Bevione en 1929 et la commission d'enquête parlementaire sur l'INA de 1930. En 1928, le président Salvatore Gatti insistait sur le volume de ces prêts et leur nécessité au pays dans son rapport du bilan 1925-1928 à Mussolini :

> « Une importance très grande a été donnée à la politique d'investissement afin de contribuer le plus largement possible à la renaissance économique du pays et de financer les travaux d'intérêt public soutenus par le Gouvernement […]
>
> Rappelons aussi, parmi les financements destinés à la réalisation de travaux publics, les prêts à de grandes communes (Bologne, Florence, Naples, Palerme, pour un montant global d'environ 350 ML.) et le financement de la construction d'infrastructures ferroviaires pour plus de 100 ML. ».[2]

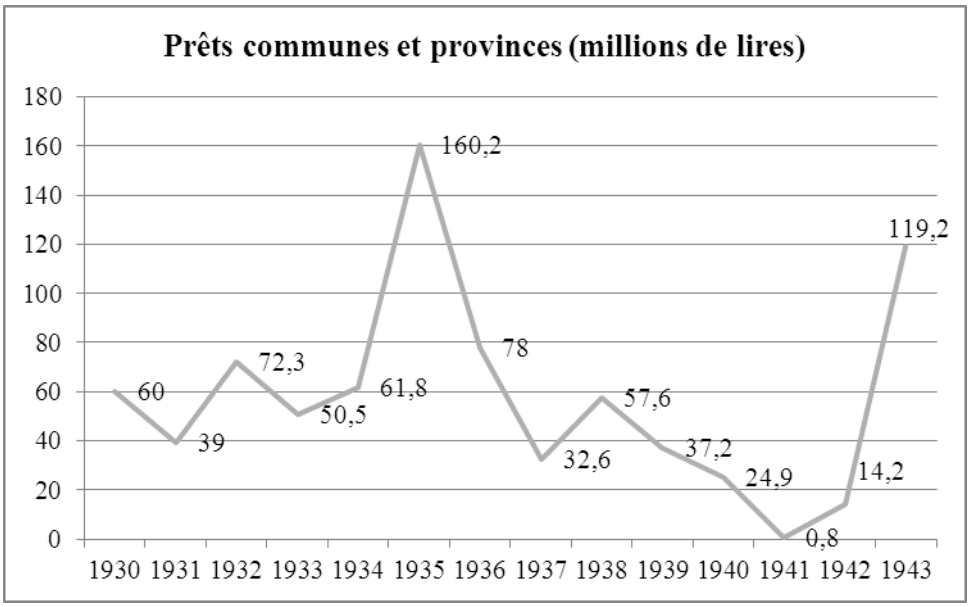
[1] « In mutui a Provincie, a Comuni e a loro consorzi, ai consorzi di bonifica, di irrigazione e per le opere idrauliche con le stesse garanzie stabilite per la Cassa dei depositi e prestiti, o in partecipazioni al capitale costitutivo di Enti pubblici, previa autorizzazione di ministri delle finanze e per l'industria e commercio. » RDL 29/04/23 n.966 Art. 13.

[2] « Grandissima importanza è stata data alla politica degli investimenti, al fine di contribuire il più largamente possibile alla rinascita economica del paese e di finanziare opere di pubblico interesse promosse dal Governo [...]

Sono da ricordare anche, tra i finanziamenti destinati al compimento di opere pubbliche, i mutui a grandi Comuni (Bologna, Firenze, Napoli, Palermo per un importo globale di circa 350 ML.) il finanziamento di costruzione ferroviarie per oltre 100 ML. » Salvatore Gatti, le 10 décembre 1928). INA, Cinquantenario, Serie 5, Sottoserie 1, Fascicolo 8, Incartamento 1.

2.1. Les prêts aux communes et provinces pour l'aménagement urbain

Les prêts de l'INA aux communes et provinces italiennes étaient accordés avec un taux entre 5 et 6% (similaires à ceux pratiqués pour les demandes de financement du logement) et un long amortissement, sur plus de trente ans. Chaque année, le président de l'INA envoyait la liste des prêts engagés auprès des collectivités locales pour recevoir l'aval de Mussolini.[1] A partir de 1931, les documents comptables de l'INA deviennent plus détaillés et nous permettent de quantifier le volume total des prêts aux communes et provinces italiennes :



Graphique 9 Volume des prêts accordés par l'INA aux communes et provinces entre 1930 et 1943.[2]

Entre 1930 et 1943, ce sont 808,3 ML. qui ont été prêtés par l'INA aux communes et provinces italiennes. Si l'on rajoute les 350 ML. avancés par Salvatore Gatti pour le quadriennat 1925-1928 on obtient 1 158,3 ML. ce qui représente 31% de l'investissement dit « d'intérêt public »[3] et 2,4% de l'investissement total de l'entreprise.[4] L'INA prêtait en

[1] ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1935.

[2] Sources : INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

[3] Dans la comptabilité de l'INA l'investissement dit « d'intérêt public » comprend les secteurs de la bonification agricole, des chemins de fer, de la voirie et les prêts aux communes et provinces. INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

[4] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

majorité aux grandes villes et aux provinces, indépendamment de leur situation géographique. Par exemple en 1932 la masse des prêts était distribuée comme le tableau suivant (Tableau 19).

Province Pescara	**Province Rome**	**Reggio de Calabre**	**Forlì**	**Prato**	**Bologne**	**Venise**	**Brescia**	**Anzio**	**Autres**	**Total**
1,5	7,5	2,25	1,5	1	15	8	15	0,55	20	**72,3 ML**

Tableau 19 Sommes prêtées aux communes et provinces par l'INA en 1932 (en millions de lires).[1]

Les grandes communes comme Bologne et Brescia captaient une bonne partie des crédits de l'INA. Ces villes connaissaient de grands travaux, notamment dans leur centre-ville. A Bologne, l'année 1932 correspond au début des travaux de rénovation pour l'ouverture de la Via Roma (aujourd'hui Via Marconi) entre la Piazza San Francesco et la gare.[2] A Brescia, c'est la Piazza della Vittoria qui fut réalisée en 1932 après destruction de 30 000 m² de ville ancienne.[3] Vingt millions de lires étaient, tout de même, répartis en faibles montants pour les petites communes italiennes.

Pour l'aménagement d'espaces publics, l'INA pouvait également céder gratuitement ses terrains au Gouvernorat. Ce fut le cas pour la Piazza Tuscolana (aujourd'hui Piazza Asti) au sud du lot de *case convenzionate* de l'INA. L'entreprise donna au Gouvernorat un terrain de 12 280 m² -qu'elle avait acheté dans l'optique d'y construire d'autres immeubles d'habitations- pour la création d'une place servant plus de carrefour giratoire que de lieu de vie.[4] L'INA a donc facilité la réalisation de cette place, prévue par le plan régulateur de 1931, qui assurait un horizon dégagé pour les locataires des appartements conventionnés. Mais on peut s'interroger sur ce cadeau fait à la municipalité alors que le transfert de propriété n'était pas stipulé dans la convention de 1930.[5] Ici l'INA n'agit pas par souci de rentabilité économique. L'aménagement d'espaces publics était une action fortement mise en avant par les dirigeants de l'institut :

> « Aujourd'hui l'activité immobilière de l'INA ne s'exerce plus seulement par des achats d'immeubles construits par des privés, mais par la participation directe aux plans régulateurs,

[1] Sources : ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161,1935.

[2] Ricci, G. (1980) *Bologna, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, p.150.

[3] Frati, V., Massa, R., Piovanelli, G. et Robecchi, F. (1989) *op. cit.*,p.203.

[4] INA, CA, 24/02/32.

[5] ASC, APP, 14/11/30 'Convenzione con l'INA per la costruzione di case convenzionate'.

pour faciliter les initiatives des villes. C'est le cas à Turin pour Via Roma, à Milan pour Piazza Diaz, à Gênes pour Via Dante, à Bari pour le front de mer Sauro, à Naples pour le quartier Carità, à Crémone pour Corso Campi, à Brescia pour Piazza delle Vittoria, à Padoue pour Piazza Spalato, à Venise pour le grand parking face au nouveau pont, à Tripoli pour Piazza Castello, à Plaisance pour Piazza Cavalli. ».[1]

Pour la commune de Rome, les sommes étaient très importantes mais versées en plusieurs tranches. En 1935, le Gouvernorat sollicita l'INA pour un premier grand emprunt de 90 ML. L'institut des assurances engagea 25 ML. remboursables à un taux de 6% sur vingt ans (contre 5% demandés par le Gouvernorat), l'INPS 30 ML. et la Monte de'Paschi di Sienna 35 ML. Cette somme servit au financement des travaux de rénovation de la Via delle Botteghe Oscure (5 ML.) de la Piazza Bocca della Verità (18,5 ML.) et du Corso del Rinascimento (10 ML.).[2] Deux ans plus tard en 1937, l'INA prêta à lui seul 100 ML. au Gouvernorat (taux de 6% sur 35 ans répartis en cinq tranches de 1938 à 1942). Selon la municipalité, les fonds seraient utilisés comme le montre le tableau suivant, Tableau 20.

Poste de dépense	**Somme (ML.)**
Rénovation *Borghi*	50
Dégagement Mausolée d'Auguste	20
Elargissement Via Bocca della Verità	10
Construction bureaux IIIe et IVe départements du Gouvernorat	9,8
Construction et aménagement marchés de gros	4
Elargissement Via delle Botteghe Oscure	3,7
Aménagement autour de l'église San Giovanni de'Fiorentini	1,5
Aménagement autour de l'église Santa Maria in Campitelli	1
Total	**100**

Tableau 20 Répartition par poste de dépense des 100 ML. prêtés par l'INA au Gouvernorat de Rome en 1937.[3]

On remarque que la totalité des sommes empruntées par le Gouvernorat étaient affectée aux dépenses d'urbanisme, en particulier pour la rénovation du centre-ville. L'INA

[1] « L'attività edilizia dell'INA oggi non si esplica più mediante acquisti da privati di immobili costruiti, ma soltanto attreverso la partecipazione diretta ai piani regolatori, per agevolare le iniziative delle singole città. Così a Torino per Via Roma, a Milano per Piazza Diaz, a Genova per Via Dante, a Bari per il lungomare Sauro, a Napoli per il rione Carità, a Cremona per Corso Campi, a Brescia per Piazza della Vittoria, a Padova per Piazza Spalato, a Venezia per la grande autorimessa in capo al nuovo ponte, a Tripoli per Piazza Castello, a Piacenza per Piazza Cavalli. » Livret de l'INA à Mussolini 1933). ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1933.

[2] INA, CA, 05/08/35 ; ASC, APP, 03/02/36.

[3] Sources : ASC, APP, 10/12/37.

n'a pas seulement financé les opérations dans le cadre desquelles il avait construit certains immeubles (Corso del Rinascimento, Via della Conciliazione, Mausolée d'Auguste) mais a participé au financement de toute la politique urbanistique du Gouvernorat. Pour preuve, en 1936 l'institut prêta aussi 20 ML., à 5,5% sur vingt ans, pour les dépenses de plan régulateur général, 9 ML. pour la construction d'édifices scolaires, 3 ML. pour la construction de bureaux pour les services du Gouvernorat, 6,25 ML. pour des travaux de voiries dans les quartiers périphériques, et 1,75 ML. pour le remplacement de l'éclairage public.[1] L'INA participait donc, comme la CDP, au financement de toute la politique urbaine de Mussolini et pas seulement à la rénovation du centre-ville.

2.2. Des grands travaux à l'Opera Nazionale Balilla, l'INA finance le régime

En dehors des villes, l'INA finançait de grands travaux d'aménagement du territoire entrepris par le régime comme les travaux de bonification, la construction de routes et d'autoroutes, de chemins de fer.[2] Pour ces dépenses, l'INA concédait des prêts sous des conditions analogues à celles pratiquées pour les transformations des villes. Sur le volume total des prêts dits « d'intérêt public », les prêts aux communes et provinces ne représentaient que 30%, contre 50% pour les prêts aux consortiums de bonification agricole. Les cœurs urbains étaient donc loin d'être les seuls terrains d'investissement de l'institut des assurances. Il faut relativiser la place de ces prêts dans le total des investissements de l'INA. En moyenne entre 1930 et 1943, les prêts dits « d'intérêts publics » ne représentaient que 3,24% de l'investissement total de l'INA.[3]

[1] ASC, VCC, 1936 n.2602.

[2] Pour une somme sur les grands travaux du régime nous renvoyons à : Aquarone, A. (1965) *op. cit.* ; De Felice, R. (1968) *op. cit.* ; De Felice, R. (1974) *op. cit.* ; De Felice, R. (1981) *op. cit.* Pour la bonification agricole des marais pontins : Bortolotti, L. (1988) *op. cit.*

[3] Sources : INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

Année	Bonification agricole (ML.)	Travaux ferroviaires (ML.)	Travaux de voirie (ML.)	Travaux publics variés (ML.)	Prêts communes provinces (ML.)	Total
1930	94	46	35	18	60	**253**
1931	92	48	50	25	39	**254**
1932	23,8	61,2	36	25,9	72,3	**219,2**
1933	73,2	7,9	15	21,1	50,5	**167,7**
1934	147,7	7,5	5,3	15,1	61,8	**237,4**
1935	150,2	15,9	0,5	3,3	160,2	**330,1**
1936	217,5	6,7		13,3	78	**315,5**
1937	93,4	7,5		18,2	32,6	**151,7**
1938	60,7	0,8		14	57,6	**133,1**
1939	109,9	N.R.		52	37,2	**199,1**
1940	70,2	N.R.		95,9	24,9	**191**
1941	21,9	N.R.		7,6	0,8	**30,3**
1942	3,4	N.R.		3,4	14,2	**21**
1943	8,8	N.R.		N.R.	119,2	**128**
Sous-total		186,5	141,8			
Total	**1 166,7**	**343,3**		**312,8**	**808,3**	**2 631,1**

Tableau 21 Prêts de l'INA pour des travaux d'intérêt général entre 1930 et 1943. (N.R.= non renseigné).[1]

Au-delà du financement de la politique d'aménagement du territoire italien, l'INA employait également sa puissance financière pour soutenir des œuvres politiques du régime en accordant des prêts ou en faisant des dons. On sort ici de notre cadre de recherche strict sur la fabrique de la ville mais les données que nous allons détailler sont importantes pour qualifier et évaluer les relations financières entre le pouvoir et l'institut des assurances.

A la demande du Ministère des finances, l'INA prêta 2,5 ML. en 1930 pour la création d'une société d'édition des œuvres de Gabriele d'Annunzio, écrivain aux idées nationalistes et irrédentistes.[2] Deuxième prêt intéressant, en 1932, l'INA accorda 3,5 ML. à l'Opera Nazionale Balilla.[3] Enfin en 1937, Mussolini obtint un prêt de 4 ML. pour la construction des bureaux romains de l'Istituto di Bonifica Umana e di Ortogenesi della Razza (« Institut de Bonification Humaine et d'Ortogénèse de la Race »), chargé du « développement » de la race italienne. Pour cette dernière réalisation, l'Etat avait besoin de 10 ML. qui furent apportés par l'INPS et l'Istituto Nazionale Fascista delle Assicurazioni contro gli Infortuni sul Lavoro

[1] Sources : INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

[2] ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1930. Dans la lettre du Ministère des finances à l'INA du 12 décembre 1930, on apprend que l'INA avait aussi contribué au financement d'*Opera omnia*.

[3] Organisation de jeunesse pour les garçons de 8 à 14 ans. ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1932.

(caisse d'assurance contre les accidents du travail).[1] Ces trois prêts représentent autant de pôles de construction de l'Etat totalitaire italien : une culture officielle, un embrigadement des jeunes et un racisme théorisé. L'INA a donc participé au financement d'un régime totalitaire aux côtés d'établissements publics tels l'INPS ou la CDP.

Un élément encore plus marquant sur les relations très étroites entre l'institut des assurances et le régime est l'existence de dons de l'INA au Duce, reçus par son secrétariat particulier entre 1931 et 1943. Ces sommes d'argent étaient données à Mussolini et son cabinet sans motifs précis. C'est le Duce qui choisissait leurs affectations. Dans les archives du secrétariat particulier de Mussolini, les affectations sont floues, il s'agit souvent « d'œuvres sociales »[2] ou du PNF (Tableau 22). Ces dons représentaient la somme de 25 ML., une somme très faible comparée à celle des prêts au régime. Mais la simple existence de dons pèse lourd dans l'étude des liens entre l'entreprise et le pouvoir.[3] Bien que l'impact financier de l'INA sur la ville et, plus globalement sur la politique fasciste, soit à relativiser au regard de celui de la CDP, l'institut national des assurances peut être qualifié, comme le déclarait Mussolini, de « force financière de l'Etat fasciste ».[4]

[1] INA, CP, 28/09/37. Pour l'analyse de la politique raciale du fascisme et la création de cet institut nous renvoyons à : Israel, G. (2010) *Il fascismo e la razza la scienza italiana e le politiche razziali del regime*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.443.

[2] « Opere assistenziali ».

[3] ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1162.

[4] « Forza finanziaria dello Stato fascista » Propos de Mussolini tenus lors de sa visite célébrant le vingtième anniversaire de l'entreprise, rapportés par *Il Messaggero* le 29 juin 1933. ACS, SDP CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1933.

Date	Montant (ML.)	Affectation
1938	2	Fond « Lavori » (travaux)
1939	5	Non déterminée
12/12/1931	1	Assistance contre le chômage hivernal
02/12/1932	1	Non déterminée
28/12/1932	1	Œuvres sociales de Chieti, Massa, Fiume, Pesaro, Reggio Emilia et Teramo
24/06/1933	3	20ème anniversaire de la prise de pouvoir de Mussolini
27/11/1933	1	Œuvres sociales du PNF
04/06/1934	1	PNF
13/12/1935	1	PNF
23/06/1936	1	Œuvres sociales des fédérations fascistes de province
23/11/1937	1	«Per opere urgenti di utilità generale» (Pour travaux urgents d'intérêt général)
06/07/1938	2	Œuvres sociales et travaux publics
14/06/1940	1	Œuvres sociales du régime
01/07/1942	1	Construction d'écoles à Goro et logements populaires à Catane
27/06/1943	2	Ministère de l'aéronautique, avions de guerre
Total	**24**	

Tableau 22 Dons de l'INA à Mussolini entre 1931 et 1943.[1]

Conclusion du chapitre II.

L'action de financement des transformations urbaines de l'INA a bien évoluée tout au long de la période considérée. L'entreprise finançait tout d'abord l'accession à la propriété et la construction de logements populaires, d'abord pour ses employés puis pour les fonctionnaires et enfin pour le grand public. Pour cela elle concédait de petits et nombreux prêts hypothécaires. Cette action prit de l'ampleur avec les demandes de financement de coopératives de salariés du secteur public et, surtout, des organismes de construction de logement sociaux ICP et INCIS. On ne peut quantifier le nombre de logements construits grâce aux prêts de l'INA mais il est certain que l'institut a rendu possible l'urbanisation résidentielle de certaines périphéries et l'accession à la propriété des classes moyennes. Ce poste d'investissement représentait jusqu'à 20% de l'investissement total de l'INA en 1930 puis s'effondra, entre 1 et 4%, suite à la commission d'enquête parlementaire qui critiqua sévèrement les conditions d'attribution des prêts aux particuliers. Au total, plus de 3,8 MdL. furent prêtés pour la construction populaire entre 1922 et 1944.[2] Après cette date, les crédits à l'ICP et à l'INCIS constituaient la très grande majorité des prêts hypothécaires.

[1] Sources : ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1162.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

La réforme des statuts de l'INA de 1923 ouvrit de plus larges possibilités d'investissement des fonds de l'entreprise : le prêt aux communes et autres organismes pour les travaux d'intérêt public. Par cette réforme elle devint un acteur important du financement des politiques publiques du régime, pas seulement urbaines. L'INA faisait des prêts aux communes et provinces pour réaliser divers travaux, dont la rénovation des centres-villes, mais prêtait aussi à des entreprises, établissements publics et consortiums pour la bonification agricole, l'expansion des réseaux routier et ferroviaire. L'action de l'INA dépassait donc de très loin l'aménagement des places des centres-villes et était orientée pour la réussite de la politique d'aménagement du territoire du régime et même, de la politique économique et sociale puisque l'INA entrait au capital des grandes entreprises privées ou parapubliques fondées par le pouvoir et finançait les « œuvres sociales » du régime.[1]

Si l'on met de côté les financements de politiques non urbaines ainsi que les dons, qui nous éloignent de notre sujet, il ressort tout de même que l'INA a été utilisé depuis 1923 par le pouvoir fasciste comme une source importante de capital. Pour Mussolini, l'INA semblait être une deuxième caisse des dépôts. Cependant, je formule l'hypothèse que l'institut des assurances ait trouvé, lui aussi, son intérêt dans cette relation financière avec le pouvoir qui lui apportait des investissements sûrs, garantis par l'Etat et une publicité véhiculée par la presse à chaque entrevue des présidents de l'INA avec Mussolini ou chaque levée de fonds importante.[2] En 1930 un journal britannique, *The Morning Post*, consacra une demi-page dans laquelle on pouvait lire : « L'institut national italien des assurances n'a pas seulement réussi financièrement, il a également démontré avec force qu'il était un facteur essentiel de la vie économique de la nation italienne ».[3]

Si l'on considère la fréquence des demandes de financement du pouvoir à l'entreprise et son activité qui ne cessa de croître entre 1923 et la Seconde-Guerre-Mondiale (passant de 500 à 5 000 MdL. assurés entre 1923 et 1944),[4] on doit rééquilibrer le rapport de force qui,

[1] En 1936, l'INA détenait 153,7 ML. d'actifs dans toutes ces sociétés : Unione Italiana di Riassicurazione, Societa Italiana Assicurazione Credito, Praevidentia, AGIP, Consortio Credito Opere Pubbliche, Istitito di Credito per le Imprese di Pubblica Utilità, Consorzio Nazionale Credito Agrario di Miglioramento, Istituto di Credito Navale, IMI, Azienda Italiana Carboni. Cela représentait environ 2% de l'investissement total. ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1936.

[2] Pour exemple : une de *Il Messaggero* du 29 juin 1933. « Le Duce assiste à la célébration du vingtième anniversaire de l'INA » (« Il Duce presenzia alla celebrazione del ventennale dell'INA »). ACS, SPD CO, Fascicolo 509 540 'INA', Busta 1161, 1936.

[3] « The Italian National Institute of Assurance has not only proved a financial success, but has also forcefully demonstrated its value as a living factor in the economic life of the Italian nation ». INA, Cinquantenario, Serie 1, Sottoserie 2, Fascicolo 102, Sottofascicolo 1.

[4] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

généralement, est perçu comme très en faveur d'un pouvoir totalitaire. Certes Mussolini détenait le pouvoir politique, pouvant disposer à sa guise des dirigeants de l'INA, mais c'est l'institut des assurances qui détenait la puissance financière nécessaire à la réalisation d'une partie de la politique urbaine du régime. Je partage l'analyse d'Alexandra Kolega et de Maria Emanuela Marinelli à propos des liens entre l'INPS et le pouvoir selon laquelle le dirigisme économique du fascisme a puisé dans les ressources financières de sociétés comme l'INA car la politique du régime et la stratégie patrimoniale de l'institut des assurances se rejoignaient.[1] Cela est conforme avec la théorie de la gouvernabilité des villes par des « coalitions de croissance » puisque l'INA et d'autres acteurs, grands propriétaires fonciers et immobiliers, détenaient des armes pour influencer la politique locale : leurs investissements dans les titres garantis par l'Etat, l'achat de sa dette ainsi que celle des communes et provinces (ce qui représentait en moyenne 58% de l'investissement total de l'INA entre 1922 et 1944)[2] et leurs investissements pour l'aménagement du territoire (développement agricole de l'*agro romano*, construction d'infrastructures de transport, rénovation urbaine, etc.). Un pas de plus vers la vérification de la théorie de la coalition de croissance dans le cas du développement de la Rome fasciste. En tant que constructeur et financeur, l'INA, accompagné de la SGI, de l'INPS, de la CDP, participait à cette coalition et influait sur la politique de la ville pour la consolidation et la croissance de son patrimoine.

Conclusion de la troisième partie :

Par les actions d'investisseur immobilier et de financeur de l'aménagement urbain, l'INA peut être qualifié d'acteur de marché puisqu'il intervenait de façon importante dans la fabrique matérielle de la ville de Rome entre 1922 et 1945. En construisant ou en finançant la production de bâti et d'aménagements, l'INA investissait une partie de ses ressources provenant de l'argent déposé sur les polices d'assurances-vie des travailleurs italiens. L'INA recherchait un investissement sécurisant pour diversifier ses placements (des titres d'Etat principalement). La pierre était un bon produit. Nous avons analysé les deux grandes actions de l'INA dans la fabrique de la ville à partir d'opérations d'urbanisme et à l'intérieur du marché immobilier romain de l'époque (marché qui connaissait une croissance de l'offre de

[1] Kolega, A. et Marinelli, M.-E. (2009) *op. cit.*, p.27.

[2] INA, Cinquantenario, Serie 1, Fascicolo 21-36 ; Fascicolo 37-58.

surfaces haut de gamme alors que la demande était bien davantage tournée vers le logement populaire et marché qui souffrait d'un sous-financement de la part des banques) mais aussi à l'intérieur du réseau d'acteurs institutionnels et économiques à l'échelle urbaine, selon une approche *meso*.

Pendant l'entre-deux-guerres, l'INA investissait dans l'immobilier. C'est l'action la plus évidente de la fabrique de la ville et la plus visible dans les archives patrimoniales de l'entreprise. Pendant les quinze premières années de son existence, l'INA avait acheté seulement quelques immeubles sur le territoire romain pour en faire ses bureaux ou pour loger ses employés. Ce n'est qu'à la fin des années 1920 que l'entreprise commença à investir dans la construction d'immeubles de bureaux et de logements pour ses employés. Cette mutation dans la stratégie patrimoniale de l'entreprise fut moins motivée par l'arrivée du nouveau président Giuseppe Bevione que par la conjonction de la situation de l'entreprise et de l'état du marché immobilier romain à la fin des années 1920. D'un côté, l'activité de l'INA ne cessait de croître (et donc le nombre de ses salariés) de l'autre, l'offre immobilière était inadaptée aux exigences de l'institut qui voulait investir dans un immobilier d'entreprise prestigieux, au centre de la capitale, et loger ses employés dans des immeubles modernes dans les quartiers d'immédiate périphérie.

Sur la période étudiée, l'INA a donc construit cinquante immeubles soit presque 10 000 pièces utiles. Vingt-et-un d'entre eux sont le produit d'une coopération publique-privée entre l'entreprise et le Gouvernorat de Rome, ce sont les immeubles bâtis après rénovation urbaine, les *case convenzionate* et le palais de l'EUR. L'INA servit les grands projets urbains du fascisme, tout comme d'autres très grands acteurs de marché (INPS, SGI, ICP, etc.), mais il en tira profit en devenant propriétaire, de 144 000 m² de terrains bâtis, idéalement situés dans la capitale et son marché immobilier en expansion.

L'INA était au cœur d'une coalition de croissance pour la ville de Rome avec les autorités publiques, certaines entreprises du BTP et les autres grands investisseurs immobiliers. Les autorités publiques ont facilité les opérations de la société d'assurance et ont réussi à créer un climat favorable à l'investissement dans la pierre afin de faire croître l'immobilier d'entreprise et loger les classes moyennes supérieures pour former des quartiers plus homogènes économiquement et socialement. Les chantiers menés par l'INA ont aussi contribué à consolider un petit groupe très performant d'entreprises du BTP, souvent originaires du nord de l'Italie. Cette coalition est complétée par d'autres grands acteurs de marché comme l'INPS ou la SGI qui œuvraient souvent aux côtés de l'INA. On assista,

pendant les années 1930-1940 a une convergence particulière des intérêts de toutes ces parties qui eut pour produits l'urbanisation des périphéries romaines pour les classes moyennes supérieures (au détriment des ménages les plus nécessiteux), la tertiarisation du centre-ville et le remplacement des activités traditionnelles par une économie urbaine orientée vers les fonctions tertiaires supérieures et le tourisme.

La seconde action de l'INA dans la production de la ville est importante : financer les transformations urbaines de la capitale. En commençant à étudier la politique immobilière de l'INA, on ne savait rien sur ces activités de crédit immobilier pour des particuliers, des entreprises ou des collectivités locales. Pourtant ce fut un poste d'investissement majeur pour la compagnie des assurances.

Pendant les années 1920, l'INA a émis des prêts hypothécaires pour des projets de construction de logements populaires portés par des particuliers, des coopératives d'employés et des organismes comme l'ICP ou l'INCIS. Puis, contrairement à ce que l'on a vu pour le rôle d'investisseur immobilier, la politique de financement de l'immobilier de l'institut changea brusquement au tournant des années 1930 à cause d'une réorientation politique menée par le président Giuseppe Bevione, après le rapport accablant d'une commission d'enquête parlementaire. L'INA se mua en banque, en caisse des dépôts, finançant des communes et provinces, des entreprises, divers établissements publics et consortiums pour leurs projets d'aménagement du territoire, urbain ou rural. De nombreux travaux de bonification agricole, de construction de routes, d'écoles, de chemins de fer, de rénovation des centres-villes comme celui de Rome, ont été financés par l'INA.

Il est clair que l'INA a été l'un des outils de la construction et de la consolidation économique de l'Etat fasciste. A peine arrivé au pouvoir, Mussolini réforma l'INA pour libérer le marché de l'assurance-vie, mais surtout pour libérer l'entreprise des contraintes qui pesaient sur ses possibilités d'investissement. La réforme de 1923 fut pensée pour que l'entreprise devienne l'un des financeurs des politiques urbaines et sociales de l'Etat, ou plutôt d'un Etat fasciste en voie de consolidation. La réforme étant faite en 1923, pourquoi attendre le début des années 1930 pour voir un réel changement dans la politique d'investissement de l'INA ? Parce que l'Etat fasciste n'était alors qu'en phase d'organisation, organisation aussi bien politique que sociale et économique, dont la réforme de l'INA faisait partie telle une arme financière dans le but de construire le nouvel Etat italien et atteindre vers 1929-1930 la phase de consensus, selon la terminologie de Renzo De Felice. Pour cela,

Mussolini avait besoin d'un homme issu de sa clientèle à la tête de l'institut des assurances. Ce fut le cas en 1929 avec Giuseppe Bevione.

C'est bien à partir du travail sur le parc immobilier de l'INA, sur les objets que l'entreprise a construit, que cette action de financement de l'aménagement du territoire, son ampleur et les questions économiques et politiques qu'elle pose ont été mises en lumière. En effet, c'est en étudiant les opérations de rénovation du centre-ville de Rome, ainsi que la construction des *case convenzionate* que l'on a découvert que l'INA était, non seulement, maître d'ouvrage des nouvelles constructions, mais aussi prêtait de l'argent au Gouvernorat de Rome pour la réalisation de ces opérations. L'institut permit la réalisation de bons nombres de projets voulus par le pouvoir, mais détenait l'arme majeure pour influencer la politique locale selon les intérêts d'une société à gestion privée dans l'Italie des années trente et quarante : sa puissance financière. Celle-ci fut mise à profit dans des opérations d'aménagement du territoire, mais surtout dans des titres garantis par l'Etat et dans la dette des collectivités locales. Sans prendre le pas sur la puissance publique qui dirigeait véritablement les transformations de la ville, l'INA était au cœur d'une coalition rassemblant la SGI, l'INPS, la CDP, dont les intérêts combinés modifièrent la ville de Rome.

Conclusion générale

Dans l'océan de la recherche urbaine à propos de Rome, cette thèse a voulu apporter des éléments nouveaux pour nourrir l'onde de recherche actuelle portant sur la fabrique de la ville par l'entrée des acteurs immobiliers. Les scientifiques s'étant intéressés longuement à l'analyse institutionnelle de la fabrique de la ville, au pouvoir politique, la thèse s'est focalisée sur un acteur immobilier participant à la société urbaine et produisant des objets urbains. Le nerf de la guerre et de la fabrique de la ville est bien sûr l'argent. Il faut étudier les stratégies d'investissement des différents opérateurs de la ville. Ces investissements peuvent agir directement sur la structure physique, économique et sociale de la ville (construction, achat de biens immobiliers) ou indirectement (prêts, achats de titres immobiliers, financement de projets d'aménagement, etc.). Le premier degré d'investissement, le direct, est le plus visible car il marque l'espace urbain et les objets qu'il produit. Les immeubles construits ou achetés témoignent par leurs dimensions, leur forme, leur fonction, leur style, des intérêts et de la volonté du propriétaire intervenant dans le marché immobilier et dans un cadre spatio-temporel qui le contraint. Le moment clef est celui de la construction, le passage à l'acte. Lors de cette étape, après la conception et le montage technique et financier, l'opération d'urbanisme et l'immeuble prennent forme sur le lieu du chantier grâce à une combinaison d'acteurs : maîtres d'ouvrage, entreprises de construction, architectes, sous-traitants, ouvriers, habitants et puissance publique. En étudiant les objets de la ville et les processus dont ils sont les produits, on peut apprendre beaucoup sur la ville moderne et contemporaine.

Pour cette thèse, nous avons choisi d'appliquer le positionnement de recherche résumé ci-dessus au terrain de la commune de Rome pendant le *ventennio* fasciste. Pour les études urbaines ce terrain est célèbre voire mythique à plusieurs niveaux. Mythique par sa fondation, écrite par Tite-Live, Denys d'Halicarnasse et bien d'autres, mythique pour sa longue histoire qui a fait couler l'encre des chercheurs du monde entier, aussi bien historiens qu'architectes, archéologues ou géographes. On connait donc beaucoup de chose sur l'évolution urbaine de Rome. Les transformations de la ville pendant la période fasciste, de la Marche sur Rome à la fin de la Seconde Guerre Mondiale, ont elles aussi beaucoup été étudiées, souvent comme reflet de la construction de l'Etat fasciste selon l'idéologie de Mussolini. Cela a contribué à la diffusion d'affirmations, aujourd'hui démenties, comme le transfert des populations du centre-ville dans les *borgate* à cause des travaux de rénovation, entrepris pour modeler Rome à la gloire de son Duce, lui-même poursuivant le mythe d'Auguste. Ainsi, la majeure partie de la littérature au sujet de la Rome fasciste était obnubilée par l'analyse politique. Toute transformation du tissu urbain n'était que le fruit d'un dictateur omniscient et omnipotent

poursuivant une entreprise urbaine mégalomaniaque. Les moyens techniques et financiers de la fabrique de la ville demeurèrent longtemps inconnus. Alors que Rome se construit sur la sédimentation de tissus anciens, la ville nouvelle était décriée et la ville ancienne, la ville disparue, était pleurée. Sans nier, ni même limiter, le poids de l'idéologie fasciste de la société et de la ville, l'étude des réseaux d'acteurs, institutionnels et économiques, et de l'implication du capital privé permet de mieux comprendre la fabrique de la Rome fasciste.

C'est pourquoi nous avons choisi d'étudier l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) en tant qu'opérateur de la fabrique de la ville. Cette entreprise parapublique à gestion autonome est une compagnie d'assurance, fondée en 1912 avec le monopole de l'assurance-vie sur le marché italien. L'INA devait donc investir l'argent des polices d'assurance des travailleurs italiens sur des placements sûrs comme l'immobilier. Le passant curieux qui s'égare dans les rues de Rome connait le nom de l'entreprise et son logo qui ornent certains édifices du centre-ville, mais il n'y eut qu'une étude à notre connaissance de l'action urbaine de l'INA à cette période, celle de Francesco Bartolini.[1] C'est pourquoi nous avons choisi de décrire et de comprendre l'action de l'INA dans la ville à travers ses investissements. L'institut des assurances était une société florissante, dont le chiffre d'affaire, le capital assuré et le nombre d'employés n'eurent de cesse d'augmenter depuis sa création. Sa politique d'investissement immobilier en est le reflet. Quels objets urbains l'INA a-t-il produit ? Quels ont été ses actions dans la fabrique de la ville ? Comment la qualifier par rapport aux autres opérateurs. Voilà les questions qui ont guidé cette thèse.

On ne s'engage pas dans l'étude d'un acteur de la fabrique de la ville sans comprendre le contexte urbain en place et le jeu des principaux acteurs. Nous nous sommes ainsi attaqués à la tâche de dresser un tableau de cinquante années de développement démographique et urbain, d'évolutions politiques, sociales, législatives et réglementaires à partir de la multitude d'études scientifiques disponibles. Ce que l'on retient de cette contextualisation est la grande continuité entre la période d'administration dite « libérale » de la ville et le fascisme. La population romaine croissait à un rythme soutenu et le manque de logements pour les ménages modestes était endémique. Au niveau législatif et réglementaire, la pratique du PR fut une constante. Le Gouvernorat de Rome s'est reposé sur le même plan de 1909 jusqu'en 1931, et les mêmes procédures pour l'expropriation en cas d'utilité publique. Les moyens juridiques pour les transformations urbaines étaient en place. Les opérations de rénovation menées par Mussolini, accusées d'avoir détruit le centre historique de Rome par bien des

[1] Bartolini, F. (2001) *op. cit.*

auteurs, n'ont été souvent que la reprise d'anciens projets de la période libérale. A la fin du XIX^{ème} on détruisait bien plus de tissu urbain pour l'ouverture de la Via Cavour ou du Corso Vittorio Emanuele II que dans les années 1930 pour la Via della Conciliazione. Les études comparatives manquent d'ailleurs cruellement. Au-delà des murs, les administrations de la commune ont toujours eu un temps de retard sur l'urbanisation informelle des *quartieri* et *suburbi*. Enfin, les principaux opérateurs immobiliers du *ventennio* fasciste œuvraient déjà avant 1922 : l'ICP, la SGI, l'INCIS, la CDP, etc.

Des éléments incontestables de rupture avec la période libérale sont tout de même à souligner et font du *ventennio* fasciste un moment singulier dans la fabrique de la ville de Rome. D'abord l'extrême concentration des pouvoirs politiques nationaux et locaux dans les mains de Mussolini. Cela changea beaucoup de choses, on l'a vu, pour le financement de la politique urbaine. Cette concentration des pouvoirs s'accompagnait de la construction et de l'énonciation d'une idéologie cohérente de la ville englobant les aspects sociaux (la cité bourgeoise dans les murs, les pauvres cachés en périphérie), économiques (refus de l'industrialisation et développement tertiaire), sanitaires (assainissement), architecturaux, paysagers et dynamiques (libérations des flux automobile). Mussolini, qui s'occupait personnellement de l'urbanisme de Rome voulait faire de la ville la vitrine de l'Etat fasciste, empire en devenir, aussi glorieux que celui d'Auguste. Cette vision était effectivement présente dans toutes les transformations de la ville, mais celles-ci n'ont été possibles que par l'investissement de capitaux privés que Mussolini sut mobiliser. On touche là au point névralgique de la fabrique de la ville. Sans la CDP, la SGI, l'INCIS et l'INA, Mussolini n'aurait pas pu entreprendre les opérations qu'il désirait et qui ont modifié tout le territoire romain.

Le premier apport de cette thèse est l'inventaire exhaustif des propriétés de l'INA sur la commune de Rome jusqu'en 1945. Grâce aux archives historiques immobilières de l'entreprise, les propriétés ont été classées, mesurées, leurs localisations, formes et fonctions analysées. Des fiches par opérations ont été réalisées. Elles regroupent les données et les principaux documents iconographiques et cartographiques recueillis. Ce sont 79 immeubles qui ont été achetés ou construits par l'INA jusqu'en 1945. Ils représentent près de 15 000 pièces utiles et 144 500 m² de terrain sur la commune de Rome, tous situés dans un rayon de 4 km du centre-ville (Piazza Venezia), excepté le bâtiment de l'EUR. Ils montrent une constante, la localisation dans le centre du territoire communal. Mais la stratégie d'investissements immobiliers de l'INA a bien évolué au cours de la période considérée.

D'abord limitée à des achats d'immeubles de bureaux sur l'axe Tritone-Veneto, la politique immobilière de l'INA s'est déplacée vers la construction d'immeubles de logements pour les classes moyennes supérieures et d'immeubles de bureaux haut de gamme. L'INA agissait par paternalisme (pour loger ses employés) mais surtout par souci financier et de prestige.

La vraie rupture intervint à la fin des années 1920 lorsque l'INA prit une place importante dans l'opération « *case convenzionate* » du Gouvernorat de Rome. Par ce partenariat public-privé l'entreprise construisit douze immeubles, soit près de 1 000 logements et constitua des quartiers socialement homogènes en proche périphérie, peuplés d'employés du secteur public choisis par le Gouvernorat. Le bon déroulement de ce projet amena l'INA à travailler à plusieurs reprises en partenariat avec les autorités communales pour les opérations de rénovation du centre-ville. L'institut des assurances contribua à transformer le centre historique de Rome autour du Corso del Rinascimento, du Mausolée d'Auguste et de la Via della Conciliazione en construisant des immeubles de bureaux. Tous les immeubles de l'INA à Rome sont de bonne qualité architecturale, l'institut a veillé au confort des logements, à la fonctionnalité des bureaux, au style des bâtiments.

Ce travail d'inventaire et d'analyse a pu mettre en lumière deux actions de l'INA dans la fabrique urbaine : investir dans l'immobilier, en achetant ou construisant des immeubles, et financer l'aménagement urbain, au service de ses intérêts patrimoniaux mais aussi des politiques du régime. L'investigation fut poursuivie dans les archives de la commune et de l'Etat italien. L'INA était un acteur de marché qui investissait une partie de l'argent des assurances-vie des épargnants italiens dans l'immobilier romain. Le marché bénéficiait d'une vitalité singulière en Italie et du soutien des autorités mais souffrait de la fragilité du système bancaire. Comme investisseur immobilier, l'INA fit construire cinquante immeubles, soit près de 10 000 pièces, sur la commune de Rome, dont vingt-et-un en partenariat public-privé avec le Gouvernorat. L'entreprise était au cœur d'une coalition de croissance avec les autorités publiques, certaines entreprises du BTP et d'autres grands investisseurs immobiliers comme la SGI, l'INPS ou la CDP. On assista à une convergence particulière des intérêts de ces parties : le développement local soutenu par la construction de logements haut de gamme et d'immeubles de bureaux pour les autorités et les profits de l'immobilier pour les autres. Les constructions de l'INA ont contribué à urbaniser les périphéries romaines pour les classes moyennes supérieures, désirables pour le régime, au détriment des ménages modestes qui souffraient pourtant d'une offre de logement largement insuffisante, et à la tertiarisation du centre historique.

L'action de financement de l'immobilier et des politiques d'aménagement du régime était encore moins connue. Pendant les années 1920, la société d'assurance finançait la construction de logements populaires pour des particuliers, des coopératives ou pour l'ICP et l'INCIS. Cela faisait partie de sa mission inscrite dans les statuts de 1912. Après 1930, la politique de financement de l'immobilier changea du tout au tout. Plus de prêts hypothécaires aux particuliers mais des prêts à des établissements publics, aux provinces et aux communes pour la réalisation d'opération d'aménagement urbain, mais aussi rural. L'INA participa donc à la rénovation de nombreux centres-villes en Italie, aux travaux de bonification agricole, à la construction des infrastructures routières et ferroviaires entrepris par le régime. Pour les *sventramenti* à Rome, comme pour la construction des *case convenzionate*, l'INA avait la double casquette de maître d'ouvrage de certains bâtiments et de financeur de l'opération d'urbanisme dans son ensemble. L'argent des polices d'assurances était investi en majorité dans des titres d'Etat, dans le financement de la dette des collectivités locales et dans des entreprises parapubliques. L'INA œuvrait donc pour le financement de l'Etat. On peut émettre l'hypothèse que l'investissement immobilier représentait un espace de liberté pour l'INA. Ce pouvoir financier que détenait l'institut renforçait la coalition de croissance qu'il formait avec la CDP, l'INCIS, la SGI, quelques grandes entreprises de construction et avec le Gouvernorat.

En vingt ans, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni s'est transformé de petit investisseur immobilier en acteur de marché, en opérateur immobilier diversifié, capable de mener des opérations de construction, de développer une politique d'achat et de financer les grands aménagements de la ville de Rome. L'entreprise a acheté ou construit 79 immeubles sur le territoire romain entre 1912 et 1945, représentant près de 15 000 pièces utiles et 144 501 m² de terrain. Ce patrimoine immobilier était restreint par rapport aux grands opérateurs tels que la SGI, l'ICP ou l'INCIS, mais il était varié, du logement des classes moyennes aux bureaux, en passant par des logements de luxe.

La particularité de l'INA réside dans son statut parapublic, qui donne à l'analyse sa complexité mais aussi son intérêt, et dans la dynamique de son action. En effet, contrairement à la SGI, à la CDP ou à l'ICP, l'institut des assurances n'exerçait pratiquement aucun poids sur le marché immobilier romain avant 1923. Cette création du gouvernement Giolitti connut une expansion considérable après la Marche sur Rome, alors que, paradoxalement, son statut d'entreprise monopolistique était supprimé. Pendant le *ventennio* fasciste, l'INA n'a pas spéculé, n'a quasiment vendu aucun immeuble et investissait dans des zones centrales et prestigieuses.

L'apport original de cette thèse réside dans l'étude exhaustive du patrimoine immobilier d'un grand investisseur à Rome pendant le fascisme. Cela n'avait, à notre connaissance, jamais été accompli. De même, il y a très peu d'études sur l'ensemble de l'action d'un grand opérateur de marché sur un territoire urbain donné. Cela permet de mieux comprendre la fabrique de la ville, processus complexe et englobant, sur un territoire et une période donnée. Francesco Bartolini avait comparé avec succès l'action de l'INA et de deux autres opérateurs sur le marché du logement des classes moyennes mais il n'a pas choisi d'étudier toute l'amplitude de l'action immobilière et financière de l'INA. Cette thèse permet d'avoir un exemple concret de ce qu'a produit directement (par les achats et la construction des immeubles) et indirectement (par l'intermédiaire de prêts) un opérateur de marché en relation avec la société urbaine et l'espace construit environnants.

Il est bien difficile de déterminer quelle était la part d'intérêt privé et d'intérêt public qui motivait les choix de l'INA. Une chose est claire, l'institut a agi selon son intérêt financier et disposait d'une puissance d'investissement considérable que le pouvoir fasciste sut mettre à contribution pour transformer la ville de Rome. Il est certain que l'idéologie sociale et urbaine développée par Mussolini a joué un grand rôle dans la conduite des transformations urbaines de Rome, mais la main du Duce tenant la pioche n'était pas le seul moyen de la fabrique de la ville, Mussolini avait besoin d'entreprises et d'institutions capables d'investir dans le foncier et l'immobilier de la capitale. La compréhension de la ville européenne moderne et contemporaine a besoin de plus d'études sur les investisseurs immobiliers, y compris dans des contextes politiques totalitaires.

Index des notions

B

Baracche:79, 81, 86, 100, 103, 132, 133, 134, 136, 137, 138, 142, 145, 146, 178, 253, 266

C

Case convenzionate:11, 12, 19, 49, 153, 195, 196, 228, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 250, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 260, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 307, 308, 315, 324, 332, 335, 341, 342, 343, 345, 349, 354, 358, 360, 374, 381, 383, 390, 391
Classe moyenne:49, 90, 100, 116, 130, 167, 224, 228, 229, 232, 236, 238, 242, 245, 246, 267, 307, 308, 325, 332, 358, 364, 368
Consensus:70, 71, 162, 245, 260, 261, 267, 383
Conventions:18, 86, 88, 89, 90, 99, 244, 248, 252, 261, 276, 299
Coopérative:18, 107, 108, 109, 147, 160, 162, 224, 225, 252, 258, 266, 324, 364, 367

D

Développement économique:179, 211, 300, 306
Développement territorial:185, 303

E

Espace public:25, 28, 42, 182
Expropriation:16, 54, 84, 87, 98, 99, 101, 102, 114, 140, 163, 169, 170, 185, 186, 187, 189, 190, 202, 203, 215, 272, 273, 275, 276, 328, 388

F

Fabrique de la ville:19, 21, 22, 25, 46, 47, 53, 167, 195, 362, 377, 381, 387, 388, 389, 392

I

Immobilier tertiaire:219, 220, 221
Investissement immobilier:104, 105, 196, 215, 320, 388, 391

L

Logement populaire:82, 90, 91, 100, 104, 106, 157, 253, 362, 363, 366, 369, 371, 381

M

Marché immobilier:39, 47, 56, 155, 156, 164, 165, 185, 188, 206, 219, 224, 305, 307, 313, 314, 315, 316, 317, 319, 320, 336, 341, 343, 361, 381, 382, 387, 391

P

Partenariat public-privé:246, 266
Paternalisme:228, 390
PR (*Piano Regolatore*):54, 68, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 111, 112, 113, 114, 115, 126, 139, 143, 144, 146, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 202, 203, 215, 226, 245, 253, 257, 258, 262, 263, 265, 270,272, 273, 278, 289, 290, 292, 388

R

Rénovation urbaine:14, 16, 19, 28, 30, 32, 33, 34, 119, 153, 268, 276, 289, 290, 292, 293, 304, 306, 380, 381

S

Sventramenti:11, 14, 16, 32, 49, 78, 96, 112, 119, 128, 129, 131, 141, 142, 146, 153, 176, 195, 213, 242, 243, 245, 291, 293, 305, 307, 315, 340, 349, 391

T

Tertiarisation:39, 49, 53, 297, 360, 382, 390

Index des noms, institutions et entreprises

A

AGIP:59, 66, 209, 213, 219, 328, 329, 379
Arnaldo Foschini:279, 280, 295, 302, 348, 350, 351, 422
Attilio Spaccarelli:279, 287, 348, 350

B

Banca d'Italia:18, 39, 40, 56, 89, 90, 91, 97, 102, 220, 316, 325, 407, 455
Benito Mussolini:7, 16, 19, 36, 48, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 78, 87, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 127, 129, 133, 134, 136, 137, 143, 161, 166, 173, 174, 175, 178, 179, 186, 187, 190, 196, 209, 210, 215, 228, 236, 246, 248, 267, 268, 270, 271, 272, 273, 274, 289, 290, 291, 292, 294, 297, 303, 304, 327, 338, 340, 342, 343, 344, 346, 350, 358, 359, 361, 366, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 387, 388, 389, 392, 403, 406, 407, 412, 413, 417, 419, 424, 436, 437, 438, 439, 443, 444, 446, 447, 448, 461, 465
BNL:207, 219, 221, 327, 329

C

Carlo Broggi:207, 208, 221, 322, 326, 348, 458
CDP:57, 107, 109, 157, 160, 161, 220, 362, 363, 369, 370, 371, 376, 377, 378, 380, 383, 389, 390, 391

E

ENM:213

G

Generali:40, 41, 58, 60, 199, 320, 321, 402, 442, 445, 448, 457, 459
Giovanni Giolitti:55, 61, 65, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 112, 165, 174, 185, 362, 391, 413, 448
Giuseppe Bevione:58, 59, 63, 197, 203, 229, 233, 236, 334, 335, 365, 366, 370, 371, 372, 381, 382, 383
Guido Toja:58, 198, 206, 225, 327, 338

I

ICP:18, 91, 104, 105, 133, 134, 135, 138, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 160, 161, 162, 167, 191, 245, 246, 251, 252, 258, 260, 277, 308, 341, 358, 361, 363, 364, 368, 369, 378, 379, 382, 389, 391, 414, 457, 458, 461, 468
IMI:42, 54, 66, 379
INCIS:18, 107, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 226, 251, 308, 330, 364, 368, 369, 378, 379, 382, 389, 391, 458, 466, 468
INI:196, 197, 198, 253, 261, 264, 316, 320, 340, 349, 353, 354, 360
INPS:217, 218, 219, 268, 275, 276, 277, 278, 279, 282, 283, 284, 287, 291, 293, 299, 300, 301, 306, 308, 328, 345, 350, 361, 363, 370, 371, 375, 377, 380, 381, 382, 383, 390, 405, 425, 428, 459
IRCIS:107, 157, 159, 458
IRI:42, 54, 60, 66, 402

L

Luigi Luzzatti:104, 105, 106, 107, 173, 368, 371, 466

M

Marcello Piacentini:123, 174, 175, 203, 207, 216, 219, 221, 279, 280, 287, 326, 328, 348, 350, 403, 404, 422, 433, 440

P

Paolo Salatino:175, 216, 248, 261, 349, 350
PNF:48, 57, 58, 59, 61, 62, 64, 65, 184, 189, 263, 276, 306, 377, 378, 455

S

Salvatore Gatti:58, 59, 197, 206, 207, 365, 366, 372, 373, 420
SGI:18, 45, 110, 111, 162, 163, 164, 165, 188, 191, 195, 226, 247, 248, 253, 268, 324, 325, 330, 335, 343, 345, 346, 358, 361, 380, 381, 382, 383, 389, 390, 391, 457, 458, 460, 463, 466

U

UEN.:18, 108, 109, 116, 154, 160, 161, 195

Index des lieux

B

Bologne:15, 31, 82, 115, 315, 372, 373, 374
Borghi:14, 78, 84, 120, 237, 242, 269, 270, 272, 279, 285, 286, 291, 298, 299, 350, 360, 375

C

Corso del Rinascimento:11, 16, 49, 78, 169, 176, 269, 273, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 287, 288, 291, 294, 300, 301, 302, 303, 304, 340, 342, 348, 351, 357, 375, 390
Corso Vittorio Emanuele II:16, 32, 96, 97, 99, 119, 272, 350, 389

E

EUR:124, 186, 187, 195, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 223, 253, 328, 335, 348, 360, 381, 389

F

Flaminio:73, 148, 174, 229, 243, 245, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 308, 324, 332, 340, 349
Florence:24, 31, 72, 82, 83, 98, 115, 171, 304, 372

L

Lyon:22, 25, 26, 27, 29, 33, 43, 88, 103, 314

M

Milan:17, 40, 41, 63, 65, 67, 72, 74, 82, 83, 98, 114, 115, 155, 171, 195, 219, 304, 314, 316, 324, 341, 342, 366, 368, 374

N

Naples:30, 31, 72, 74, 82, 83, 98, 99, 115, 172, 185, 290, 304, 368, 372, 374
Nomentano:109, 110, 112, 133, 166, 245, 248, 250, 253, 266, 325, 343

P

Palerme:31, 72, 74, 82, 87, 115, 171, 172, 303, 372
Parioli:107, 110, 112, 160, 220, 232, 236, 237, 241, 324, 331, 334, 342
Paris:17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 42, 43, 46, 58, 61, 66, 72, 73, 83, 84, 87, 142, 155, 168, 172, 174, 175, 260, 304, 314, 347
Piazza Augusteo Imperatore:78
Piazza Barberini:96, 187, 202, 206, 209, 210, 211, 223, 304, 329, 332
Piazza Navona:269, 270, 272, 280, 288, 294, 295, 296, 297, 298, 301, 348, 350
Piazza Pia:283, 285, 286, 287
Pincio:220

S

Salario:78, 81, 166, 220, 230
Sallustiano:202, 204, 320, 324, 327

T

Terni:44, 195, 368
Trevi:87, 204, 327
Turin:31, 72, 74, 82, 83, 110, 115, 303, 304, 314, 374
Tuscolano:69, 109, 229, 243, 248, 249, 250, 252, 253, 254, 256, 257, 259, 264, 265, 304, 308, 318, 324, 334, 340, 343, 349

V

Via Bissolati:202, 203, 204, 205, 220, 223, 229, 327, 328, 329, 332, 333, 354, 359
Via del Corso:96, 212, 220, 272, 278, 292, 293, 306
Via del Mare:68, 120, 122, 123, 124, 126, 130, 142, 176, 215, 268, 273, 294, 300, 306
Via del Tritone:96, 112, 198, 204, 205, 206, 208, 211, 212, 220, 223, 237, 241, 292, 304, 305, 307, 327, 328, 329
Via dell'Impero:68, 121, 122, 124, 127, 129, 130, 142, 247, 268, 273, 292, 294, 300, 345, 348
Via della Conciliazione:11, 12, 49, 169, 269, 270, 273, 275, 276, 277, 278, 283, 286, 287, 288, 291, 294, 298, 299, 301, 304, 338, 339, 342, 348, 358, 375, 389, 390
Via delle Tre Madonne:232, 233, 234, 235, 236, 238, 240, 331, 334, 342, 349, 352, 353, 354, 357
Via Martiri Fascisti:237, 353
Via Po:202, 208, 209, 211, 218, 223, 228, 229, 230, 238, 240, 328, 332
Via Sacconi:250, 253, 254, 265, 332, 342
Via Taranto:250, 253, 254, 256, 257, 265, 340
Via Veneto:96, 174, 187, 199, 202, 204, 207, 208, 211, 221, 223, 237, 241, 307, 321, 322, 326, 327, 329, 331, 341, 348, 366
Viale delle Milizie:224, 225, 226, 321, 323, 332

Bibliographie

Abate, M. et Picciotto, M. (1983) *La casa a Roma. Indagine sul sistema residenziale*, Dedalo, ed., Bari., pp.235

Abeels, G. (1983) *La Senne*, Ministère de la Communauté française, ed., Bruxelles, pp.159

Accasto, G., Fraticelli, V. et Nicolini, R. (1971) *L'architettura di Roma capitale, 1870-1970*, Golem, ed., Roma, pp.642

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2007) *Rénovation urbaine : trois ans d'action dans les quartiers*, ANRU, ed., Paris, pp.117

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2007) *Rénovation urbaine : enjeux, mise en œuvre, qualités*, ANRU, ed., Paris, pp.82

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2013) *La rénovation urbaine : pour qui ? Contributions à l'analyse des mobilités résidentielles*, La Documentation Française, ed., Paris, pp.104

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et Caisse des Dépôts (2008) Pour une évaluation locale des projets, ANRU Caisse des Dépôts, ed., Paris, pp.64

Agnew, J. (1998) The impossible capital: monumental Rome under liberal and fascist regimes, 1870-1943 in *Geografiska Annaler*, numéro 80, pp.229-240

Agnew, J. (2002) *Place and Politics in Modern Italy*, University of Chicago Press, ed., Chicago, pp.299

Agnew, J. (2010) "Ghosts of Rome": the haunting of Fascist efforts at remaking Rome as Italy's capital city, in *Annali d'Italianistica*, numéro 28, pp.179-198

Albano, A. (2001) *Roma, il piano e i piani. Residenza pubblica e integrazione urbana*, Gangemi, ed., Roma, pp.191

Albertini, C. (1940) Potere delle commissioni edilizie, in *Capitolium*, numéro 10, pp.3-4

Albertini, C. (1938) Nuovi criteri per le indennità di esproprio, in *Capitolium*, numéro 11, pp.10-12

Albertini, C. (1938) Le abitazioni operaie nelle grandi città, in *Capitolium*, numéro 1, pp.5-7

Albertini, C. (1936) Nuove direttive di regolamenti edilizi, in *Capitolium*, numéro 2, pp.49-54.

Albertini, C. (1926) Il mercato delle abitazioni, in *Capitolium*, numéro 1, pp.3-7

Albertini, C. (1925) Il nuovo regolamento edilizio del Comune di Roma, in *Capitolium*, numéro 2, pp.127-137

Albertini, C. (1925) Il mercato edilizio, in *Capitolium*, numéro 3, pp.174-177

Albertini, C. (1924) Studi sui regolamenti edilizi, in *Capitolium*, numéro 5, pp.443-455

Alisio, G. (1980) *Napoli e il risanamento: recupero di una struttura urbana*, Banco di Napoli, ed., Napoli, pp.493

Allain, R. (2004) *Morphologie urbaine: géographie, aménagement et architecture de la ville*, Armand Colin, ed., Paris, pp.254

Allinne, J.-P. (1983) *Banquiers et bâtisseurs : un siècle de Crédit foncier, 1852-1940*, CNRS, ed., Paris, pp.243

Amati, G. et Insolera, I. (1987) *Villa Huffer*, Istituto Italiano di Credito Fondiario, ed., Roma

Amzallag, M. et Taffin, C. (2003) *Le logement social*, LGFJ, ed., Paris, pp.117

Angeletti, P., Ciancarelli, L., Ricci, M. et Vallifuoco, G. (1994) *Case romane. La periferia e le case popolari*, Clear, ed., Roma, pp.103

Angelis, D. (1930) La casa fascista e il problema demografico, in *Il Bargello*, numéro 9.2.

Anonyme (1930) Government assurance institute takes over private companies: scheme to increase benefits and national thrift, in *The Morning Post*, January 22, p.14

Antonioni, L. (1970) *Roma inizio del secolo : cronache vissute della Roma umbertina*, Mediterranee, ed., Roma, pp.246

Aquarone, A. (1965) *L'organizzazione dello Stato totalitario*, Einaudi, ed., 2 volumes, pp.620

Arendt, H. (1976) *Totalitarism. The origins of totalitarism. Part three*, Harvest, ed., New York, pp.527

Arlaud, C. et Bertin, D. (1991) *De la rue impériale à la rue de la République*, Archives municipales, ed., Lyon, pp.150

Armani, P. (1985) *Alberto Beneduce e i problemi dell'economia italiana del suo tempo: atti della giornata di studio per la celebrazione del 50. anniversario dell'istituzione dell'IRI*, Edindustria, ed., Roma, pp.279

Arnaud, D. (1997) *L'assurance en Grande-Bretagne, histoire, économie et société*, Economica, ed., Paris, pp.170

Arosio, G. (1940) Gli alloggi per ceto medio, in *Capitolium*, numéro 5, pp.3-5

Arosio, G. (1937) L'esenzione venticinquennale, in *Capitolium*, numéro 1, pp.5-6

Arrou-Vignod, M. (1988) *40 ans de sociétés d'économie mixte en France*, FNSEM Economica, ed., Paris, pp.317

Asselain, J.-C. (1984) *Histoire économique de la France du XVIIe siècle à nos jours: Tome 2, Depuis 1918*, Seuil, ed., Paris, pp.274

Assicurazioni Generali (1932) *Le assicurazioni Generali nel primo decennio del Regime*, La Compagnia, ed., Trieste, pp.7

Assicurazioni Generali di Trieste e Venezia (1963) *La proprietà immobiliare urbana e agricola*, Assicurazioni Generali, ed., Bergamo, pp.223

Assicurazioni Generali di Trieste e Venezia (1993) *Generali, tradizione di immagini. I primi cento anni di communicazione*, Assicurazioni Generali, ed., Trieste, pp.??

Authier, J.-Y. et Guérin-Pace, F. (2007) *Le quartier: enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales*, La Découverte, ed., Paris, pp.293

Aymonino, C., Brusatin, M., Fabbri, G., Lena, M., Loverro, P., Lucinetti, S. et Rossi, A. (1966), *La*

città di Padova, saggio di analisi urbana, Officina, ed., Roma, pp.524

Aymonino, C., Desideri, P. et Leoni, F. (1990) *Progettare Roma Capitale, points sur des travaux de rénovation années 80*, Laterza, ed., Bari-Roma, pp.524

Bacchiani, A. (1925) Roma nel pensiero di Benito Mussolini, in *Capitolium*, numéro 1, pp.387-92

Bachi, R. (1909) Leghe di inquilini, in *Critica sociale*, volume 21, pp.352-329

Badaouï, R. (1990) Rétrospective sur les villes nouvelles, in *Vingtième siècle Revue d'Histoire*, numéro 25, pp.111-112

Bagchi-Sen, S. et Lawton-Smith, H. (2006) *Economic Geography: Past, Present and Future*, Routledge, ed., London, pp.284

Baggiani, E. (1929) Il risanamento edilizio della città, in *La Balzana*, numéro 3

Bailly, A., Deryche, P.-H. et Torre, A. (2012) *Cinquante ans de science régionale francophone Assocation de Science Régionale de Langue Française*, Economica, ed., Paris, pp.41

Bailly, G.-H. et Desbat, J.-P. (1973) *Les ensembles historiques dans la reconquête urbaine*, La Documentation française, ed., Paris, pp.64

Baker, A.R.H. (1972) *Progress in historical geography*, David & Charles, ed., London, pp.311

Baker, A.R.H. (2003) *Geography and History: Bridging the Divide*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.296

Ballain, R. et Maurel, E. (2003) *Le logement très social*, Editions de l'Aube, ed., Paris, pp.117

Banadonna, S. (1985) *Formes urbaines : des lois de formation à l'adaptabilité*, ENPC Atelier d'urbanisme, ed., Paris, pp.289

Banco di Roma (1982) *Le Istituzioni finanziarie degli anni trenta nell'Europa continentale*, Il Mulinno, ed., Bologna, pp.235

Barbanera, M. (1998) *L'archeologia degli italiani*, Riuniti, ed., Roma, pp.255

Barca, F. (2010) *Storia del capitalismo italiano*, Donzelli, ed., Roma, pp.634

Bardelli, P.-G. (2003) *L'architettura INA casa 1949-1963, aspetti e problemi di conservazione e recupero*, Gangemi, ed., Roma

Bardet, G. (1937) *La Rome de Mussolini, une nouvelle ère romaine sous le signe du fascisme*, Paris. Ch. Massin et cie, ed., Paris, pp.321

Barillari, D. (2003) Architettura e committenza a Trieste: Piacentini e le Assicurazioni generali, in *L'archeografo triestino*, numéro 4, pp.595-618

Barjot, D., Baudouï, R. et Voldman, D. (1997) *Les reconstructions en Europe (1945-1949)*, Complexe, ed., Bruxelles, pp.341

Barroero, L. Conti, A. Racheli, A.-M. et Serio, M. (1983), *Via dei Fori Imperiali, la zona archelogica di Roma: urbanistica, beni artistici e politica culturale*, Marsilio, ed., Venezia, pp.307

Barrois, M. (1964) *Le Paris sous Paris*, Hachette, ed., Paris, pp.96

Bartoccini, F. (1995) *Roma nell'Ottocento*, Cappelli, ed., Bologna, pp.827

Bartolini, F. (1999) Una casa per gli impiegati statali. I finanzamenti pubblici alle cooperative edilizie romane nel primo dopoguerra, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 1, pp.147-177

Bartolini, F. (2001) *Roma borghese. La casa e i ceti medi tra le due guerre*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.279

Bartolini, F. (2005) Dove abitano i funzionari ministeriali. Un contributo alla definizione di una mappa sociale di Roma tra le due guerre, in *Dimensioni e problemi della ricerca storica*, numéro 1, pp.150-155

Bartolini, F. (2008) *Roma: dall'unità a oggi*, Carocci, ed., Roma, pp.136

Baudelle, G., Guy, C. et Mérenne-Schoumaker, B. (2011) *Le développement territorial en Europe : concepts, enjeux et débats*, Presses Universitaires de Rennes, ed., Rennes, pp.281

Basso, S. (2008) Trieste: un porto, una città tra Impero Austro-Ungarico e Mediterraneo, in *Storia urbana*, numéro 120, pp.165-184

Bastéa, E. (2000) *The Creation of Modern Athens: Planning the Myth*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.304

Baudelle, G. (1984) *Villeneuve-d'Ascq, ville nouvelle: un exemple d'urbanisme concerté*, Le moniteur, ed., Paris, pp.198

Baxa, P. (2004) Piacentini's Window: The Modernism of the Fascist Master Plan of Rome, in *Contemporary European History*, numéro 13, pp.1-20

Baxa, P. (2010) *Roads and Ruins: The Symbolic Landscape of Fascist Rome*, University of Toronto Press, ed., Toronto, pp.232

Belardelli, G. (1999) *Miti e storia dell'Italia unita*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.229

Bellanger, E. (2008) Les maires et leurs logements sociaux, des années de fondation à l'âge d'or du grand ensemble *(1920-1960)*, in *Histoire urbaine*, numéro 23, pp.95 a 107

Bellavitis, G. et Romanelli, G. (1985) *Venezia, le città nella storia d'Italia,* Laterza, ed., Roma-Bari, pp.290

Belli, C. (1976) La città fascista, in *Materiali per l'annalisi dell'architettura moderna.* Il MIAR, ed., pp.176-8

Beltrami, L. et Tenenti, L. (1900) Il palazzo "Venezia" sede della Assicurazioni generali in Milano, in *Edilizia moderna*, numéro 5, pp.30-40

Beltran, A., Daviet, J.-P. et Ruffat, M. (1995) *L'histoire d'entreprise en France : essai bibliographique*, Institut d'Histoire du Temps Présent, ed., Paris, pp.117

Ben-Ghiat, R. (2001) *Fascist modernities. Italy, 1922-1945*, Univeristy of California Press, ed., Berkeley, pp.317

Benevolo, L. (1971) *Roma da ieri a domani*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.150

Benevolo, L. (1980) *Histoire de l'architecture moderne, les conflits et l'après guerre, Vol. 3. Les conflits et l'après-guerre*, Dunod, ed., Paris

Benevolo, L. (1985) *Studio per la sistemazione dell'area archelogica centrale*, De Luca, ed., Roma, pp.117

Benevolo, L. (1992) *Roma dal 1870 al 1990*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.188

Benevolo, L. (2004) *San Pietro e la città di Roma*, Laterza, ed., Roma, pp.132

Benevolo, L. et Scoppola, F. (1988) *Roma. L'area archeologica centrale e la città moderna*, De Luca, ed., Roma, pp.193

Benzi, F. (2005) *Un tesoro svelato: il patrimonio artistico dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale*, INPS, ed., Roma, pp.303

Berbenni, E. (2010) *I processi dello sviluppo urbano. Gli investimenti immobiliari di Comit e Credit a Milano 1920-1950*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.367

Berbenni, E. (2011) Banche miste e ciclo immobiliare. L'esperienza di Comit e Credit (1918-1934), in *Società e Storia*, numéro 134, pp.741-768

Berdini, P. (2008) *La città in vendità*, Donzelli, ed., Roma

Berdini, P. (1992) *La città senza piano*, INU, ed., Roma

Berdini, P. (2000) *Il giubileo senza città*, Riuniti, ed., Roma

Berdoulay, V. et Soubeyran, O. (2002) *L'écologie urbaine et l'urbanisme*, La découverte, ed., Paris, pp.268

Beretta Anguissola, L. (1963) *I 14 anni del piano INA casa*, Edilstampa, ed., Roma, pp.51

Bergeron, L. (1989) *Paris genèse d'un paysage*, Picard, ed., Paris, pp.313

Berlinguer, G. et Della Seta, P. (1976) *Borgate di Roma*, Riuniti, ed., Roma, pp.180

Berna, L. (1979) *Campo Marzio in Roma dal 1870 al 1970. Mutamenti del valore di posizione e mutamenti di funzione nell'insieme urbano*, La Goliardica, ed., Roma, pp.97

Bernardini, A. (1968) *Un anno a Pietralata*, La nuova Italia, ed., Firenze, pp.150

Bertaux, J.-J. (1994) *Renaissance d'une ville : la reconstruction de Caen, 1944-1963*, Delpha, ed., Paris, pp.106

Berthet, C. (1993) Des bâtisseus aux habitants : le quartier des Etats-Unis à Lyon (1917-1939), in *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 105/2, pp.301-315

Bertin, D. (1999) Lyon 1853-1859 : l'ouverture de la rue Impériale, in *Revue de l'Art*, numéro 106, pp.50-58

Bertrand, D. et Vanoni, D. (2008) *Renouveler la ville, les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement*, Le moniteur, ed., Paris, pp.112

Bertrand, G. et Bertrand, C. (2002) *Une géographie traversière*, Arguments, ed., Paris, pp.312

Bertuglia, C.-S. (1964-5) Il mercato delle aree degli alloggi in una grande città, in *Urbanistica* numéro 41, pp.102-105

Bettiol, C. e Massi, M. (2003) *BioArchitetture per la vita: lo IACP di Roma : un secolo di edilizia residenziale pubblica*, Testo e immagine, ed., Torino, pp.93

Bianchi, A. (1930) Attuazione del Piano Regolare, in *Capitolium*, numéro 9, pp.434-444

Bianchi, A. (1933) Il centro di Roma. La sistemazione del Foro Italico e le nuove vie del mare e dei monti, in *Architettura*, pp.137-56

Bianchi, A. (1934) Le vicende e le realizzazioni del Piano Regolatore di Roma Capitale, in *Capitolium*, numéro 1, pp.278-298

Bianco, A et Foro, P. (2005) *Idée impériale et impérialisme dans l'Italie* fasciste : journée d'étude organisée par le groupe E.R.A.S.M.E, Toulouse, pp.123

Biau, V. et Tapie, G. (2009) *La fabrication de la ville. Métiers et organisations*, Paranthèses, ed., Paris, pp.217

Bidou-Zachariasen, C. Hiernaux, N. (2003) *Retour en ville*, Descartes, ed., Paris, pp.267

Birindelli, M. (1978) *Roma italiana. Come fare una capitale e disfare una città*, Savelli, ed., Roma, pp.80

Björner, G. (2008) *HLM, parc privé*, Institut Montaigne, ed., Paris, pp.81

Bloch, M. (1929) Les plan parcellaires, in *Annales d'histoire économique et sociale,* numéro 1, pp.60-70

Bocci, M. (1999) Banche e edilizia a Roma tra otto e novecento, in *Capitolium*, numéro 1-2, pp.125-146

Bocquet, D. (dir) (2007) *Rome ville technique : 1870-1925. Une modernisation conflictuelle de l'espace urbain*, EFR, ed., Rome, pp.440

Bocquet, D. (2002) *La modernisation de la ville, Rome capitale (1870-1925)*, thèse de doctorat, Université de Provence Aix I, sous la direction de Robert Ilbert, pp.603

Bocquet, D. et Fettah, S. (2007) *Réseaux techniques et conflits de pouvoir : les dynamiques historiques des villes contemporaines*, EFR, ed., Rome, pp.328

Bodenschatz, H. et Spiegel, D. (2011) *Städtebau für Mussolini: Auf der Suche nach der neuen Stadt im faschistischen Italien*, DOM, ed., Berlin, pp.519

Boemi, M.-F. et Travaglini, M.-M. (2006) *Roma d'all atlo*, Università degli studi Roma Tre, Roma, pp.371

Boino, P. (2009) *Lyon : La production de la ville*, Parenthèses, ed., Paris, pp.261

Boiteux, M., Brice, C. et Travaglini, C.-M. (2009) *Le nobilità delle città capitali*, Università degli studi Roma Tre CROMA, ed., Roma, pp.379

Boiteux, M., Caffiero, M. et Marin, B. (2010) *I luoghi della città: roma moderna e contemporanea*, EFR, ed., Roma, pp.334

Bonelli, F. et Stringher, B. Jr. (1990) *Carte Stringher*, Quaderni della rassegna degli archivi di Stato, volume 62, Roma, pp.148

Bonelli, F. (1991) *La Banca d'Italia del 1894 al 1913, Momenti della formazione di una banca centrale*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.911

Bonilla, M., Tomas, F., Vallat, D. et Schoellkopf, J.-L. (1989) *Cartes et plans, Saint-Etienne : du XVIIIe siècle à nos jours : 200 ans de représentation d'une ville industrielle*, Ecole d'Architecture, ed., Saint-Etienne, pp.180

Bonomo, B. (2005) Le lotte per la casa alla Magliana negli anni Settanta, in *Dimensioni e problemi della ricerca storica*, numéro 1, pp.176-180

Bonomo, B. (2006) Grande impresa e sviluppo urbano: l'attività della Società Generale Immobiliare a Roma nel seondo dopo guerra, in *Storia urbana*, numéro 112, pp.167-195

Boriani, M., Dorigati, R., Erba, V., Molon, M. et Morandi, C., (1982) *La costruzione della Milano moderna: casa e servizi in un secolo di storia cittadina*, Clup, ed., Milano, pp.338

Borruso, L. (1911) Il problema delle abitazioni in Roma Il problema delle abitazioni in Roma, in *La casa*, pp.402

Bortolotti, L. (1971) La proprietà edilizia e il fascismo, in *Studi storici*, numéro 4 ottobre-dicembre

Bortolotti, L. (1978) *Storia della politica edilizia. Proprietà, imprese edili e lavori publici dal primo doppoguerra ad oggi 1919-1970*, Riuniti, ed., Roma, pp.320

Bortolotti, L. (1983) *Siena, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.238

Bortolotti, L. (1988) *Roma fuori le mura, da palauda a metropoli*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.297

Bortolotti, L. (1998) Proposte e realizzazioni di assetto urbano, in *Storia urbana*, numéro 82-83, pp.5-18

Bortolotti, L. et Antonini, E. (1976) Le "regole del gioco" della crescita urbana in Italia: la normativa urbanistica dal 1865 al 1942, in *Archivio di studi urbani e regionali*, numéro 2

Bosworth, R.J.B. (1998) *The Italian Dictatorship: Problems and Perspectives in the Interpretation of Mussolini and Fascism*, Arnold, ed., London, pp.269

Bosworth, R.J.B. (2006) *Mussolini's Italy: Life Under the Dictatorship, 1915-1945*, Penguin Books, ed., London, pp.720

Bosworth, R.J.B. (2010) *The Oxford Handbook of Fascism*, Oxford University Press, ed., Oxford, pp.626

Bosworth, R.J.B. (2011) *Whispering City: Modern Rome and Its Histories*, Yale University Press, ed. New Haven, pp.358

Bottai, G. (1949) *Vent'anni e un giorno*, BUR, ed., Milano, pp.298

Bottai, G. (2001) *Preferirei di no: le storie dei dodici professori che si opposero a Mussolini*, Einaudi, ed., Torino, pp.336

Bottero, M. (2000) *La città sostenibile*, Stefano, ed., Milano

Bottin, J. et Cabantous, A. (1994) Lectures de la ville XVe-XXe, in *Histoire Economie et Société*, numéro 3, pp.397-400

Bottini, F. (1990) Padova e la trasformazione della cultura urbanistica italiana nel periodo tra le due guerre, in *Storia urbana*, numéro 3, pp.165-193

Boucheron, P. (2004) *Les villes d'Italie : (vers 1150-vers 1340)*, Belin, ed., Paris, pp.207

Boudon, F, Chastel, A., Couzy, H. et Hamon, F. (1977) *Système de l'architecture urbaine. Le quartier des Halles à Paris*, CNRS, ed., Paris, en deux volumes

Boulanger, P. et Trochet, J.-R. (2005) *Où en est la géographie historique ? Entre économie et culture*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.346

Boury, P. (1970) *La rénovation urbaine dans l'aménagement du territoire charte d'Athènes reconquête*, 2 vol. Université de Lyon, Lyon, pp.614

Bowler, A. (1991) Politics as Art: Italian Futurism and Fascism, in *Theory ans Society*, numéro 6, pp.763-794

Braudel, F. (1977) *Ecrits sur l'histoire*, Flammario, ed., Paris, pp.314

Braudel, F. (1979) *La Méditerranée et le monde méditerranéen a l'époque de Philippe II*, Armand Colin, ed., Paris, en deux volumes

Braudel, F. (1994) *Le modèle italien*, Flammarion, ed., Paris, p.220

Braunfels, W. (1988) *Urban design in western europe. Regime and Architecture. 900-1900*, Chicago University Press, Chicago, pp.422

Breschi, D. (2005) Recent Italian Historiography on Italian Fascism, in *Telos*, numéro 133, pp.15-44

Brezzi, C.-F. Casula, A., Parisella (1981) *Continuità e mutamento: classi, économie e culture a Roma e nel lazio: 1930-1980*, Milano, pp.286

Brice, C. (1998) *Le Vittoriano : monumentalité publique et politique à Rome*, EFR, ed., Rome, pp.428

Brice, C. (2007) *Histoire de Rome et des Romains de Napoléon I à nos jours*, Perrin, ed., Paris, pp.390

Brissy, Y. (1974) *Les villes nouvelles*, Berger-Levrault, ed., Paris, pp.248

Brownill, S. et Carpenter, J. (2009) Governance and "integrated planning": the case of sustainable communities in the Thames Gateway, England, in *Urban Studies*, numéro 46/2, pp.251-274

Bruant, C. et Blain, C. (2003) *Architectures et formes urbaines en villes nouvelles : Enquête bibliographique sur les sources écrites*, Ville recherche diffusion, ed., Paris, pp.237

Brunet, R., Ferras, R. et Théry, H. (2009) *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*, La Documentation Française, ed., Paris, pp.518

Bruschi, A. (2004) *Roma, architettura e città negli anni della seconda guerra mondiale: atti della giornata di studio del 24 gennaio 2003*, Gangemi, ed., Roma, pp.175

Buchoud, N. (2005) *Les dynamiques de la rénovation urbaine, du quartier à l'intercommunalité?*, CERTU, ed., Paris, pp.151

Buls, C. (1903) *L'esthétique de Rome*, A. Lefèbre, ed., Bruxelles, pp.14

Bulls, C. (1909) *De la disposition et du développement des rues et des espaces libres dans les villes*, Septième Congrès international des architectes, Londres 1906, Société centrale d'architecture de Belgique, ed., Louvain, pp.153

Buonomo, M. (1954) *Studi sul problema dell'edilizia,* Sabbadini, ed., Roma, pp.103

Burdy, J.-P. (1994) La monographie de quartier en histoire urbaine in *Histoire Economie et Société,* numéro 3, pp.431-455

Bürklin, T. et Peterek, M. (2008), *Morphologie urbaine*, Birkhaüser, ed., Bâle, pp.72

C.A. (1936) L'allogio per ceto medio, in *Capitolium*, numéro 9, pp.277-279

C.A. (1925) Le case popolari ed economiche nelle grandi città, in *Capitolium*, numéro 8, pp.573-577

Caisse des dépôts (2003) *Entretiens de la Caisse des dépôts sur le développement des territoires*, La documentation française, ed., Paris, pp.153

Calabi, D. (2000) *Storia dell'urbanistica europea*, Paravia Scriptorium, ed., Milano, pp.343

Calabi, D. (2005) *Storia della città: l'età contemporanea*, Marsilio, ed., Venezia, pp.397

Calo, A. et Ernesti, G. (1998) Case e città nell'Italia giolittiana: questione urbana e case popolari, in *Storia urbana*, numéro 82/83, pp.177-266

Calo, A. et Ernesti, G. (1998) Politica urbana e piani regolatori nell'Italia giolittiana, in *Storia urbana*, numéro 85, pp.5-49

Calza Bini, A. (1927) *Il fascismo per le case del popolo*, Roma

Calza-Bini, A. (1932) *Il teatro di Marcello. Forma e strutture*, Roma

Camagni, R. (2002) *I costi collettivi della città dispersa*, Alinea, ed., Firenze, pp.169

Camagni, R. (1999) *La pianificazione sostenibile delle aree periurbane*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.331

Camagni, R. (1996) *Economia e pianificazione della città sostenibile*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.350

Camarda, E. (2007) *Pietralata, da campania a isola di periferia*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.135

Cambedda, A. (1990) *La demolizione della spina dei Borghi*, Fratelli Palombi, ed., Roma, pp.72

Cambedda, A. et Tolomeo, M.-G. (1991) *Una trasformazione urbana. Piazza Augusteo Imperatore a Roma*, Palombi, ed., Roma, pp.59

Camera dei Deputati (1953) *Atti della Commissione parlamentare di inchiesta sulla miseria in Italia e sui mezzi per combatteria 6 Indagini delle delegazioni parlamentari. La miseria*

nelle grandi città, Istituto Editoriale Italiano, Milano, pp.224

Campitelli, A. (1994) *Le ville a Roma, architetture e giradini dal 1870 al 1930*, Argos, ed., Roma, pp.291

Campitelli, A. (2005) *Verdi delizie: le ville, i giardini, i parchi storici del Comune di Roma*, De Luca, ed., Roma, pp.237

Caniggia, G. (1985) *Strutture dello spazio antropico*, Alinea, ed., Firenze, pp.241

Caniggia, G. (1994) *Lecture de Florence*, Institut Saint-Luc, ed., Bruxelles, pp.142

Cannistraro, P. V. (1942) *Historical dictionary of fascist Italy*, Greenwood Press, ed., Westport-London, pp.657

Cannistraro, P. V. et Rosoli, G. (1979) Fascist Emigration Policy in the 1920s: An Interpretive Framework, in *International Migration Review*, numéro 13, pp.673-692

Caprotti, F. (2007) Destructive creation: fascist urban planning, architecture and New Towns in the Pontine Marshes, in *Journal of Historical Geography*, numéro 33, pp.651-679

Caracciolo, A. (1957) *Roma capitale*, Riuniti, ed., Roma, pp.309

Caracciolo, A. (1969) Rome in the past Hundred Years: Urban Expansion without Industrialisation, in *Journal of Contemporary History*, numéro 4, pp.27-41

Caracciolo, A. et Quilici, F. (1985) *Roma, una capitale singolare*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.209

Caracciolo, A. (1991) *Storia d'Italia, le regioni dall'Unità a oggi. Il Lazio*, Einaudi, ed., Torino, pp.674

Caracciolo, L. (1984) Nathan l'utopista, in *La Repubblica*, 2 dicembre, p.16

Carbonnier, Y. (2008) *Les premiers logements sociaux en France*, La documentation française, ed., Paris, pp.284

Cardia, C. (1987) Ils ont construit New York : histoire de la métropole au XIXème siècle, Georg, ed., Genève, pp.238

Cardilli, L. (1995) *Gli anni del governatorato (1926-1944): interventi urbanistici, scoperte archeologiche, arredo urbano, restauri*, Kappa, ed., Roma, pp.223

Caron, F. (1990) *Paris et ses réseaux : naissance d'un mode de vie urbain, XIXème XXème siècle*, Bibliothèque historique de la ville de Paris, ed., Paris, pp.425

Carozzi, C. et Gambi, L. (1981) *Città e proprietà immobiliare in Italia negli ultimi due secoli*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.533

Carozzi, C. et Rozzi, R. (1980) *Suolo urbano e popolazione: il processo di urbanizzazione nelle città padane centro-orientali, 1881-1971*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.266

Casasanta, M., Baù, A., Pavan, I., Varasano, L. et Baglio, A. (2010) Il partito e le classi dirigenti, in *Ricerche di storia moderna*, numéro 3/10, pp.295-321

Cassamento, A. (2012) Fondazioni urbane: città nuove europee dal Medioevo al Novecento, Kappa, ed., Roma, pp.451

Cassetti, R. (2004), *Roma e Lazio 1870-1945*, Vol. 1, Gangemi, ed., Roma, pp.223

Cassetti, R. (2006) *Roma e Lazio, l'urbanistica: idee e piani dall'Unità ad oggi*, Gangemi, ed., Roma, pp.389

Cassetti, R. (2008) *Roma e Lazio 1945-2007*, Vol. 2, Gangemi, ed., Roma, pp.351

Cassetti, R. et Spagnesi, G. (2004) *Il centro storico di Roma: storia e progetto*, Gangemi, ed., Roma, pp.385

Castaglioni, F. Cecchelli, C. Giovannoni, G. et Zocca, M. (1958) *Topografia e urbanistica di Roma*, Capelli, ed., Bologna, pp.794

Castelli, F.R. (2003) Politiche e cantieri dell'Istituto case popolari, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.635-642

Castells, M. et Godard, F. (1978) *Monopolville, l'entreprise, l'Etat, l'urbain*, Mouton, ed., Paris, pp.594

Castex, J., Céleste, P. et Panerai, P. R. (1980) *Leture d'une ville : Versailles*, Le moniteur, ed., Paris, pp.235

Castex, J., Cohen, J.L., Depaule, J.C. et Couédic, D.L. (1995) Histoire urbaine, anthropologie de l'espace, CNRS, ed., Paris, pp.135

Castronovo, V. (1973) *Fascismo e società italiana*, Einaudi, ed., Torino, pp.253

Castronovo, V. (1976) Soggetti pubblici della crescita urbana: gli enti per l'edilizia popolare: 1900-1950, in *Archivio di sutdi urbani e regionali*, numéro 2

Castronovo, V. (1995) *Storia economica d'Italia, dall'Ottocento ai giorni nostri*, Einaudi, ed., Torino, pp.253

Catalano, F. (1974) *Potere economico e fascismo*, Bompiani, ed., Milano, pp.262

Cataldi, G., Maffei, G.-L. et Vaccaro, P. (2002) Saverio Muratori and the Italian school of planning typology, in *Urban Morphology*, numéro 6/1, pp.3-14

Caviglia, S. (1996) *L'identità salvata: gli ebrei di Roma tra fede e nazione: 1870-1938*, Laterza, ed., Roma, pp.228

Cazzato, V. (2001) *Istituzioni e politiche culturali in Italia negli anni Trenta,* Istituto poligrafico e Zecca dello Stato, ed., Roma, en deux volumes

Ceccarelli, P. (1980) *Potere e piani urbanistici, ideologia e tecnica dell'organizzazione razionale del territorio*, Fratelli Angeli, ed., Milano, pp.149

Cecchelli, C. (1926) Arx Terrarum la liberazione del Colle Palatino, in *Capitolium*, numéro 1, pp.10-19

Cecchelli, C. (1927) Arx Terrarum le sistemazioni del Cole Capitolino, in *Capitolium*, numéro 4, pp.201-209

Cederna, A. (1956) *I vandali in casa*, Laterza, ed., Bari, pp.24

Cederna, A. (1965) *Mirabilia Urbis 1957-1965*, Einaudi, ed., Torino

Cederna, A. (1979) *Mussolini urbanista, lo sventramento di Roma negli anni del consenso*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.266

Çelik, Z. (1984) Bouvard's boulevards: Beaux-Arts planning in Istanbul, in *Journal of the Society of Architectural Historians*, volume 43, pp.341-355

Cenciarini, F. (1925-6) I poteri del comune per la esecuzione del piano regolatore, in *Capitolium*, numéro 10, pp.349-53

Centre d'Architecture et d'Urbanisme et de l'Environnement (2002) *Le logement social en Europe, Genèse, développement et actualité*, CAUE du Rhône, ed., pp.55

Centre d'étude des mouvements sociaux, (1978), *Crise du logement et mouvements sociaux urbains*, Mouton, ed. Paris.

Centre de recherche et de rencontres d'urbanisme (1978) Aménagement urbain et mouvements sociaux, in *Centre de recherche d'urbanisme*, Actes du Colloque de recherche urbaine, Paris, du 4 au 7 avril 1978, Paris, pp.365

Centro di Studi per Roma Moderna (1956) *Le leggi speciali per la città di Roma*, Edizioni Contemporanee, ed., Roma, p.14

Cerda, I. (1867) *Teoria general de urbanizacion*, Colegio de Ingenieros de Caminos, ed., Madrid, pp.227

Ceroni, G. (1942) *Roma nei suoi nuovi quartieri e nei suo suburbio*, Fratelli Palombi, ed., Roma, pp.496

Ceroni, G. (1940) Una giornata ad Acilia, l'agreste borgata delle famiglie numerose, in *Capitolium*, numéro 4-5, pp.647-650.

Cesari, C. (1976) *Residenza operaia e città neo-conservatrice*, Officina, ed., Roma, pp.242

Chagny, R. (1986) Le logement social à Grenoble dans l'entre-deux-guerres: l'Office public des habitations à bon marché de 1921 à 1938, in *Le mouvement social*, volume 137, pp.77-108

Chaline, C. (1980) *La dynamique urbaine*, PUF, ed., Paris, pp.206

Chaline, C. (1985) *Les villes nouvelles dans le monde*, PUF, ed., Paris, pp.127

Chaline, C. (1999) *La régénération urbaine*, PUF, ed., Paris, pp.127

Charvet, M. (2005) *Les fortifications de Paris, de l'hygiénisme à l'urbanisme, 1880-1919*, PUR, ed., Rennes, pp.312

Chatzis, K. (2000) *La pluie, le métro et l'ingénieur : contribution à l'histoire de l'assainissement et des transports urbains, XIXe-XXe siècles*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.216

Chaudin, N. (2000) *Haussmann au crible*, Syrtes, ed., Paris, pp.253

Chauvard, J.-F. (1999-1) Pour une histoire dynamique de la propriété vénitienne : l'exemple de la paroisse de San Polo (XVIIe-XVIIIe siècles), in *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 111, pp.7-72

Chauvard, J.-F. (2005) *La circulation des biens à Venise : stratégies patrimoniales et marché immobilier (1600-1750)*, EFR, ed., Rome, pp.629

Chauvard, J.-F. (2007) Pour en finir avec la pétrification du capital : investissements, constructions privées et redistribution dans les villes de l'Italie moderne, in *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 119-2, pp.427-440

Chemetov, P. (1992) *La fabrique des villes*, Editions de l'Aube, ed., Paris, pp.166

Cherubini, A. (1977) *Storia della previdenza sociale in Italia 1860-1960*, Riuniti, ed., Roma, pp.435

Cherubini, A. et Piva, I. (1998) *Dalla libertà all'obbligo. La previdenza sociale fra Giolitti e Mussolini*, Franco Angeli, ed., Milano

Chevalier, J. et Peyon, J.-P. (1994) *Au centre des villes*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.263

Chiodi, C. (1941) Problemi del dopoguerra: la casa, in *L'ingeniere*, marzo, pp.243-245

Chiodi, C. (1942) La nuova legge urbanistica, in *L'Ingeniere*, settembre, pp.928-930

Chirco, A. et Di Liberto, M. (2008) *Via Roma: la strada nuova del Novecento*, Flaccovio Dario, ed., Palermo, pp.285

Choay, F. (1970) L'histoire de la méthode en urbanisme, in *Annales E.S.C*, numéro 4, pp.1143-1154

Choay, F. (1975) Haussmann et le système des espaces verts parisiens, in *Revue de l'art*, numéro 29

Choay, F. (1983) L'esthétique haussmannienne. D'Haussmann à nos jours, in Duby, J. *Histoire de la France urbaine*, volume 4, Loyer, ed., Paris, pp.730

Chouquer, G. (2007) *Quels scénarios pour l'histoire du paysage ? Orientations de recherche pour l'archéogéographie*, Centro de estudos arqueologicos das Universidades de Coimbra e Porto, ed., Coimbra, pp.405

Ciacci, F. (1930) *Il piano regolatore di Roma alla mostra dei P.R e delle abitazioni del 1930*, Palombi, ed., Roma, pp.89

Ciampi, N. (1928) L'opera svolta per l'eliminazione dei barracamenti, in *Capitolium*, numéro 10, pp.613-18

Cimino, P.A., Mai, G.M. et Redaelli, V. (2010) *Dizionario di storia urbana*, Maggioli, ed. Milano, pp.295

Cipriani, G. (1933) *L'opera edilizia del INA 1923-1932*, INA, ed., Roma, pp.133

Cipriani, G. (1982) *Horti Sallustiani*, INA, ed., Roma, pp.172

Ciucci, G. (1974) *La piazza del Popolo*, Officina, ed., Roma, pp.189

Ciucci, G. (2002) *Gli architetti e il fascismo: architettura e città 1922-1944*, Einaudi, ed., Torino, pp.222

Ciucci, G. (2002) *Roma moderna. Storia di Roma dall'antichità a oggi*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.473

Ciucci, G. et Muratore, G. (2004) *Storia dell'architettura italiana: il primo Novecento*, Electa, ed., Milano, pp.570

Ciuffetti, A. (1989) La questione dell'abitazione operaia a Terni. L'attività edilizia della società Terni nel periodo fascista, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.199-203

Ciuffetti, A. (2006) I patrimoni immobiliari delle grandi industrie e lo sviluppo urbano. I casi di Piombino e Terni tra Ottocento e Novecento, in *Città e storia*, numéro 1, pp.181-190

Clark, P. (2000) *The Cambridge Urban History of Britain, volume 2, 1540-1840*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.934

Claval, P. (1968) La théorie des villes, in *Revue géographique de l'est*, numéro 8

Claval, P. (1995) Les historiens, la géographie et le grand public en France, in Pitte, J.-R., *Géographie historique et culturelle de l'Europe. Hommage au Professeur Xavier de Planhol*, Presses de l'Université de Paris Sorbonne, ed., Paris, pp.172-187

Clementi, A. et Perego, F. (1983) *La metropoli "spontanea": il caso di Roma*, Dedalo, ed., Roma, pp.474

Clerc, P. (1967) *Grands ensembles, banlieues nouvelles*, PUF, ed., Paris, pp.471

Clifton, G. (1992) *Professionalism, patronage, and public service in Victorian London: the staff of the Metropolitan Board of Works, 1856-1889*, Athlone Press, ed., London, pp.239

Clout, H. et Phil, B.A.M. (1969) *The Retreat of the Wasteland of the Pays de Bray*, Institute of British Geographers, ed., London, pp.171

Clout, H. (1977) *Themes in the historical geography of France*, Academic Press, ed., London, pp.594

Cocchioni, C. et De Grassi, M. (1984) *La casa popolare a Roma. Trent'anni di attività dell'ICP*, Kappa, ed., Roma, pp.238

Coing, H. (1966) *Rénovation urbaine et changement social*, Les éditions ouvrières, ed., Paris, pp.303

Collectif (1940) *Chi è. Dizionario degli italiani d'oggi*, Cenacolo, ed., Roma, pp.1024

Collectif (1984) *Roma capitale 1870-1911, Architettura e urbanistica uso e trasformazione della città storica*, Marsilio, ed., Venezia, pp.462

Collectif (1987) *I settantacinque anni dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni*, Istituto della Enciclopedia Italiana, ed., Roma, pp.365

Collectif (1990) *Il palazzo dell'Hotel Minerva*, Istituto della Enciclopedia Italiana, ed., Roma, pp.177

Collectif (1993) *Atlas du territoire genevois : permanences et modifications cadastrales aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles*, Université de Genève, Ecole d'Architecture, Georg, ed., Genève, en trois volumes

Collectif (2005) *Trente ans d'intercommunalité dans les villes nouvelles*, GRIDAUH, ed., Paris, pp.128

Collectif (2005) *Les villes nouvelles, 30 ans après*, Espaces et Sociétés, numéro 119, Erès, ed., Paris, pp.256

Colletta, T. (1981) *Piazzeforti di Napoli e Sicilia: le "carte Montemar" e il sistema difensivo meridionale al principio del Settecento*, Edizioni scientifiche italiane, Napoli, pp.179

Colapietra, R. (1982) *Città e territorio nel Mezzogiorno fra '800 e '900*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.347

Colini, A.M. (1977) *L'isola della Purificazione a Piazza Barberini*, INA, ed., Roma, pp.222

Colonna, G. B. (1940) Demolizioni e Ricordi, in *Capitolium*, numéro 1-2, pp.521-538

Combes, D. (1973) *L'intervention des groupes financiers français dans l'immobilier*, Centre de Sociologie Urbaine, ed., Paris, pp.384

Comby, J. (dir) (2010) *Grands aménagements urbains et prise en compte des préoccupations sécuritaires : Actions et réactions à Lyon. Rapport de recherche : Plan Urbanisme, Construction et Architecture*, UMR 5600 EVS, Lyon, pp.177

Comoli Mandracci, V. (1983) *Torino, Le città nella storia d'Italia*, Laterza, Roma-Bari, ed, pp.300

Comune di Roma Ufficio di statistica e di censimento (1960) *Roma, popolazione e territorio dal 1860 al 1960*, Ufficio di statistica e di censimento, ed., Roma, pp.433

Comune di Roma, Assessorato alla cultura (1991) *La Capitale a Roma. Città e arredo urbano 1870-1945*, Carte segrete, ed., Roma, pp.313

Congi, G. (1977) *L'altra Roma. Classe operaia e sviluppo industriale nella capitale*, De Donato, ed., Bari, pp.256

Conosciani, L., D'Albergo, S. Mattioni, E. et Tortoreto, E. (1969) *L'organizzazione pubblica dell'edilizia*. Gli IACP nella programmazione economica, Franco Angeli, ed., Milano, pp.315

Constantini, I. (1930) Note sul controllo dei risultati economici per l'edilizia popolare, in *L'Ingeniere*, numéro 4

Conzen, R.G. (1960) *Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis*, George Philip, ed., London, pp.131

Conzen, R.G. et Conzen, M.P. (2004) *Thinking About Urban Form: Papers on Urban Morphology, 1932-1998*, Peter Lang, ed., Bern, pp.304

Corbino, E. (1931) Il censimento e la proprietà edilizia nei grandi centri, in L'Ingeniere, maggio, pp.365-368

Corbusier, L. (1957) *La Charte d'Athènes*, Seuil, ed., Paris, pp.185

Corner, P. (2002) Fascismo e controllo sociale, in *Italia contemporanea*, numéro 228, pp.282-405

Cremonesi, F. (1925-6) Per la resurrezione di Roma capitale, in *Capitolium*, numéro 10, pp.393-402

Cresti, C. (1986) *Architettura e fascismo*, Vallecchi, ed., Firenze, pp.337

CRIPES (1992) *La capitale e lo Stato: governo centrale e poteri locali a Roma, 1870-1990*, Kairos, ed., Roma, pp.134

Crossick, G. (1993) Le quartier : caractéristiques économiques et sociales, in *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 105/2, pp.405-412

Crouzet-Pavan, E. (2009) *Les villes vivantes : Italie XIIIe - XVe siècles*, Fayard, ed., pp.474

Cuccia, F. (1965) *La regolamentazione edilizia*, Fondazione Aldo della Rocca "Studi urbanistici", ed., Roma, pp.271

Cuccia, G. (1991) *Urbanistica edilizia: infrastrutture di Roma capitale (1870-1990): una cronologia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.330

Cuccia, G. (2003) *Via Cavour, una strada della nuova Roma*, Palombi, ed., Roma, pp.249

Cutillo, E.-A. et Calvosa, F.-M. (1989) *Abitare a Roma: urbanizzazione e crescita urbana*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.399

D'Arrigio, G. (1970) *Cento anni di Roma capitale 1870-1970*, Franco Spinosi, ed., Roma, pp.258

D'Attore, P.-P. (1980) Espansione urbana e questione delle abitazioni a Bologna durante il fascismo, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.101-140

D'Onofrio, C. (1973) *Renovatio Romae. Storia e urbanistica dal Campidoglio all'EUR*, Mediterrannee, ed., Roma, pp.278

Da Rold, J. (2010) *Les sociétés d'économie mixte, regards croisés en France et en Europe*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.213

Da Ros, A. (1980) Rassegna dei provvedimenti legislativi per l'edilizia popolare 1861-1949, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.165-194

Dal Co, F. (1997) *Storia dell'architettura italiana: il secondo Novecento*, Electa, ed., Milano, pp.519

Dal Pozzolo, L. (1999) Entre centralisme inachevé et pressions fédéralistes : le cheminement difficile des politiques culturelles italiennes, in *Pôle Sud*, numéro 10, pp.10-26

Damez, J. et Nobécourt, L. (dir) (2009) *Lyon, La Confluence, Mémoires en mutation*, Textuel, ed., Paris, en trois volumes

Danielson, M.N. et Keles, R. (1985) *The politics of rapid urbanization: government and growth in modern Turkey*, Holmes & Meier, ed., Teaneck, pp.286

Daolio, A. (1974) *Le lotte per la casa in Italia, Milano, Torino, Roma, Napoli*, Feltrinelli, ed., Milano, pp.282

Darin, M. (1988) Les grandes percées urbaines du XIXe siècle : quatre villes de province, in Annales. Économies, Sociétés, Civilisations, numéro 43, pp.477-505

Darin, M. (2009) *La comédie urbaine : voir la ville autrement*, Infolio, ed., Paris, pp.560

Darmagnac, A., Desbruyères, F. et Mottez, M. (1980) *Créer un centre ville : Evry*, Le moniteur, ed., Paris, pp.123

Daunton, M. (2000) *The Cambridge Urban History of Britain, volume 3, 1840-1950*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.970

De Angelis d'Ossat, G. (1949) *Gustavo Giovannoni, storico e critico dell'architettura (con l'elenco delle sue pubblicazioni)*, Istituto di studi romani, ed., Roma, pp.30

De Cecco, M. et Toniolo, G. (2001) *Storia della Cassa depositi e prestiti*, Laterza, Roma, pp.252

De Carlo, G. (1970) *Urbino. The historic of a city and plans for its development*, MIT, ed., Cambridge, MA, pp.259

De Guttry, I. (1978) *Guida di Roma moderna dal 1870 ad oggi*, Luca, D., ed., Roma, pp.266

De Felice, R. (1965) *Mussolini il rivoluzionario 1883-1920.* Einaudi, ed. Torino, pp.773

De Felice, R. (1966) *Mussolini il fascista. I. La conquista del potere 1921-1925*, Einaudi, ed, Torino, pp.906

De Felice, R. (1968) *Mussolini il fascista. II. L'organizzazione dello Stato fascista 1925-1929,* Einaudi, ed, Torino, pp.600

De Felice, R. (1974) *Mussolini il Duce. I. Gli anni del consenso 1929-1936,* Einaudi, ed., Torino, pp.949

De Felice, R. (1981) *Mussolini il Duce. II. Lo stato totalitario 1936-1940,* Einaudi, ed., Torino, pp.944

De Felice, R. (1988) *Le fascisme, un totalitarisme à l'italienne ?*, Presses de la Fédération Nationale d'Histoire Politique, ed., Paris, pp.315

De Lucia, V. (2006) *Se questa è una città*, Donzelli, ed., Roma, pp.204

De Luca, G. (1991) La metafora sanitaria nella costruzione della città moderna in Italia, in *Storia urbana*, numéro 57, pp.43-62

De Marchis, G. (1970) *Cento Anni a Roma 1870-1970*, Fratelli Palombi, Roma, pp.368

De Nicolo, M. (1996) *L'amministrazione comunale di Roma. Legislazione, fonti archivistiche e documentarie, storiografia*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.466

De Nicolo, M. (1999) Città multipla, città dimezzata: la capitale tra stato e amministrazione locale (1870-1944), in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 1, pp.57-82

De Paolis, S. et Ravaglioli A. (1971) *La Terza Roma. Lo sviluppo urbanistico edilizio e tecnico di Roma capitale*, Fratelli Palombi, ed., Roma, pp.401

De Seta, C. (1981) *Napoli, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.319

De Seta, C. (1982) *Architetti italiani nel novecento*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.366

De Seta, C. (1972) *La cultura architettonica in Italia tra le due guerre*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.396

De Seta, C. (2005) *Imagourbisromae. L'immagine di Roma in età moderna*, Mondadori Electa, ed., Milano, pp.206

De Seta, C. (2008) *Architettura e città durante il fascismo. Giuseppe Pagano*, Jaca Book, ed., Milano, pp.297

De Seta, C. et Di Mauro, L. (1980) *Palermo, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.210

De Seta, C. et Marin, B. (2010) *Le città dei cartografi. Studi e ricerche di storia urbana*, Electa, ed., Napoli, pp.238

De Simone, E. (2003) *Breve storia delle assicurazioni*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.97

Del Bono, G. (1978) *Le origini dell'Ina. Aspetti e problemi*, in « Ricerche storiche » settembre-dicembre, pp.655-715.

Delbaere, D. (2010) *La fabrique de l'espace public : Ville, paysage et démocratie*, Ellipses, ed., Paris, pp.186

Deldo, R. (1993) *Le financement de l'habitat social*, LGDJ, ed., Paris

Delise, G. et Trovato, C.N. (1991) Piano e amministrazione: il Piano regolatore generale di Trieste, in *Storia urbana*, numéro 51, pp.155-187

Della Peruta (1990) *Città, fabbriche e nuove culture alle soglie della società di massa 1850-1920*, Electa, ed., Roma, pp.230

Della Seta, P. (1954) Un problema tipico della capitale: la speculazione edilizia, in *Critica economica*, agosto, pp.78

Della Seta, P. (1986) *Roma Perché, La giunta di sinistra: analisi di un'esperienza*, Roberto Napoleone, ed., Roma, pp.187

Della Seta, P. et Della Seta, R. (1998) *I suoli di Roma, uso e abuso del territorio nei cento anni della capitale*, ed., Riuniti, Roma, pp.282

Delpirou, A. (2009) *Pérennité et consubstantialité urbaines : la ville au-delà du factuel*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.315

Delpirou, A. (2009) *La fin de la ville loin du fer ? Transport et urbanisation dans la Rome contemporaine : les politiques publiques face aux héritages territoriaux*, thèse de doctorat, Université de Paris Ouest Nanterre la Défense, Paris, pp.643

Delpirou, A. et Mourlane, F. (2011) *Atlas de l'Italie contemporaine*, Autrement, ed., Paris, pp.80

Delumeau, J. (1979) *Vie économique et sociale de Rome dans la seconde moitié du XVI^{ème} siècle*, De Brocard, ed., Paris, en deux volumes, pp.1035

Demangeon, A. (1905) *Les sources de la géographie de la France aux archives nationales*, B. Franklin, ed., Paris, pp.120

Derycke, P.H. (1979) *Economie et planification urbaines : L'espace urbain*, PUF, ed., Paris, pp.412

Devès, C. et Bizet, J.-F. (1991) *Les sociétés d'économie mixte locales*, Economica, ed., Paris, pp.229

Devillers, C. et Huet, B. (1981) *Le Creusot : naissance et développement d'une ville industrielle, 1782-1914*, Champ Vallon, ed., Paris, pp.287

Devisme, L. (2005) *La ville décentrée : figures centrales à l'épreuve des dynamiques urbaines*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.298

Devisme, L. (2009) *Nantes : Petite et grande fabrique urbaine*, Parenthèses, ed., Paris, pp.267

Diaconu, A. (2012) Housing the civil servants and (re)constructing the Romanian nation state: ideology, policy and architecture (1918–1958), in *National identities*, numéro 14, pp. 257-271

Di Biagi, P. (2001) *La grande ricostruzione: il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni cinquanta*, Donzelli, ed., Roma, pp.502

Di Castelnuovo, G. (1932) Roma di Mussolini, in *Opere pubbliche*, numéro spécial, pp.5-195

Di Castelnuovo, G. (1933) Roma di Augusto e Roma di Mussolini, in *Opere pubbliche*, gennaio-febbraio, pp.1-6

Di Leo, P. (2007) *Linguaggio. Pensiero. Realtà. Urbanistica a Palermo da Pisanelli a Giarrusso*, Compostampa, ed., Palermo, pp.307

Di Majo, L. et Insolera, I. (1986) *L'EUR e Roma dagli anni '30 al 2000*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.287

Di Méo, G. (1994) Epistémologie des approches géographiques et socio-anthropologiques du quartier urbain, in *Annales de Géographie*, numéro 103, pp.255--275

Di Nardo, G. (1925) Le classi medie nel problema edilizio ed i fattori sociali, in *Capitolium*, numéro 9, pp.557-9

Di Ruscio, L. et Francescangeli, L. (2006) *Roma tra le due guerre. Personaggi, Luoghi, Fatti*, Comune di Roma, ed., Roma, pp.223

Direction des journaux officiels (2004) *Ville et rénovation urbaine*, Direction des journaux officiels, ed., Paris

Direction générale des collectivités locales de l'information et de la communication, (1993) *Les sociétés d'économie mixte locales*, Direction générale des collectivités locales, ed., Paris, pp.194

Djament, G. (2005) *La reproduction de la centralité romaine. De la « Ville Eternelle » à la capitale de l'Italie*, mémoire de doctorat, Université Paris VII Paris Diderot, Paris

Djament-Tran, G. (2009) Questions géographiques, sources historiques. Pourquoi Rome devint capitale de l'Italie, in *Géocarrefour*, numéro 84/4, pp.241-248

Djament-Tran, G. (2011) *Rome éternelle. Les métamorphoses de la capitale*, Belin, ed., Paris, pp.206

Dodier, R., Rouyer, A. et Séchet, R. (2000) *Territoires en action et dans l'action*, PUR, ed., Rennes, pp.338

Donati, C. (2010) Cttà di fondazione fascista: la pentapoli pontina, in *Rivista online di Storia ed Informazione*, numéro 36, <http://www.instoria.it/home/citt%C3%A0_fondazione_fascista.htm>

Doordan, D. (1983) The Political Content in Italian Architecture during the Fascist Era, in *Art Journal*, numéro 43, pp.121-131

Doordan, D.-P. (1988) *Building modern Italy. Italian architecture. 1914-36*,

Princeton Architectural Press, ed., Princeton, pp.176

Dormagen, J.-Y. (1998) *Fascisme et administrations parallèles le cas des dirigeants de l'Institut national des assurances*, EFR, ed., Rome, pp.168

Dormagen, J.-Y. (2008) Le Duce et l'état-major du fascisme : contribution à une sociologie de la domination charismatique, in *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, numéro 3, pp.35-60

Dormagen, J.-Y. (2008) *Logiques du fascisme : l'État totalitaire en Italie*, Fayard, ed., Paris, pp.460

Dormagen, J.-Y. (1999) Salvatore Gatti (1879-1951). Un haut fonctionnaire italien entre libéralisme, fascisme et République, in *Mélanges de l'Ecole française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 111, pp.149-199

Dosse, F. (2005) La ressource géographique en histoire, in *Espaces Temps*, numéro 68, pp.109-125

Doti, G. (2002) Borghetto Trionfale: nascita e formazione di un quartiere operaio, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.481-506

Doti, G. et Marino, A. (2002) La Banca d'Italia e l'attività edilizia per Roma capitale : il progetto di ricerca, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.351-365

Dreyfus, M. (2009) *Les assurances sociales en Europe*, PUR, ed., Rennes, pp.261

Droulers, M. (2001) *Brésil : une géohistoire*, PUF, ed., Paris, pp.306

Duby, G. (1983*) Histoire de la France urbaine, la ville de l'âge industriel*, Seuil, ed., Paris, pp.730

Duby, G. (1985) *Histoire de la France urbaine, la ville aujourd'hui*, Seuil, ed., Paris, pp.668

Ducouloux, C. (1963) *Les sociétés d'économie mixte en France et en Italie*, Librairie Générale de droit et de jurisprudence, ed., Paris, pp.283

Dufaux, F. et Fourcault, A. (2004) *Le monde des grands ensembles*, Créaphis, ed., Paris

Dumont, M.-J. (1991) *Le logement social à Paris, 1850-1930*, Mardaga, ed., Paris pp.192

Durand, G. (2002) *Les sociétés d'économie mixte locales*, Berger-Levrault, ed., Paris, pp.359

Dusart, G. (1980) *La caisse des dépôts et consignations*, La Documentation Française, ed., Paris, pp.176

Dutacq, F. (1929) La politique des grands travaux sous le second empire, in *Revue des études napoléoniennes*, pp.36-43

Dyos, H.-J. (1961) *Victorian Suburb A study of the growth of Camberwell*, Leicester University Press, ed., Thetford

Edou, E. (1998) *Les HLM*, Economica, ed., Paris, pp.112

Effosse, S. (2003) *L'invention du logement aidé en France : l'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Comité pour l'Histoire Economique et Financière de la France, ed., Paris, pp.736

Ehlers, E. et Floor, W. (1993) Urban change in Iran: 1920-1941, in *Iranian Studies*, volume 26, pp.251-275

Einaudi, L. (1960) *Cronache economiche e politiche di un trentennio (1893-1925)*, Einaudi, ed., Torino, pp.260

Einaudi, L. (1911) Il monopolio delle assicurazioni sulla vità. I pericoli e i danni, in *Corriere della Sera*, 14 aprile, pp.36

Ernesti, G. et Negri, R. (1981) Uno spoglio di scritti di tema urbanistico in sette riviste tecniche italiane del periodo fascista 1922-1942, in *Storia urbana*, numéro 3, pp.147-173

Etienne-Steiner, C. (2005) *Le Havre : Un port, des villes neuves*, Editions du patrimoine, ed., Paris, pp.365

F.M. (1929) Un ventennio di attività edilizia a Roma 1909-1929, in *Capitolium*, numéro 5, pp.482-488

Fainstein, S. (2008) Mega-projects in New York, London and Amsterdam, in *International Journal of Urban and Regional Research*, numéro 32, pp.768-785

Fanelli, G. (1980) *Firenze, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.296

Fanfani, T. (1998) *Alleanza assicurazioni : cento anni di storia*, Alleanza Assicurazioni, ed., Milano, en deux volumes

Fanfani, T. (2004) *Il sentiero del credito. Banca moderna. Etica e sviluppo economico*, Bancaria Editrice, ed., Roma, pp.371

Fanfani, T. (2005) *Il sentiero del credito. Banche, industria e Stato : il sistema finanziario tra crisi e sviluppo (1893-1936)*, Bancaria Editrice, ed., Roma, pp.447

Fanfani, T. (2005) *Le assicurazioni in Italia tra '800 e 900: il "ramo vita" da scommessa a prodotto innovativo*, Universita degli studi di Pisa Dipartimento Scienze Economiche, Pisa, pp.20

Fanfani, T. (2006) *Il sentiero del credito. La banca nell'età dello sviluppo. Ricostruzione, miracolo economico e crisi (1936-1973)*, Bancaria Editrice, ed., Roma, pp.440

Fazio, M. (1977) *Il destino dei centri storici*, La nouova italia, ed., Firenze, pp.107

Fazio, M. (1976) *I centri storici italiani*, Silvana ed., Milano, pp.192

Felsini, D. (2006) Forme e tendenze dell'investimento immobiliare nella Roma dell'Ottocento, in *Città e storia*, numéro 1, pp.157-165

Fédération nationale des sociétés d'économie mixte (2005) *SEM*, FNSEM, ed., Paris, pp.180

Fédération nationale des offices d'HLM, (2001) *L'Europe et l'habitat social, actes du colloqie de Paris les 5 et 6 décembre 2000*, Gridauh, ed. Paris

Ferrand, N. (2010) *Approche morphologique de l'urbanisation : Lyon et son agglomération de 1945 à 2005*, mémoire de thèse, Université Jean Moulin Lyon 3, pp.323

Ferrari, A. (1988) Il controllo della qualità urbana a Milano dal 1920 al 1940: il ruolo della commissione edilizia in *Storia urbana*, numéro 45, p.131-177

Ferraris, M. (1908) Il rincarico delle pigioni e delle case per gli impiegati in Roma, in *Nuova Antologia*, numéro 886, pp.326-327

Ferrarotti, F. (1979) *Roma da capitale a periferia*, Laterza, ed., Roma, pp.420

Fiacacci, S. (2007) *Tor Pignatarra, fascismo e resistenza di un quartiere romano*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.152

Fidenzoni, P. (1970) *Il teatro di Marcello*, Liber, ed., Roma, pp.187

Fijalkow, Y. (1998) *La construction des îlots insalubres, Paris 1850-1945*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.271

Finzi, R., Panjek, G. et Panariti, L. (2001) *Storia economica e sociale di Trieste. La città dei traffici (1719-1918)*, Lint, ed., Trieste, pp.830

Fiorini, A.-E. et Quattromini, R. (2007) *Esedra dell'INA all E42, architettura e costruzione*, mémoire de master, Universita degli studi di Roma Tor Vergata, Roma, pp.136

Fochessati, M. (2004) *E firmata dall'architetto Piacentini, la nouva sede Carige*, http://www.gruppocarige.it/gruppo/html/ita/arte-cultura/la-casana/2004_5/pdf/64_69.pdf, Roma, pp.6

Fontana, A. (1981) *Il nuovo paesaggio dell'Italia giolittiana*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.291

Ford, L. (1994) *Cities and Buildings: Skyscrapers, Skid Rows, and Suburbs*, Johns Hopkins University Press, ed., Baltimore, pp.304

Ford, L. (2000) *The* Spaces *Between Buildings*, Johns Hopkins University Press, ed., Baltimore, pp.255

Foschini, A. (1937) Il corso Rinascimento, in *Capitolium*, numéro 2, pp.73-90

Foucault, M. (2004) *Les mots et les choses. Une archéologie des sciences humaines*, Gallimard, ed., Paris, pp.400

Foucault, M. (2004) *Sécurité, territoire, population. Cours au collège de France, 1977-1978*, Galimard-Seuil, ed., Paris, pp.435

Fourcault, A. (2000) *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres*, Créaphis, ed., Paris, pp.339

Fourcault, A. et Dufaux, F. (2004) *Le monde des grands ensembles*, Créaphis, ed., Paris, pp.255

Fourcaut, A. et Voldman, D. (2008) *La Caisse des Dépôts et le logement : Une historiographie en chantier*, in Histoire Urbaine, numéro 23, pp.7-14

Franchi, D. et Chiumeo, R. (1972) *Urbanistica a Milano in regime fascista*, La Nuova Italia, Firenze, pp.234

Frati, V., Massa, R., Piovanelli, G. et Robecchi, F. (1989) *Brescia, Le città nella storia d'Italia, Laterza*, ed., Roma-Bari, pp.232

Fraticelli, V. (1982) *Roma 1914-1929. La città e gli architetti tra la guerra e il fascismo*, Officina, ed., Roma, pp.460

Fregna, R. (1990) *La pietrificazione del denaro. Studi sulla proprietà urbana tra 16. e 17. Secolo*, CLUEB, ed., Bologna, pp.214

French, S., Leyshon, A. et Wainwright, T. (2011) Financializing space, spacing financialization, in *Progress in Human Geography*, numéro 35, pp.798-819

Frey, J.-P. (2004) La morphologie des petites villes, in *CERAMAC, L'Avenir des petites villes, Actes du Colloque international de Clermont-Ferrand, 20 et 21 novembre 2002*, Presses Universitaires Blaise Pascal, ed., Clermont-Ferrand, pp.259-282

Fried, R.-C. (1967) *Urbanization and Italian Politics* in The Journal of Politics numéro 29, pp.505-534

Fried, R.-C. (1973) *Planning the eternal city: roman politics and planning since world war II*, Yale University Press, ed., New Heaven, pp.346

Fritz, J. (1894) *Deutsche Stadtanlagen*, Heitz-Mündel, ed., Strasbourg, pp.46

Frouard, H (2008) La caisse des dépôts et les HBM (1894-1921) : un long apprentissage, in *Histoire urbaine*, numéro 23, pp.23-40.

Frutaz, A.-P. (1962) *Le piante di Roma*, Istituto di studi romani, ed., Roma, en trois volumes

Fumagalli, A., Mainardi, R. et Tombola, C. (1998) *Grandi città e aree metropolitane*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.550

Fyfe, N. (2013) *Images of the Street: Planning, Identity and Control in Public Space*, Routledge, ed., New York, pp.304

G.C. (1925) L'attività edilizia in Roma, in *Capitolium*, numéro 1, pp.44-49

Gadet, R. (2007) *L'ANRU ou l'illustration d'un outil de planification aux caractéristiques controversées : réflexion sur les actions opérationnelles de l'ANRU dans le cadre de projets de rénovation urbaine*, Mémoire de Master 2 dirigé par Driant, J.-C. Institut d'Urbanisme de Paris Université Paris-Est Créteil Val de Marne, pp.393

Galasso, G. (1995) *Storia d'Italia. La prima guerra mondiale e il fascismo*, Unione Tipografico-Editrice Torinese, ed., Torino, pp.690

Galasso, G. (1998) *L'Italia moderna e l'unità nazionale*, Unione Tipografico-Editrice Torinese, ed., Torino, pp.666

Galinié, H. (2000) *Ville, espace urbain et archéologie : essai*, Maison des Sciences de la Ville de l'Urbanisme et des Paysages CNRS UMS 1835 Université de Tours, ed., Tours, pp.128

Garner, J.S. (1992) *The Company Town: Architecture and Society in the Early Industrial Age*, University of Massachusetts Press, ed., Amherst, pp.288

Garner, J.S. (2003) *The Company Town: Architecture and Society in the Early Industrial Age*, Oxford University Press USA, ed., New York, pp.258

Gauthiez, B. (1991) *La Logique de l'espace urbain, formation et évolution: le cas de Rouen*, thèse de doctorat, EHESS, Paris

Gauthiez, B. (1999) *Lyon, entre Bellecour et Terreaux*, Editions Lyonnaises d'Art et d'Histoire, ed., Lyon, pp.132

Gauthiez, B. (2000) L'approche de la morphologie urbaine aujourd'hui, in Loyer, F. (dir) *Ville d'hier, ville d'aujourd'hui en Europe*, Fayard, ed., Paris, pp.113-139

Gauthiez, B. (2003) *Espace urbain : vocabulaire et morphologie*, Editions du patrimoine, ed., Paris, pp.493

Gauthiez, B. (2003) *L'espace construit comme source*, Villes recherche diffusion, ed., Versailles, pp.37

Gauthiez, B. (2004) The history of urban morphology, in *International seminar on urban form*, pp.71-89

Gauthiez, B. (2014) Histoire architecturale et sociale de l'immeuble piazza Navona, n° 62, ou « palazzetto di S. Luigi », depuis la fin du XVe siècle jusqu'à nos jours, in *Mélanges de l'EFR Italie et Méditerranée modernes et comtemporaines*, (à paraître).

Gauthiez, B. et Zeller, O. (2010) Ordre textuel et ordre spatial à Lyon à l'époque moderne, in *Histoire et mesures*, numéro 1, pp.197-230

Geddes, P. (1950) *Cities in evolution*, Oxford University Press, ed., Oxford, pp.241

Gentile, E. (2004) *La voie italienne au totalitarisme. Le parti et l'Etat sous le régime fasciste*, Editions du Rocher, ed., Monaco, pp.395

Gentile, E. (2010) *Fascismo di pietra*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.271

Georges, P. et Verger, F. (2006) *Dictionnaire de la géographie*, PUF, ed., Paris, pp.475

Ghirardo, D. (1980) Italian Architects and Fascist Politics: An Evaluation of the Rationalist's Role in Regime Building, in *Journal of the society of architectural historians* numéro 39, pp.109-127

Ghékière, L. (1992) *Les politiques du logement dans l'Europe de demain*, La documentation française, ed., Paris, pp.315

Giardina, A. et Vauchez, A. (2000) *Il mito di Roma (da Carlo Magno a Mussolini)*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.336

Giardini, M. (1996) *Bologna : novant'anni di attività dell'Istituto autonomo case popolari, 1906-1996*, IACP, ed., Bologna

Gibelli, M.-C. et Salzano, E. (2006) *No sprawl*, Alinea, ed., Florence

Giedion, S. (1928) *Bauen in Frankreich*, Klinkhardt und Biermann, ed., Leipzig-Berlin

Giedion, S. (2004) *Espace, temps et architecture*, Denoël, ed., Paris, pp.534

Giedion, S. (1948) *Mechanization takes command*, Oxford University Press, Oxford

Gigli Padellaro, P. et Panizza, M. (1976) *Roma formale e informale*, Editoriale scientifica, ed., Napoli

Giglioli, G. (1926-7) Il foro di Augusto, in *Capitolium*, numéro 7, pp.395-402

Ginzburg, C. (1980) *Le fromage et les vers. L'univers d'un meunier frioulan du XVIe siècle*, Flammarion, ed., Paris, pp.218

Ginzburg, C. (2003) *Rapports de force : histoire, rhétorique, preuve*, Seuil, ed., Paris, pp.123

Giorgi, C. (2004) *La previdenza del regime. Storia dell'INPS durante il fascismo*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.356

Giovannoni, G. (1918) *Proposte di sistemazione edilizia del quartiere del Rinascimento in Roma: Relazione presentata al Consiglio comunale di Roma*, Stabilimento tipolitografico del Genio Civile, ed., Roma, pp.32

Giovannoni, G. (1932) La sistemazione edilizia di Bari vecchia, in *Bollettino d'arte*, numéro 10, pp.465-475

Giovannoni, G. (1945) *Il quartiere romano del Rinascimento*, Edizioni della Bussola, ed., Roma, pp.132

Giovannoni, G. (1998) *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Seuil, ed., Paris, pp.349

Giovannoni, G. (1929) Lo sviluppo storico del Piano Regolatore di Roma ed il suo significato nella moderna urbanistica, in *Atti del X Congresso internazionale delle Abitazioni e dei Piani Regolatori*, Roma

Giovannoni, G. (1928) Questioni urbanistiche, in *L'ingeniere*, numéro 1, pp.6-10

Giovannoni, G. (1925) Ricostruzione del vecchio centro di Roma o decentramento ?, in *Capitolium*, numéro 4, pp.221-225

Girard, L. (1951) Le financement des travaux du Second Empire, in *Revue économique*, numéro

3, pp.65-89

Girard, L. (1952) *La politique des travaux publics du Second Empire*, Armand Colin, ed., Paris, pp.416

Girard, P. (2006) *Mourenx : de la ville nouvelle à « la ville de banlieue ?*, in *Histoire urbaine*, numéro 17, pp 99-108

Girardi, F., Spagnesi, G. et Gorio, F. (1974) *L'Esquilino e la piazza Vittorio, una struttura urbana dell' Ottocento*, Editalia, ed., Firenze, pp.109

Giuva, L (2006) Storia di carte attraverso carte. Le vicende degli archivi del Partito Nazionale Fascista conservati negli Archivi di Stato italiani, in *Italia contemporanea*, numéro 243, pp.227-241

Gobbi, G. et Di Sivio, M. (1980) Edilizia popolare a Firenze 1915-1940, in Storia urbana, numéro 2, pp.67-99

Gobbi, G. et Sica, P. (1982) *Rimini, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.183

Godard, F. (1973) *La rénovation urbaine à Paris : structure urbaine et logique de classe*, Mouton, ed., Paris, pp.151

Godchot, J.-E. (1958) *Les sociétés d'économie mixte et l'aménagement du territoire*, Berger-Levrault, ed., Paris, pp.223

Godfrin, G. (1999) *Aménagement urbain et bâti existant*, LGDJ, ed., Paris, pp.467

Grafmeyer, Y. (1991) *Habiter Lyon*, PUL, ed., Lyon, pp.219

Grafmeyer, Y. (1994) *Sociologie urbaine,* Armand Colin, ed., Paris, pp.128

Gracq, J (1988) *Autour des sept collines*, José Corti, ed., Paris, pp.147

Grataloup, C. (2003) *Les périodes de l'espace*, in *Espaces Temps*, numéro 82-83, pp.80-86

Grataloup, C. (2007) *Géohistoire de la mondialisation. Le temps long du monde*, Armand Colin, ed., Paris, pp.256

Grafmeyer, Y et Isaac, J. (1990) *L'école de Chicago - naissance de l'écologie urbaine*, Aubier, ed., Paris, pp.128

Gregory, D., Johnston, R., Pratt, G., Watts, M. et Whatmore, S. (2001) *The Dictionary of Human Geography*, Wiley, ed., London, pp.1072 (5e édition)

Gregorovius, F. (1997) *Wanderjahre in Italien*, Beck, ed., München, pp.886

Groupe central des villes nouvelles (1977) *Les Instruments de gestion financière des établissements publics d'aménagement des villes nouvelles*, Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles, ed., Paris, pp.178

Griffiths, S., Jones, C. E., Vaughan, L. et Haklay, M. (2010) The persistence of suburban centres in Greater London: combining Conzenian and space syntax approaches, in *Urban Morphology*, numéro 14/2, pp.85-99

Gruet, B. (2006), *La rue à Rome, miroir de la ville*, Presses Universitaires de Paris la Sorbonne, Paris, pp.557

Guccione, M. Segarra Lagunes, M.-M. et Vittorini, R. (2002) *Guida ai quartieri romani INA casa*, Gangemi, ed., Roma, pp.133

Guccione, M., Pesce, D. et Reale, E. (2002) *Guida agli archivi privati di architettura a Roma e nel Lazio. Da Roma Capitale al secondo dopoguerra*, Gangemi, ed., Roma, pp.126

Guerreri, F. (1989) Roma moderna; sviluppo ed espansione urbana nell'ulltimo ventennio dell'amministrazione pontificia (1851-1870), in *Storia urbana*, numéroo 47, pp.89-127

Guidi, L. (1978) Napoli fra le due guerre: politica fascista nel settore delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, in *Storia urbana*, numéro 3, pp.241-268

Guidi, U. (1934) *La riduzione delle pigioni del 16 aprile 1934*, in *Capitolium*, numéro 6, pp.367-369

Guidoni, E. (1978) *La città europea: formazione e significato dal IV all'XI secolo*, Electa, ed., Milano, pp.197

Guidoni, E. (1990) *L'urbanistica di Roma tra miti e progetti*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.292

Guiducci, R. (1993) *Periferie*, Franco Angeli, ed., Milano

Guitto, L. (1979) *La fabbrica totale: paternalismo industriale e città sociali in Italia*, Feltrinelli, Milano, pp.207

Gumuchian, H., Grasset, E., Lajarge, R. et Roux, E. (2003) *Les acteurs, ces oubliés du territoire*,

Anthropos, ed., Paris, pp.186

Gumuchian, H. et Pecqueur, B. (2007) *La ressource territoriale*, Economica, ed., Paris, pp.252

Guérin, D. (1936) *Sur le fascisme II. Fascisme et grand capital, Italie Allemagne*, Gallimard, ed., Paris, pp.269

Guérin, D. (1933) *Sur le fascisme I : La peste brune*, Gallimard, ed., Paris, pp.126

Gutkind, E.A. (1969) *International History of City Development: Urban development in southern Europe: Italy and Greece*, Free Press of Glencoe, ed., Glencoe

Halbert, L. et Le Goix, R. (2012), Capital financier et production urbaine, in *Revue Urbanisme*, numéro 384, pp.4-5

Halbwachs, M. (1932) Chicago une expérience ethnique, in *Annales d'histoire économique et sociale*, numéro 13, pp.11-49

Halbwachs, M. (1938) *Morphologie sociale*, Armand Colin, ed., Paris, pp.208

Halbwachs, M. (1950) *La mémoire collective*, PUF, ed., Paris, pp.170

Hall, E.-T. (1966) *The hidden dimension*, Doubleday, ed., New York, pp.217

Hall, T. (1997) *Planning Europe's Capital Cities: Aspects of nineteenth-century urban development*, Taylor & Francis, ed., New York, pp.408

Halpern, C. et Pollard, J. (2013) Les acteurs de marché font-ils la ville *?*, *EspacesTemps.net, Traverses*, 17.06.2013. http://www.espacestemps.net/articles/les-acteurs-de-marche-font-ils-la-ville/

Hannerz, U. (1983) *Explorer la ville*, Editions de minuit, ed., Paris, pp.418

Hanson, J. (2000) Urban transformations: a history of design ideas, in *Urban design international*, numéro 5/2, pp.97-122

Hare, A. (2005) *Walks in Rome*, Cosimo Classics, ed., New York (NY), en deux volumes, pp.712

Harvey, D. (1973) *Social justice and the city*, Arnold, ed., London, pp.336

Harvey, D. (1985) *The urbanization of capital: studies in the history and theory of capitalist urbanization*, John Hopkins University Press, ed., Baltimore, pp.239

Harvey, D. (1988) The production of value in historical geography, in *Journal of Historical Geography*, numéro 14, pp.305-306

Harvey, D. (2001) *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*, Routledge, New York, pp.429

Heineberg, H. (2007) German geographical urban morphology in an international and interdisciplinary framework, in *Urban Moprhology*, numéro 11/1, pp.5-24

Henry, L. (1956) *Des registres paroissiaux à l'histoire de la population, manuel de dépouillement et d'exploitation de l'Etat-Civil ancien*, Institut National d'Etudes Démographiques, Paris, pp.84

Henry, L. (1960) Villes nouvelles et grandes entreprises : structure de la population, in *Population*, numéro 15/4, pp.583-612

Hermans, J. (1967), *New towns et grands ensembles*, Faculté des lettres et sciences humaines, ed., Paris, pp.118

Herscher, A. (2003) Städtebau as Imperial Culture: Camillo Sitte's Urban Plan for Ljubljana, in *Journal of the Society of Architectural Historians*, volume 62, pp.212-227

Hillier, B. et Hanson, J. (1984) *The spatial logique of space*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.296

Hillier, B. (2002) A theory of the city as object: or, how spatial laws mediate the social construction of urban space?, in *Building Design International*, pp.153-179

Horn, D.G. (1994) *Social Bodies: Science, Reproduction, and Italian Modernity*, Princeton University Press, ed., Princeton, pp.200

Hinard, F. et Royo, M. (1991) *Rome, l'espace urbain et ses représentations*, Presses de l'Université Paris-Sorbonne, ed., Paris, pp.286

IACP (1953) *Cinquant'anni di vita dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma*, IACP, ed., Roma

ICCIS (1925) *Quindici anni di attività 1910-1925*, Passim, ed., Roma, pp.40

INA (1923) *Relazione del direttore generale sul bilancio al 31 dicembre 1921*, Centinari, ed., Roma, pp.45

INA (1933) *INA 1913-1933*, INA, ed., Roma, pp.122

INA (1928) *Atti dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni*, INA, ed., Roma

INA (1962) *Le origini dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni: mostra grafica e documentaria allestita nella sede dell'INA nel cinquantenario della legge 4 aprile 1912*, INA, ed., Roma, pp.305

INA (2002) *Arte del Manifesto, 90 anni di storia sociale*, Catalogo della mostra in Roma, Palazzo INA, 9 maggio-8 giugno, Editoriale Genreali S.r.l., ed., Trieste, pp.179

Inaudi, S., Bernardinello, F. et Busti, M. (2010) L'organizzazione del consenso, in *Ricerche di storia politica*, numéro 3/10, pp.323-341

INFPS (1925) *Atti ufficiali*, INPS, ed., Roma

INFPS (1925-1943) *Le assicurazioni sociali*, périodique bimestriel, Istituto Nazionale Fascista di Previdenza Sociale, ed., Roma

Ingold, A. (1998) Francia e Italia: panorama di storia urbana, in *Storia urbana*, numéro 82/83, pp.151-176

Ingold, A. (2003) *Négocier la ville, projet urbain, société et fascisme à Milan*, EFR, EHESS, ed., Roma-Paris, pp.422

Insolera, I. (1959) I piani regolatori dal 1880 alla seconda guerra mondiale, in *Urbanistica*, numéro 29

Insolera, I. (1959) La capitale in espansione, in *Urbanistica*, numéro 28-29

Insolera, I. (1962) *Roma moderna, un secolo di storia urbanistica 1870-1970*, Einaudi, ed., Torino, pp.345

Insolera, I. (1966) L'evoluzione del concetto del verde nella cultura urbanistica, in *Urbanistica*, numéro 46/47, pp.18-25

Insolera, I. (1981) *La città nella storia d'Italia, Roma*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.478

Insolera, I. (1988) Considerazioni sulle recenti ricerche di storia urbana relative ai primi anni di Roma capitale in *Storia urbana*, numéro 42, pp.17-35

Insolera, I. (1998) Urbanistica e architettura nell'età di Nathan, in *Storia urbana*, numéro 82/83, pp.49-54

Insolera, I. (2001) *Roma fascista nelle photografie dell' Istituto Luce*, Riuniti, ed., Roma, pp.478

Insolera, I. et Perego, F. (1999) *Archeologia e città: storia moderna dei Fori di Roma*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.398

Insolera, I. et Sette, A.-M. (2003) *Roma tra le due guerre, cronache di una città che cambia*, Palombi, ed., Roma, pp.171

Iosa, I. (2008) *L'architecture des régimes totalitaires face à la démocratisation*, L'Harmattan, ed., Paris, pp. 139

Isnenghi, M (1979) *Intellettuali militanti e intellettuali funzionari. Appunti sulla cultura fascista*, Einaudi, ed., Torino, pp.290

Isnenghi, M. (2006) *L'Italie par elle-même. Lieux de mémoire italiens de 1848 à nos jours*, Rue d'Ulm ENS, ed., Paris, pp.507

Isola, C. (2001) *Dizionario dell'assicurazione*, Il Sole 24 ore, ed., Milano, pp.308

Israel, G. (2010) *Il fascismo e la razza la scienza italiana e le politiche razziali del regime*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.443

Istituto Luigi Sturzo (2002) *Fanfani e la casa: gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state, il piano INA-Casa*, Rubbettino, ed., Roma, pp.442

Istituto per la storia del Risorgimento italiano (1984) *Roma nell'età Giolittiana*, Atti del Convegno di Studio (Roma 28-30 maggio 1984), Edizioni dell'Ateneo, ed, Roma, pp.396

Jacob-Rousseau, N. (2009) Géohistoire/Géo-histoire : quelles méthodes pour quel récit ?, in Géocarrefour, numéro 84/4, pp.211-216

Jacobs, J. (1969) *The economy of cities*, Random House, ed., New York

Jasmin, C. et Jasmin, D. (1999) Marseille : la rue Impériale, in *Revue de l'Art*, numéro 106, pp11-22

Jenkins, D.-T. et Yoneyama, T. (2000) *The history of insurance*, en 8 volumes, Brookfield, ed., London.

Jégouzo-Viénot, L. (2002) *Établissement public et logement social*, LGDJ, ed., Paris, pp.416

Kalff, E. (1995), *L'hygiénisation de la vie quotidienne, le logement insalubre à Paris 1890-1930*, thèse de doctorat, Université Paris VII, Paris

Keck, J.-L. et Walet, P. (1989) *Les organismes HLM*, Masson, ed., Paris, pp.152

Keyser, E. (1958) Städtegründungen und Städtebau in Nordwestdeutschland im Mittelalter, *Bundesanstalt für Landeskunde*, en deux volumes

Kirk, T. (2006) Framing St. Peter's: Urban Planning in Fascist Rome, in *The Art Bulletin*, numéro 88, pp.756-776

Kirszbaum, T. (2008) *Rénovation urbaine : les leçons américaines*, PUF, ed., Paris, pp.86

Kolega, A. et Marinelli, M.-E. (2009) Previdenza, assicurazioni, bonifiche ed edilizia a Roma e nel Lazio nella prima metà del Novecento: lo stato delle fonti documentarie, in *Rivista Storica del Lazio*, numéro 8, pp.191

Kostof, Spiro. (1973) *The third Rome 1870-1950, traffic and glory*, University of Berkeley, ed., Berkeley, pp.88

Kostof, S. (1976) The drafting of a master plan for Roma capitale, An exordium, in *Journal of the Society of Architectural Historians*, numéro 1, pp.4-20

Kostof, S. (1978) *The emperor and the Duce: the planning of piazzale Augusteo Imperatore in Rome*, in Milon, H. et Nochlin, N. *Art and architecture in the service of politics*, MIT Press, ed., Cambridge, MA, pp.270-325

Kostof, S. et Tobias, R. (1991) *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*, Thames & Hudson, ed., London, pp.352

Krabber, W.R. (1989) *Die deutsche Stadt im 19. und 20. Jahrhundert*, *Vandenhoeck & Ruprecht*, ed., München, pp.224

Kretzschmar, J. (1894) Des Stadtplan als Geschichtsquelle, in *Deutsche Geschichtsblätter*, numéro 9, pp.132

Krier, R. (1979) *Urban space*, Rizzoli International Publications, ed., New York, pp.174

Krier, R. et Kohl, C. (1997) *Potsdam, Kirchsteigfeld: eine Stadt entsteht*, AWF, ed., Berlin, pp.224

L.M. (1926) *L'attività delle Commissioni conciliatrici degli alloggi*, in *Capitolium*, numéro 5, pp.325-7

La Torre, A. (1995) *L'assicurazione nella storia delle idee*, INA, ed., Roma, pp.250

Lacaze, J.-P. (2006) *La transformation des villes et les politiques urbaines, 1945-2005*, Presses de l'Ecole nationale des ponts et chaussées, ed., Paris, pp.255

Lacaze, J.-P. (1997) *Les politiques du logement*, Flammarion, ed., Paris, pp.127

Lacaze, J.-P. (2000) *Renouveler l'urbanisme*, Presses de l'Ecole nationale des ponts et chaussées, Paris, pp.289

Laguerre, B. (1990) *L'UAP et l'histoire de l'assurance*, Lattès, ed., Paris, pp.187

Lamaro, A. (1941) *La casa per le masse e l'ideologia fascista*, Lamaro, ed., Milano, pp.190

Lanciani, R. (1989) *Forma Urbis Romae*, Quasar, ed., Roma

Landauer, P. (2010) *L'invention du grand ensemble la caisse des dépôts maître d'ouvrage*, Picard, ed., Paris, pp.288

Larkham, P.J. (1996) *Conservation and the City*, Routledge, Chapman & Hall, Incorporated, ed., London, pp.329

Larkham, P.J. et Jones, A.N. (1991) *A Glossary of Urban Form*, Urban Morphology Research Group, School of Geography, University of Birmingham, ed., Birmingham, pp.98

Larkham, P.J. et Whitehand, J.W.R. (1992) *Urban Landscapes: International Perspectives*, Routledge, ed., London, pp.352

Lasansky, M. (2004) Urban Editing, Historic Preservation, and Political Rhetoric: The Fascist Redesign of San Gimignano, in *Journal of the Society of Architectural Historians*, numéro 63, pp.320-353

Lavedan, P. (1959) *Géographie des villes*, Gallimard, ed., Paris, pp.341

Lavedan, P. et Hugueney, J. (1966) *Histoire de l'urbanisme*, Henri Laurens, ed., Paris, pp.504

Lavedan, P. (1975) *Nouvelle histoire de Paris. Histoire de l'urbanisme à Paris*, Association pour la publication d'une histoire de Paris, ed., pp.634

Le Galès, P. (1995) Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine, in *Revue française de science politique*, numéro 45, pp.57-95

Le Galès, P. (2011) *Le retour des villes européennes*, Les presses de Sciences Po, ed., Paris, pp.476

Lefebvre, H. (1968) *Le droit à la ville*, Anthropos, ed., Paris, pp.166

Lefebvre, H. (1970) *Du rural à l'urbain*, Antrhopos, ed., Paris, pp.299

Lefebvre, H. (1971) La ville et l'urbain, in *Espace et Sociétés*, numéro 2

Lefebvre, H. (1972) *Le droit à la ville II, espace et société*, Anthropos, ed., Paris, pp.284

Lefebvre, H. (1974) *La production de l'espace*, Antrhopos, ed., Paris, pp.485

Legardeur, F. (2007) *Guide des sources sur l'histoire de l'assurance*, Seddita, Fédération française de sociétés d'assurance, ed., Paris, pp.117

Léger, J.-M. (1997) *Les villes nouvelles d'Ile-de-France : images sociales et identité*, IPRAUS, ed., Paris, pp.123

Lejeune, J.F. et Sabatino, M. (2009) *Modern Architecture and the Mediterranean: Vernacular Dialogues and Contested Identities*, Taylor & Francis, ed., London, pp.320

Leka, S. (2010) *Le régime de gestion des résidences sociales*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.175

Lepetit, B. et Pumain, D. (1999) *Temporalités urbaines*, Antrhopos, ed., Paris, pp.317

Lequin, Y. (1977) *La formation de la classe ouvrière régionale*, PUL, ed., pp.573

Lescure, M. (1980) *Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle : Contribution à l'histoire*

de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste, Publications de la Sorbonne, ed., Paris, pp.86

Lescure, M. (1982) *Les banques, l'Etat et le marché immobilier en France à l'époque contemporaine, 1820-1940*, Ecole des hautes études en sciences sociales, ed., Paris, pp.621

Lescure, M. (1983) *Immobilier et bâtiment en France 1820-1980 histoire d'une filière*, Hatier, ed., Paris, pp.79

Leveau-Fernandez, M. (2005) *La zone et les fortifs*, Le temps des cerises, ed. Pantin, pp.176

Levi, G. (1989) *Le pouvoir au village : Histoire d'un exorciste dans le Piémont du XVIIe siècle*, Gallimard, ed., Paris, pp.230

Lévy, J. (1987) *Centres villes en mutation*, CNRS, ed., Paris, pp.257

Lévy, J. (1994) *L'espace légitime : sur la dimension géographique de la fonction politique*, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, ed., Paris, pp.442

Lévy, J. et Lussault, M. (2003) *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin, ed., Paris, pp.1033

Lévy, J.-P. (1990), *Réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant*, CIEU, ed., Toulouse, pp.173

Lévy, J. (1999) *Le tournant géographique*, Belin, ed., Paris, pp.398

Lévy-Vroelant, C. (1999) Le diagnostic d'insalubrité et ses conséquences sur la ville : Paris 1894-1960, in *Population*, numéro 4-5, pp.707-743

Lévy-Vroelant, C. et Tutin, C. (2010) *Le logement social en Europe au début du XXIe siècle*, PUR, ed., Rennes, pp.250

Liffran, F. (1991) *Rome 1922-1945, le modèle fasciste, son Duce, sa mythologie*, Autrement, ed., Paris, pp.287

Lightfoot, D. R. et Miller, J. A. (1996) Sijilmassa: The Rise and Fall of a Walled Oasis in Medieval Morocco, in *Annals of the Association of American Geographers*, numéro 86, pp.78-101

Lignières, P. (2000) *Partenariats publics privés*, Litec, ed., Paris, pp.361

Lilley, K. D. (2000) Mapping the medieval town: plan analysis and urban history, in *Urban History*, numéro 27, pp.5-30

Lilley, K. D. (2002) *Urban Life in the Middle Ages: 1000-1450*, Palgrave Macmillan, ed., London, pp.311

Lindner, C. et Mazzuca, G. (1990) *Il leone di Trieste*, Sperling e Kupfer, ed., Milano, pp.286

Logan, J.R. (1976) Logan on Molotch and Molotch on Logan: Notes on the Growth Machine-Toward a Comparative Political Economy of Place, in *American Journal of Sociology*, numéro 82, pp.349-352

Logan, J.R. et Molotch, H.L. (1987) *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, University of California Press, ed., Berkeley, pp.383

Lorrain, D. (2005) Urban Capitalisms: European Models in Competition, in *International Journal of Urban and Regional Research*, numéro 29, pp.231-267

Lorrain, D. et. al. (2002) Grands groupes privés et action publique, in *Entreprises et histoire*, numéro 30, pp.153-162

Loyer, F. (1987) *Paris, XIXème siècle, l'immeuble et la rue*, Hazan, ed., Paris, pp.478

Loyer, F. (2000) *Ville d'hier, ville d'aujourd'hui en Europe,* Actes des Entretiens du Patrimoine, Paris Théâtre national de Chaillot, 24, 25, 26 janvier, Fayard, ed., Paris, pp.506

Lucente, A. (1955) *La legislazione sul comune di Roma dal 1870 al 1955*, Carlo Colombo, ed., Roma, pp.1069

Lugli, G. (1934) *Le grandi opere pubbliche*, G. Bardi, ed., Roma, pp.427

Lugli, G. (1932) *Roma mussolinea*, Morpurgo, ed., Roma, pp.81

Lugli, P. M. (1998) *Urbanistica di Roma*, Bardi Editore, ed., Roma-Bari, pp.215

Lupano, M. (1991) *Marcello Piacentini*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.216

Lupo, S. (2000) *Le fascisme italien : la politique d'un régime totalitaire*, Flammarion, ed., Paris, pp.498

Lussault, M. (2001) Au-delà de l'espace public. Propositions pour l'analyse générale des espaces d'actes, in Ghorra-Gobbin, C., (dir) *Réinventer la ville. Les espaces publics à l'ère globale*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.33-46

Lussault, M. (2007) *L'homme spatial : la construction sociale de l'espace humain*, Seuil, ed., Paris, pp.363

Lynch, K. (1976) *L'image de la cité*, Dunod, ed., Paris, pp.222

Lyttelton, A. (1973) *The seizure of power. Fascism in Italy 1919-1923*, Weidenfeld and Nicolson, ed., London, pp.544

Madoré, F. (2004) *Ségrégation sociale et habitat*, PUR, ed., Rennes, pp.252

Magaldi, V. (1924) *Il problema dell'abitazione nei riguardi delle classe medie*, IACP di Roma, Roma

Magri, S. (2007) Archives et construction de l'objet. Un parcours de recherche sur les politiques de l'habitation populaire, in *Espace et Sociétés*, numéro 130, pp.13-26

Magri, S. (1990) Aménager la cité : la conception de l'habitat populaire des réformateurs sociaux et des grands industriels en France, 1900-1925, in *Dossiers des séminaires Techniques, Territoires et Société DRI Ministère de l'Equipement*, numéro 11-12, pp.59-75

Magri, S. et Topalov, C. (1987) De la cité-jardin à la ville rationalisée Un tournant du projet réformateur, 1905-1925: Etude comparative France, Grande-Bretagne, Italie, Etats-Unis, in *Revue française de sociologie*, volume 28, pp.417-451

Magri, S. et Topalov, C. (1995) *L'habitat du salarié moderne en France, Grande-Bretagne, Italie, Etats-Unis, 1910-1925* in Cohen, Y. et Baudouï, R., *Les chantiers de la paix sociale (1900-1940)*, ENS Fontenay-aux-Roses, Fontenay-aux-Roses, pp.223-254

Maier, C. (1976) Some recent studies of fascism, in *The Journal of Modern History*, numéro 48, pp.506-521

Maire Vigueur, J.-C. (1989) *D'une ville à l'autre : structures matérielles et organisation de l'espace dans les villes européennes. Actes du colloque de Rome (1er-4 décembre 1986)*, EFR, ed., Rome, pp.886

Malfroy, S. (2001) *L'Approche morphologique de la ville et du territoire*, Ville recherche diffusion, Ecole d'architecture de Versailles, Versailles, pp.170

Mallet, H. (1973) *Le baron Haussmann et la rénovation de Paris*, Editions municipales, ed. Paris, pp.379

Malverti, X et Picard, A. (1995) *La fabrication des villes*, G.E.V.R., ed., Grenoble, pp.269

Manacorda, A. (1982) Per un'indagine sull'archeologia italiana durante il ventennio fascista, in *Archeologia medeivale*, numéro neuf, pp.443-470

Manacorda, D. et Tamassia, T. (1985) *Il piccone del regime*, Curcio, ed., Roma

Mancini, A. et Insolera, I. (1974) Introduzione a trent'anni di storia urbanistica romana, in *Urbanistica*, numéro 62, pp.64-106

Marcello, F. (2001) *Rationalism versus Romanità*, thèse de doctorat, University of Sydney, Sydney, pp.352

Marchand, B. (2010) Giuseppe Terragni et l'architecture rationnelle italienne, in *Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne*, numéro 4, pp.121-133

Marchetti-Longhi, G. (1927) Una riaffermazione di romanità, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, in *Capitolium*, numéro 8, pp.421-428

Margairaz, M. (2008) Les historiens, l'histoire de la Caisse des Dépôts et Consignations et des politiques du logement, in *Histoire Urbaine*, numéro 23, pp.15 a 22

Mariani, R. (1976) *Fascismo et città nuove*, Feltrinelli, ed., Milano, pp.340

Marin, A., Di Biagi, P., et Fasoli, V. (2002) *Dalla città moderna alla città contemporanea piani e progetti per Trieste (1453-2001)*, Casamassima Libri, ed., Trieste, CD-Rom

Marinelli, M. (2000) *Recupero della città e rivitalizzazione del centro storico di Rieti: note per il recupero di alcuni edifici acquisiti dall'Istituto autonomo case popolari*, Massimo Rinaldi, ed., Rieti, pp.47

Marino, A. (2002) Fare una capitale. Roma e la Banca d'Italia dai piani generali alle tipologie architettoniche, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.365-405

Marmo, M. (1977) Il piano di risanamento e ampliamento del 1885 a Napoli, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.145-153

Maroi, L. (1913) Il problema delle abitazioni popolari, in *Studio economico-sociale*

Maroi, L. (1927) Problema dell'immigrazione a Roma, in *Capitolium*, numéro 3, pp.154-167

Maroi, L. (1927) Lo sviluppo della città di Roma nel 1926, in *Capitolium*, numéro 1, pp.38-54

Maroi, L. (1927-1928) Movimenti delle popolazione romane nell'interno della città, in *Capitolium*, numéro 7, pp.627-630

Maroi, L. (1929) Caratteristiche del fenomeno della immigrazione a Roma, in *Capitolium*, pp.153-158

Maroi, L. (1930) L'attività urbanistica a Roma nel 1929, in *Capitolium*, numéro 4, pp.204-208

Maroi, L. (1931) I resultati per la città di Roma del censimento al 21 aprile 1931, in *Capitolium*, numéro 4, pp.581-640

Maroi, L. (1934) L'attività edilizia a Roma nel 1933 et nell'ultimo quinquennio, in *Capitolium*, numéro 11, pp.556-568

Maroi, L. (1937) Il rione Borgo, in *Capitolium*, numéro 1, pp.49-54

Maroi, L. (1939) L'attività edilizia nell' quinquennio 1934-8, in *Capitolium*, numéro 6, pp.268-291

Maroi, L. (1941) La popolazione di Roma secondo il luogo di nascità, in *Capitolium*, numéro 8, pp.271-272

Marshall, S. (2009) Cities, design and evolution, Routledge, New York, pp.342

Martinelli, F. (1964) *Ricerche sulla struttura sociale della popolazione di Roma (1871-1961)*, Golliardica, ed., Pisa, pp.251

Masala, F. (2001) *Architettura dall'Unità d'Italia alla fine del '900*, Ilisso, ed., Nuoro, pp.320

Masini, E. (2009) *Piazza Bologna, alle origine dei un quartiere "borghese"*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.188

Maury, Y. (2009) *Les coopératives d'habitants*, Bruylant, ed., Bruxelles, pp.342

Maury, Y. (2002) *Les HLM*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.282

Mauss, M. (1966) *Sociologie et anthropologie*, PUF, ed., Paris, pp.389

Mayo, J. M. (1996) The Manifestation of Politics in Architectural Practice, in *Journal of architectural education*, numéro 50, pp.76-88

Mazenod, F. (2014) Le case convenzionate del Governatorato di Roma (1929-1943). Un alloggio per gli sfrattati del centro storico? in *Storia Urbana*, numéro 142 (à paraître)

Mazenod, F. (2014) Rénovation urbaine de la Rome fasciste, gouvernance et enjeux patrimoniaux, in *Reveue d'Economie Régionale et Urbaine*, numéro spécial, actes du Colloque de l'ASRDLF Mons 2013 (à paraître)

Mazille, I. (2002) *Le logement social, outil de développement territorial*, Université Jean Moulin Lyon 3, ed., Lyon, pp.125

Meacham, S. (1998) *Regaining paradise*, Yale University Press, ed., New Heaven, pp.310

Melis, G. (1988) *Due modelli di amministrazione tra liberlismo e fascismo, burocrazie tradizionali e nuovi apparati*, Ministero per i beni culturali e ambientali, ed., Roma, pp.306

Memo, M. (1976) Il problema della casa in Italia 1900-1920, in *La critica sociologica*, numéro 38,

pp.109-143

Mengin, C. (1999) La solution des grands ensembles, in *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, numéro 64, pp.105-111

Mengin, C. (2007) *Guerre du toit et modernité architecturale : loger l'employé sous la république de Weimar*, Publications de la Sorbonne, ed., Paris, pp.542

Mentré, P. et Mérieux, A. (2002) *Les institutions d'épargne en Europe et en France : le secteur public et mutualiste*, Association d'économie foncière, Paris, pp.333

Merlin, P. (1969) *Les villes nouvelles : urbanisme régional et aménagement*, PUF, ed., Paris, pp.312

Merlin, P. (1991) *Les villes nouvelles en France*, PUF, ed., Paris, pp.127

Merlin, P., D'Alfonso, E. et Choay, F. (1988) *Morphologie urbaine et parcellaire : colloque d'Arc-et-Senans, 28 et 29 octobre 1985*, Presses Universitaires de Vincennes, ed., Vincennes, pp.292

Merlin, P. et Choay, F. (2000) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, ed., Paris, pp.902

Méry, O. (2008) Hélène Noizet, La fabrique de la ville. Espaces et sociétés à Tours (IX^{e}-XIII^{e} siècles), in *Médiévales*, numéro 55, pp.175-178

Michon, P. (2005) *Des docks aux Docklands : modalités morphologiques et politiques de la production d'un nouveau morceau de ville*, Thèse de doctorat Université Lyon 3 (sous la direction de Bonnet, J.), Lyon, pp.342

Michon, P. (2008) Le partenariat public-privé et la régénération urbaine. L'exemple des Docklands, in *Géocarrefour*, volume 83/2, pp.119-128

Migone, G. (1980) *Gli Stati Uniti e il fascismo: alle origini dell'egemonia americana in Italia*, Feltrinelli, ed., Milano, pp.404

Milano, A. (1964) *Il ghetto di Roma: illustrazioni storiche*, Staderini, ed., Roma, pp.496

Milza, P. (1999) *Mussolini*, Fayard, ed., Paris, pp.985

Milza, P. et Berstein, S. (1980) *Le fascisme italien, 1919-1945*, Seuil, ed., Paris, pp.434

Minca, C. (1995) Urban Waterfront Evolution: The Case of Trieste, in *Geography: Journal of the Geographical Association*, numéro 3, pp.225-234

Ministère de l'Agriculture (1851) *Des institutions de crédit foncier et agricole dans les divers États de l'Europe : Nouveaux documents*, Imprimerie Nationale, ed., Paris, pp.563

Ministero della Pubblica Istruzione (1920) Relazione sulla sistemazione edilizia del Colle Capitolino e delle sue adiacenze, in *Bolletino d'arte*, numéro 5-8, pp.49-72

Mioni, A. (1976) *Sulla crescita urbana in Italia*, Angeli, ed., Milano, pp.228

Mioni, A. (1980) *Urbanistica fascista: richerche e saggi sulle città e il territorio e sulle politiche urbane in Italia tra le due guerre*, Angeli, ed., Milano, pp.344

Mollier, J.-Y. (2000) L'historien et la ville, in Loyer, F. (dir) *Ville d'hier, ville d'aujourd'hui en Europe*, Fayard, ed., Paris, pp.49-62

Molotch, H. (1976) The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place, in *American Journal of Sociology*, numéro 82, pp.309-332

Moncan (de), P. et Heurteux, C. (2002) *Le Paris d'Haussmann*, Les éditions du Mécène, ed., Paris, pp.323

Monelli, P. (2012) *Roma 1943*, Einaudi, ed., Milano, pp.430

Monnier, G. (2000) *L'architecture du XXe siècle*, PUF, ed., Paris, pp.127

Monnier, G. (2010) *Histoire de l'architecture*, PUF, ed., Paris, pp.127

Morelli, R. et Neri, M.-L. (2006) La cifra della città. Architetture ed economie in trasformazione. Introduzione, in *Città e storia*, numéro 1, pp.15-18

Morello, V. (1927-8) La Roma del fascismo, in *Capitolium*, numéro 3, pp.3-7

Morgan, S. (1995) La contribution de la photographie aérienne à l'étude du système de défense des villes médiévales de la Suisse occidentale, in *Stadt und Landmauern*, numéro 1, pp.93-106

Mori, A. (1931) Caratteristiche migrazioni in Roma, in *Capitolium*, numéro 1, pp.49-50

Morio, S. (1976) *Le contrôle des loyers en France (1914-1948) : documents pour l'étude comparative des politiques du logement*, Centre de sociologie urbaine, ed., Paris, pp.400

Morini, M. (1963) *Atlante di storia dell'urbanistica (dalla preistoria all'inizio del secolo XX)*, Ulrico Hoepli, ed., Milano, pp.117

Morpurgo, V. (1937) La sistemazione Augustea, in *Capitolium*, numéro 3, pp.145-158

Mosse, G.-L. (1996) Fascist aestetics and society: some considerations, in *Journal of Contemporary History*, volume 31 ; 342-55

Mras, G.-P. (1961) Italian Fascist Architecture: Theory and Image, in *Art Journal*, numéro 21, pp.7-12

Mulè, F. (1930) Per l'allacciamento dei Fori Imperiali al Colosseo, in *Capitolium*, numéro 8, pp.378-88

Mumford, L. (1972) *La cité à travers l'histoire*, Seuil, ed., Paris, pp.781

Muñoz, A. (1932) La via dell'Impero e la via del Mare, in *Capitolium*, numéro 11, pp.521-556

Muñoz, A. (1935) *Roma di Mussolini*, Treves, ed., Milano, pp.503

Muñoz, A. (1938) La sistemazione del Mausoleo di Augusto, in *Capitolium*, numéro 10 pp.491-508

Murard, L. et Fourquet F. (2004) *La naissance des villes nouvelles. Anatomie d'une décision (1961-1969)*, Presses des Ponts et Chaussées Institut Paul Delouvrier, Paris, pp.291

Muratore, G., Capuano, A., Garofalo, F., et Pellegrini, E. (1992) *Italia, gli ultimi trent'anni*, Zanichelli, ed. Bologna, pp.327

Muratori, S. (1959) Studi per un'operante storia urbana di Venezia, in *Palladio*, numéro 3-4, pp.101-209

Muratori, S. Bollati, R. Bollati, S. et Marinucci, G. (1963) *Studi per un operante storia urbana di Roma*, Consiglio nazionale delle ricerche, ed., Roma, pp.48

Murphy, R.E. (1966) *The American city: an urban geography*, McGraw-Hill, ed., New York, pp.474

Musiedlak, D. (2005) *Mussolini*, Presses de Sciences Po, ed., Paris, pp.435

Musiedlak, D. (2007) *Parlementaires en chemise noire : 1922-1943*, Presses Universitaires de Franche Comté, ed., Besançon, pp.486

Mussolini, B. (1928) Ciffre e deduzioni. Sfollare le città in *Il Popolo d'Italia,* 22 novembre

Mussolini, B. (1934) *Scritti e discorsi di Benito Mussolini*, Hoepli, ed., Milano, 12 volumes

Mussolini, B. et Orano, P. (1937) *I lavori pubblici*, Pinciana, ed., Roma, pp.143

Nakayama, Y. (2008) La construction de logements et les investissements d'équipement annexes des années 1930 au milieu des années 1960, in *Histoire Urbaine*, numéro 23, pp.55-69

Natoli, A. (1954) *Il sacco di Roma. la speculazione edilizia all'ombra del Campidoglio*, Quaderno dell'attivista, ed., Roma, pp.106

Natoli, A. (1954) La speculazione edilizia a Roma dopo il 1870 e oggi, in *Rinascita*, numéro 4, pp.270

Negri, G. (1938) Il governo centrale e il problema della capitale e della regione. Dal 1870 ad oggi. Roma e Lazio di fronte ai governi, in *RL/Regione Lazio*, numéro 17

Nelis, J. (2007) Constructing Fascist Identity: Benito Mussolini and the Myth of "Romanità", in *The Classical World*, numéro 100, pp.391-415

Nicoloso, P. (1999) *Gli architetti di Mussolini*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.239

Nicoloso, P. (2008) *Mussolini architetto: propaganda e paesaggio urbano nell'Italia fascista*, Einaudi, ed., Torino, pp.315

Nicoloso, P. (2012) *Architetture per un'identità italiana: progetti e opere per fare gli italiani fascisti*, Gaspari, ed., Udine, pp.253

Noizet, H. (2009) *La fabrique de la ville. Espaces et sociétés à Tours (IXe-XIIe siècle)*, Publications de la Sorbonne, ed., Paris, pp.504

Nora, P. (1984) *Les lieux de mémoire*, Gallimard, ed., Paris, en trois volumes

Nougaret, R. (2009) Les archives d'entreprises en France en 2009, in *Entreprises et histoire*, numéro 55, pp.67-73

Novarina, G. (2003) *Plan et projet, l'urbanisme en France et en Italie*, Anthropos, ed., Paris, pp.233

Novarina, G. (1998) La construction des demandes sociales par le projet d'urbanisme, in *Annales de la recherche urbaine*, numéro 81, pp.173-179

Oliva, F. (1997) “L'uso del suolo: scarsità indotta e rendita”, in Barca, F., *Storia del capitalismo italiano. Dal dopoguerra a oggi*, Donzelli, ed., Roma, pp.545-576

Orefice, G. (1992) *Da Ponte Vecchio a Santa Croce: piani di risanamento a Firenze*, Alinea, ed., Firenze, pp.95

Orsini, F. (1925) La sistemazione della zona di Torre Argentina, in *Capitolium*, numéro 4, pp.196-203

Ostrowski, W. (1976) *Les ensembles historiques*, Centre de recherche en urbanisme, ed. Paris, pp.373

Painter, B. Jr. (2004) *Mussolini's Rome: rebuilding the eternal city*, Palgrave McMillan, ed., New York, pp.200

Palaiologou, G. et Vaughan, L. (2012) *Urban rythms: historic housing evolution and socio-spatial boundaries*, Eighth International Space Syntax Symposium, Santiago de Chile, PUC, pp.21

Palazzo, A. L. (2005) *Campagne urbane*, Gangemi, ed., Roma, pp.254

Palla, M. (1977) Firenze nel periodo fascista: cotninuità e mutamenti nella compagine sociale, edilizia ed urbanistica, in *Storia urbana*, numéro 3, pp.187-221

Palla, M. (2001) *Lo stato fascista*, La Nuova Italia, Firenze, pp.435

Palliser, D.M. (2000) *The Cambridge Urban History of Britain*, *volume 1, 600-1540*, Cambridge University Press, ed., Cambridge, pp.888

Panerai, P., Castex, J. et Depaule, J.C. (1977) *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*, Dunod, ed., Paris, p.196

Papa, A. (1972) Appunti sulle fonti per una storia dell'urbanistica romana dopo il 1870 conservate presso l'archivio centrale dello Stato, in *Rassegna degli archivi di stato*, numéro 32, pp.68-71

Paquot, T. (2001) *Le quotidien urbain. Essais sur les temps des villes*, La découverte, ed., Paris, pp.188

Paquot, T., Lussault, M. et Body-Gendrot (2000) *La ville et l’urbain, l’état des savoirs*, La découverte, ed., Paris, pp.444

Paquot, T., Lussault, M. et Younès, C. (2007) *Habiter, le propre de l’humain. Villes, territoires et philosophie*, La découverte, ed., Paris, pp.384

Park, R. et Burgess, E. (1921) *Introduction to the science of sociology: including the original index to basic sociological concepts*, Chicago University Press, ed., Chicago, pp.816

Park, R., Burgess, E. et McKenzie, R. (1925) *The city*, Chicago University Press, ed., Chicago, pp.250

Parkins, H.-M. (1997) *Roman urbanism*, Routledge, ed., Leicester, pp.227

Pazzaglini, M. (1989) *San Lorenzo, 1881-1981. Storia urbana di un quartiere popolare a Roma*, Gestedil, Roma, pp.157

Pazzi, M. (1924) Durata dell'occupazione d'urgenza e conversione in expropriazione definitiva, in

Capitolium, numéro 1, pp.45-51

Pelissier, A. (1997) *Construire la ville sur la ville. Transformation de sites urbains contemporains*, L'Imprimeur, ed., Besançon, pp.141

Pensabene, G. (1935) L'abitazione a buon mercato, in *L'ingeniere*, numéro 22, pp.929-231

Peretti Greva, D. (1931) Regolamenti edilizi e diritti privati, *Capitolium*, numéro 7, pp.581-593

Perugini, R. (1987) Ugo Giovannozzi tra tradizione umbertina e stile novecento, in *Settantacinque anni dell'INA, Istituto della enciclopedia italiana*, Roma

Pesci, U. (1971) *I primi anni della capitale 1870-1878*, Officina, ed., Roma, pp.637

Petraccone, M. (1979) *Le città italiane dal 1860 ad oggi*, Loescher, ed., Torino, pp.295

Petrelli, R., Tavani, G. et Perinetti Casoni, M. (1989) L'edilizia residenziale sovvenzionata ad Ancona 1900-1940, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.175-197

Petsimeris, P. (1994) *Le grand Londres, entre polarisation sociale et gentrification*, in Chevalier, J. et Peton, J.-P., *Au centre des villes, dynamiques et recompositions,* L'Harmattan, ed., Paris, pp.151-171

Piacentini, M. (1916) *Sulla conservazione della bellezza di Roma e lo sviluppo della città moderna*, Istituto romano di arti grafiche di Tumminelli e C., ed., Roma, pp.36

Piacentini, M. (1950) I lavori di piano regolarore e l'edilizia pubblica e privata fino al 1930, in L'Urbe, pp.24-30

Piacentini, M. (1952) *Le vicende edilizie di Roma dal 1870 ad oggi*, Palombi, ed., Roma, pp.187

Piacentini, M. (1953) *Considerazioni sull'urbanistica e l'architettura di Roma e involtre*, compilation d'articles, Il Globo, ed., Roma, pp.129

Piacentini, M. (1996) *Architettura moderna*, Marsilio, ed., Venezia, pp.291

Piazzo, P. (1962) *Roma, la crescita metropolitana abusiva*, Officina, ed., Roma, pp.257

Pica, A. et Pifferi, E. (1963) *Cento anni di edilizia, 1862-1962*, Società Generale Immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola, ed., Roma, pp.379

Picamus, D. (1980) Edilizia popolare a Trieste: un'analisi quantitativa dell'attività dell'ICAM durante il fascismo, in *Storia urbana*, numéro 2, pp.141-163

Piccinato, L. (1947) *La progettazione urbanistica: la città come organismo*, Marsilio, ed., Venezia, pp.246

Piccinato, L. (1954) *Problemi urbanistici di Roma*, Sperling and Kupfer, ed., Milano, pp.235

Piccinato, G. (1987) La nascità dell'edilizia popolare in Italia: un profilo generale, in *Storia urbana*, numéro 39, pp.115-133

Piccioni, L. (1984) *San Lorenzo. un quartiere romano durante il fascismo*, Edizioni di storia e Letteratura, ed., Roma, pp.150

Pietrangeli, C., Di Gioia, D., Valori, M. et Quaglia, L. (1977) *Il nodo di S. Bernardo: una struttura*

urbana tra il centro antico e la Roma moderna, Franco Angeli, ed., Milano, pp.317

Pinchemel, G. et Pinchemel, P. (1959) *Les ville nouvelles britanniques*, Dunod, ed., Paris, pp.54

Pilat, S. Z. (2009) *Reconstructing Italy: the INA-Casa neighborhoods of the porstwar era*, thèse de doctorat, University of Michigan, pp.365

Pinkney, D. H. (1957) Money and Politics in the Rebuilding of Paris, 1860-1870, in *The Journal of Economic History*, numéro 17, pp.45-61

Pinol, J.-L. (1991) *Les mobilités de la grande ville*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, ed., Paris, pp.431

Pinol, J.-L. (1996) Mesurer les mobilités urbaines. Strasbourg 1870-1940 trajectoires individuelles et espace urbain, in *Enquête*, numéro 4, pp.93-106

Pinol, J-.L. (2003) *Histoire de l'Europe urbaine : De l'Antiquité au XVIIIe siècle. Genèse des villes européennes*, Seuil, ed., Paris, pp.969

Pinol, J.-L. (2003) *Histoire de l'Europe urbaine : De l'Ancien Régime à nos jours : expansion et limite d'un modèle*, Seuil, ed., Paris, pp.889

Pinol, J.L., Bonneval, L. et Robert, F. (2013) L'immeuble de rapport: L'immobilier entre gestion et spéculation, Lyon 1860-1990, PUR, ed., Rennes, pp.242

Pinson, D. (1992) *Des banlieues et des villes*, Editions ouvrières, ed. Paris, pp.271

Pinto, A. C. (2011) *Rethinking the nature of fascism comparative perspectives*, Palgrave Macmillan, ed., London, pp.287

Pirie, D. (2009) *Les assurances sociales en Europe*, PUR, ed., Rennes, pp.261

Pitte, J.-R. (1983) *Histoire du paysage français*, Tallandier, ed., Paris, pp.550

Plouchart, L. (1999) *Comprendre les grands ensembles*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.296

Polano, S. (1991) *Guida all'architettura italiana del Novecento,* Electa, ed., Milano, pp.430

Poleggi, E. et Cevini, P. (1981) *Genova, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.290

Poletto, M.-S. (2006) Gli investimenti della società reale mutua a Torino. L'intervento per la torre littoria, in *Città e storia*, numéro 1, pp.229-248

Pollard, J. (2009) Acteurs économiques et régulation politique : les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid, Thèse de doctorat de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, dirigé par Le Galès, P., Paris, pp.530

Pollard, J. F. (1998) *The Fascist Experience in Italy*, Taylor & Francis, ed., London, pp.158

Pollard, J. F. (2008) *Catholicism in Modern Italy: Religion, Society and Politics since 1861*, Taylor & Francis, ed., London, pp.248

Pommer, R. (1978) The Architecture of Urban Housing in the United States during the Early 1930s, in *Journal of the Society of Architectural Historians,* volume 37, pp.235-264

Popkin, S.J. (2004) *A Decade of HOPE VI: Research Finding and Policy Challenges*, Urban Institute, ed., Washington D.C., pp.62

Portelli, S. Bonomo, S. Sotgia, A. Viccaro, U. (2006) *Città di parole, storia orale da una periferia romana*, Donzelli, ed., Roma, pp.245

Portoghesi, P. (1968) *Roma un'altra città*, Edizioni del Tritone, ed., Roma, pp.296

Pouvreau, B., Couronné, M., Laborde, M.-F. et Gaudry, G. (2007) *Les cités-jardins de la banlieue du nord-est parisien*, Le Moniteur, ed., Paris, pp.141

Pozzi, M. (1928) Carico tributario dui terreni e fabbricati nella legislazione fasciste, in *Capitolium*, numéro 7, pp.553-559

Pressouyre, S. (1973) *Rome au fil du temps*, Cuenot, ed., Boulogne, pp.170

Preteceille, E. (1973) *La production des grands ensembles*, Mouton, ed., Paris, pp.170

Prost, R. et Bourdin, A. (dir) (2009) *Projets et stratégies urbaines : regards comparatifs*, Parenthèses, ed., Paris, pp.283

Pumain, D. (1997) Pour une théorie dynamique de l'évolution des villes, in *L'espace géographique*, numéro 2, pp.119-134

Pumain, D., Bretagnolle, A. et Degorge-Lavagne, M. (1999) *La ville et la croissance urbaine dans l'espace-temps*, Mappemonde, numéro 55, pp.38-42

Puppi, L. et Universo, M. (1982) *Padova, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.302

Puzzuoli, P. (2003) *La Società generale immobiliare Sogene: storia, archivio, testimonianze. Atti della Giornata di studio, Roma, Archivio centrale dello Stato, 16 novembre 2000*, Palombi, ed., Roma, pp.191

Puzzuoli, P. (2005) La politica delle aree della Società generale immobiliare (1880-1920), in *Dimensioni e problemi della ricerca storica*, numéro 1, pp.141-149

Puzzuoli, P. (2007) *Il palazzo delle Assicurazioni Generali a Piazza Venezia. I documenti dell'Archivio Centrale dello Stato*, Archivio Centrale dello Stato, ed., Roma, pp.36

Quatremer de Qunicy, A. (1832) *Dictionnaire historique d'architecture, volume 2 : comprenant dans son plan les notions historiques, descriptives, archéologiques, biographiques, théoriques, didactiques et pratiques de cet art*, Adrien Le Clere, ed., Paris, pp.737

Quilichini, P. (2001) *Logement social et décentralisation*, LGDJ, ed., Paris, pp.540

Racheli, A.-M. (1985) *Corso Vittorio Emanuele II: urbanistica e architettura a Roma dopo il 1870*, Ministero per i beni culturali e ambientali, Ufficio studi, ed., Roma, pp.329

Racheli, A.-M. (1998) Piani urbanistici e conservazione della città storica, in *Storia urbana*, numéro 82/83, pp.19-29

Ragionieri, E. (1976) *Italia giudicata. 1861-1945: ovvero la storia degli italiani scritta dagli altri*, Laterza, Bari, pp.873

Raimbault, A. et Heugas-Darraspen, H. (1994) *Crédit foncier de France : itinéraire d'une*

institution, Regard, ed., Paris, pp.282

Ravaglioli, A.di (1970) *Roma la Capitale. Immagini di cento anni*, Banco di Roma, ed., Roma, pp.874

Ravaglioli, A. (1970) *Roma 1870-1970*, Periodici Scientifici, ed., Milano, pp.311

Ravaglioli, A. (1987) *La capitale incompiuta*, SugarCo, ed., Milano, pp.151

Ravaglioli, A. (1996) *La Roma di Mussolini: fasti e nefasti del regime fascista nella storia della capitale*, Newton & Campton, ed., Roma, pp.65

Renard, V. (2008) La ville saisie par la finance, in *Le débat*, numéro 148, pp.106-117

Revel, J. (1996) *Jeux d'échelles. La micro-analyse à l'expérience*, Seuil, ed., Paris, pp.243

Rey, R. (1861) *Turin, Florence ou Rome. Etude sur la capitale italienne et la question romaine*, E. Dentu, ed., Paris, pp.36

Reynaud, A. (1992*) Une géohistoire : la Chine des Printemps et des Automnes*, Reclus, ed., Paris, pp.220

Ricci, G. (1980) *Bologna, le città nella storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.182

Ricci, I. et Luigi, G. (1932) *Roma mussolinea con i discorsi di SE Benito Mussolini sulla grandezza e sul piano regolatore di Roma*, Morpurgo, ed., Roma, pp.211

Ricci, R. (1930) Ufficio di Assistenza Sociale nel 1929 - I - Barrache e Sbaraccamenti, in *Capitolium*, numéro 3, pp.142-149

Ricci, R. (1930) Ufficio di Assistenza Sociale nel 1929. - II - Alloggi e provvidenze relative, in *Capitolium*, numéro 3, pp.150-152

Ricci, R. (1931) L'ufficio di Assistenza Sociale nel 1930 - II - Alloggi e provvidenze relative, in *Capitolium*, numéro 2, pp.70-86

Ricci, R. (1932) L'ufficio di Assistenza Sociale nel 1931. Case, alloggi e provvidenze relative, in *Capitolium*, numéro 3, pp.127-133

Richard, P.-J.-E. (1956) *Histoire des institutions d'assurance en France*, L'Argus, ed., Paris, pp.333

Riem, R. (1909) Sulle espropriazioni occorenti nell'ampliamento delle grandi città, in *Annali della Società degli ingegneri e degli architetti italiani*, numéro XXIV, pp.522

Riem, R. (1910) La tassa sulle aree fabricabili, in *Annali della Società degli ingegneri e degli architetti italiani*, numéro XXV, pp.279

Romano, S. (1977) *Histoire de l'Italie du Risorgimento à nos jours*, Seuil, ed., Paris, pp.366

Roncayolo, M. (1990) *La ville et ses territoires*, Gallimard, ed., Paris, pp.280

Roncayolo, M. (1996) *La grammaire d'une ville, essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, EHESS, ed., Paris, pp.507

Roncayolo, M. (2002) *Lectures de villes, formes et temps*, Parenthèses, ed., Marseille, pp.394

Roncayolo, M., Barattuci, C., Paquot, T. et Dato, G. (2006) *Urbanisations dispersées, Interprétations / Actions France et Italie 1950-2000*, PUR, ed., Rennes, pp.317

Rossi, A. (1970) *L'architettura della città*, Marsilio, ed., Padova, pp.216

Rossi, P. O. (1984) *Roma, Guida all'architettura moderna 1909-2000*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.490

Roubert, G. (1962) *Rénovation urbaine de la vallée de l'Ondaine*, Faculté des lettres et des sciences humaines, ed., Lyon, pp.153

Rouquette, R., Lipietz, H. (1991) *Droit du logement social*, Le moniteur, ed, Paris, en deux volumes

Rowell, J. (2006) *Le totalitarisme au concret : les politiques du logement en RDA*, Economica, ed., Paris, pp.339

Roy Palmer, D. (1996) *Processo ei fascisti*, Rizzoli, ed., Milano, pp.339

Ruble, B. A. (1990) *Leningrad: Shaping a Soviet City*, University of California Press, ed., Berkeley, pp.191

Ruinas, S. (1939) *Viaggio per la città di Mussolini*, Bompiani, ed., Milano, pp.340

Saez, G. (dir) (2004) *Institution et vie culturelles*, Documentation française, ed., Paris, pp.172

Safdie, M. (1984) Collective Significance, in *Harvard Architectural Review*, Cambridge, MA, volume 4, pp.87-97

Saint-Pierre (de), C. (2002) *La fabrication plurielle de la ville : décideurs et citadins à Cergy-Pontoise 1990-2000*, Créaphis, ed., pp.311

Salat, S. (2011) *Cities and Forms: on Sustainable Urbanism*, Hermann, ed., Paris, pp.544

Salsano, F. (2003) Conseguenze sociali degli sventramenti nella Roma fascista: la trasformazione di un tessuto urbano, in *Rivista storica del Lazio*, numéro 18, pp.173-200

Salsano, F. (2005) Gli sventramenti nella Roma fascista: famiglie, proprietari e attività commerciali nelle aree demolite, in *Dimensioni e problemi della ricerca storica*, numéro 1, pp.162-169

Salsano, F. (2006) *Il ventre di Roma. Trasformazione monumentale dell'area dei fori e nascita delle borgate negli anni del Governatorato fascista*, thèse de doctorat, Universita degli studi Roma Tre Tor Vergata, Roma, pp.242

Salsano, F. (2008) Il Governatorato di Roma e l'Istituto case popolari. Gli sventramenti nell'area dei Fori imperiali, in *Le carte e la storia*, numéro 2, pp.172-186

Salsano, F. (2008) Edilizia residenziale pubblica, assistenza sociale e controllo della popolazione nella Roma del primo Novecento (1903-1940), in *Annali del dipartimento di Storia*, numéro 4, pp.95-118

Salsano, F. (2010) La sistemazione degli sfrattati dall'area dei fori imperiali e la nascità delle borgate nelle roma fascista, in *Città e storia*, numéro 1, pp.207-28

Salvati, M. (1992) *Il regime e gli impiegati.*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.267

Salvati, M. (1993) *L'inutile salotto. L'abitazione piccolo-borghese nell'Italia fascista*, Bollati Boringhieri, ed., Torino, pp.222

Salvatori, P. (2006) *Il Governatorato di Roma. L'amministrazione della capitale durante il fascismo*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.176

Salzano, E. (1993) *Cinquant'anni dalla legge urbanistica italiana, 1942-1992*, Riuniti, ed., Roma, pp.479

Samonà, G. (1973) *La casa popolare degli anni '30*, Marsilio, ed., Padova, pp.190

Sanfilippo, M. (1992) *La costruzione di una capitale, Roma, 1870-1911*, Silvana, ed., Milano, pp.156

Sanfilippo, M. (1992) *Roma medivale e moderna*, Newton Compton, ed., Roma, pp.278

Sanfilippo, M. (1993) *La costruzione di una capitale, Roma, 1911-1945*, Silvana, ed., Milano, pp.156

Sanfilippo, M. (1993) *Le tre città di Roma: lo sviluppo urbano dalle origini a oggi*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.420

Sanjust di Teulada, E. (1908) *Piano regolatore della città di Roma 1908: relazione / presentata al Consiglio Comunale di Roma dall'autore del progetto Edmondo Sanjust di Teulada*, Danesi, ed., Roma, pp.57

Santoro, R. (1998) *L'archivio del Genio civile di Roma*, Archivi di Stato, ed., Roma, pp.458

Santos, M. (1990) *Espace et méthode*, Publisud, ed., Paris, pp.123

Santos, M. (1997) La nature de l'espace, L'Harmattan, ed., Paris, pp.276

Santucci, D. (2002) *Storia in breve della legislazione urbanistica italiana*, Didattica Scuola Superiore Pubblica Amministrazione Locale, ed., Roma

Sapori, F. (1953) *Architettura in Roma 1901-1950*, Angelo Belardetti, ed., Roma, pp.236

Satre-Buisson, J. (2003) *Prospective et développement territorial*, La documentation française, ed., Paris

Sauvaget, J. (1941) *Alep. Essai sur le développement d'une grande ville syrienne des origines au milieu du XIXème siècle*, Geuthner, ed., Paris, en deux volumes

Savorra, M. (2006) La "città delle Generali": insvestimenti, strategie e architetture, in *Città e storia*, numéro 1, pp.191-206

Scattereggia, M. (1988) Roma capitale, arretratezza e modernizzazione (1870-1914) in *Storia urbana*, Roma, volume 42, pp.37-84

Scherrer, F. (1992) *L'égout, patrimoine urbain : l'évolution dans la longue durée du réseau d'assainissement de Lyon*, Thèse de doctorat de l'Université Paris-Est Créteil Val de Marne sous la direction de Gabriel Dupuy, pp.481

Schiavi, A. (1985) *Le case a buon mercato e la città giardino*, Franco Angeli, ed., Roma, pp.212

Schlüter, O. (1899) Bemerkungen zur Siedlungsgeographie, in *Geographische Zeitschrift*, numéro

2/5, pp.65-84

Schpilberg-Katz, J. (2008) *La caisse des dépôts*, PUF, ed., Paris, pp.127

Schweitz, D. (2001) *Aux origines de la France des pays. Histoire des identités de pays en Touraine (XVIe-XXe siècle)*, Paris, pp.463

Schweitz, D. (2008) *L'identité traditionnelle du Vendômois : des travaux d'érudition locale à la reconnaissance d'un pays de la Vieille France (XVIIIe-XXe siècle)*, Cherche-Lune, ed., Paris, pp.263

Scialoja, A. (1971) L'INA ed il progetto giolittiano di un monopolio di Stato delle assicurazioni sulla vita, in *Quaderni storici*, settembre-dicembre, pp.971-1027

Scoppola, F. (1998) Le legislazione urbanistica e la legislazione di tutela, in *Storia urbana*, numéro 82/83, pp.55-65

Scoppola, P. (1971) *I discorsi di Cavour per Roma capitale*, Istituto di studi romani, ed., Roma, pp.92

Seabrook, J. (2005) Roman renovation. Can Richard Maier undo what Augustus and Mussolini wrought?, in *The New Yorker*, May 2, pp.56-64

Secondo, A. (1925-26) La ricostruzione del centro di Roma, in *Capitolium*, numéro 2, pp.97-105

Semana de estudios medievales de Estella (1996) *Tecnología y sociedad: las grandes obras públicas en la Europa medieval / XXII Semana de estudios medievales, Estella, 17 a 21 de julio de 1995*, Gobierno de Navarra, ed., Pamplona, pp.487

Sepe, S. (1995) *Amministrazione e storia: problemi della evoluzione degli apparati statali dall'unità ai nostri giorni*, Maggioli, ed., Rimini, pp.455

Sepe, S. (1999) *Le amministrazioni della sicurezza sociale nell'Italia moderna: 1861-1998*, Giuffrè, ed., Milano, pp.362

Sepe, S. (2008) *Società e burocrazie in Italia: per una storia sociale dell'amministrazione pubblica*, Marsilio, ed., Venezia, pp.253

Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) Rome, capitale sans banlieue, in *Proceddings of I.G.U. Regional Conference in Japan*, Edisud, ed., Aix-en-Provence, pp.460-465

Seronde-Babonaux, A.-M. (1980) *De l'Urbs à la ville, croissance d'une capitale*, Edisud, ed., Paris, pp.519

Seronde-Babonaux, A.-M. (1983) *Roma dalla città alla metropoli*, Riuniti, ed., Roma, pp.546

Sestan, E. (1971) *Dizionario storico politico italiano*, Sansoni, ed., Firenze, pp.1458

Sframeli, M. (2007) *Firenze 1892-1895: immagini dell'antico centro scomparso*, Pagliai, ed., Firenze, pp.319

Sgarbi, V. (1991) *Dizionario dei monumenti e dei loro autori. Roma. Dal Rinascimento ai giorni nostri*, Bompiani, ed. Milano, pp.199

Shapiro, E.R. (1985) *Building under Mussolini*, thèse de doctorat, Yale University, New Heaven, pp.485

Sica, P. (1978) *Storia dell'urbanistica, l'Ottocento,* Laterza, ed., Bari, deux volumes, pp.1163

Sica, P. (1989) *Storia dell'urbanistica, il Novecento*, Laterza, ed., Bari, pp.371

Sinatra, M. (2006) *La Garbatella a Roma, 1920-1940*, Franco Angeli, ed. Milano, pp.159

Sindacato Nazionale Fascista Architetti (1936) Urbanistica della Roma Mussoliniana in *Architettura*, fascicolo speciale, pp.100

Sitte, C. (1918) *L'art de bâtir les villes*, Atar, ed., Paris, pp.192

Slater, T.R. et Conzen, R.G. (1990) *The Built form of western cities: essays for M.R.G. Conzen on the occasion of his 80th birthday*, Leicester University Press, ed., Leicester, pp.445

Smith, D. M. (1976) *Mussolini's Roman Empire*, Longman, ed., London, pp.322

Smith, M. (2000) *Storia d'Italia*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.703

Snowden, F.M. (2002) *Naples in the Time of Cholera, 1884-1911*, Cambridge University Press, Cambridge, pp.496

Société Française d'Histoire Urbaine (2008) *Histoire urbaine. Financer la ville : le rôle de la Caisse des Dépôts et Consignations aux XIXe-XXe siècles*, numéro 23, Société Française d'Histoire Urbaine, ed., Paris, pp.192

Sonnino, E., Protasi, M.R. et Rosati, R. (1999) Aspetti dmografici, sanitari e territoriali di Roma dal 1870 al 1940, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 1, pp.17-56

Soragni, U. et Colletta, T. (2011) *I punti di vista e le vedute di città*, Kappa, ed., Roma, pp.238

Sorba, C. (1984) Edilizia popolare nella regione parigina: Il caso dell' "Office Public d'Habitations à Bon Marché du département de la Seine", in *Storia urbana*, numéro 1, pp.77-114

Sori, E. (1975) Emigrazione all'estero e migrazioni interne in Italia tra le due guerre, in *Quaderni storici*, numéro 29-30, pp.579-606

Sori, E. (1975) Aspetti socio-politici della crescita urbana in Italia: urbanesimo, disagio sociale, fermenti culturali e lotte politiche intorno ala questione delle abitazioni '800 e '900, in *Archivio di studi urbani e regionali*, numéro 1, pp.165-205

Sotgia, A. (2005) Politica della casa e assegnatari al Tuscolano negli anni cinquanta in *Dimensioni e problemi della ricerca storica*, numéro 1, pp.169-175

Sotgia, A. et Salsano, F. (2009) Contrôle social et logements sociaux à Rome au XXème siècle, in Histoire compareé des villes européennes, in *Histoire compareé des villes européennes. Communications présentèes à la IX Confèrence d'Histoire Urbaine*, Ciham, ed., Lyon

Sotgia, A. (2010) *Ina Casa Tuscolano: biografia di un quartiere romano*, Franco Angeli, ed. Milano, pp.183

Spagnesi, G. (1979) *Il centro storico di Roma: il rione Campo Marzio*, Multigrafica, ed., Roma, pp.130

Spagnesi, G. (1994) *Il quartiere e il corso del Rinascimento*, Istituto della Enciclopedia Italiana, ed., Roma, pp.317

Spagnesi, G. (2003) *Roma: la basilica di San Pietro, il Borgo e la città*, Palombi, ed., Milano, pp.222

Staszak J.-F. (1999) Détruire Détroit. La crise humaine comme produit culturel, in *Annales de Géographie*, numéro 607, pp.277-299.

Stébé, J.-M. (1995) *La réhabilitation de l'habitat social en France*, PUF, ed., Paris, pp.127

Stébé, J.-M. (2009) *Le logement social en France*, PUF, ed., Paris, pp.127

Stefani, C. (1931) *Il centenario delle Assicurazioni Generali, 1831-1931*, La Compagnia, ed., Trieste, pp.307

Stenti, S. (1993) *Napoli moderna: città e case popolari, 1868-1980*, CLEAN, ed., Napoli, pp.195

Stocker, G. (1995) *Regime theory and urban politics*, SAGE publications, ed., London, pp.310

Stone, C.N. (1989) *Regime politics: governing Atlanta*, 1946-1988, University Press of Kansas, ed., St Lawrence, pp.314

Strahm, H. (1948) Der Zähringische Gründungsplan der Stadt Bern, in *Archiv des historischer Vereins des Kantons Bern*, numéro 39, pp.361-389

Suquet-Bonnaud, A. (1966) *Le problème des centres de villes à l'étranger*, SEDES, ed., Paris, pp.127

Susmel, E. et Susmel, D. (1951-1963) *Opera Omnia di Benito Mussolini*, La Fenice, ed., Firzenze, en 44 volumes

Swyngedouw, E., Moulaert, F. et Rodriguez, A. (2002) Neoliberal Urbanization in Europe: Large–Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy, in *Antipode*, numéro 34, pp.542-577

Talamo, G. et Bonetta, G. (1987) *Roma nel Novecento, da Giolitti alla Repubblica*, Cappelli, ed., Bologna, pp.604

Talmona, M. (1958) *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, ed., Roma, pp.285

Tatò, G. (2001) *Le carte sicure: gli archivi delle assicurazioni nella realtà nazionale e locale ; le fonti, la ricerca, la gestione e le nuove tecnologie ; convegno, 19 - 20 maggio 1999, Civico Museo Revoltella Auditorium, Trieste, 21 maggio1999, Fondazione CRUP, Udine*, Associazione nazionale archivistica italiana, Sezione Friuli-Venezia Giulia, ed., Trieste, pp.364

Tedeschi, E. (1989) *Appunti per una storia: Ras 1838-1988*, RAS, ed., Trieste, pp.169

Tedeschi, M. (1970) *La guerra dei cent'anni (Roma 1870-1970)*, Edizioni del Borghese, ed., Milano, pp.470

Tellier, T. (2005) L'Histoire des villes nouvelles, bilan et perspectives de la recherche, in *Vingtième Siècle Revue d'Histoire*, numéro 87, pp.190-192

Terranova, A. (1972) Architettura e urbanistica per Roma capitale. Dal palazzo di Giustizia al quartiere di piazza d'Armi, in *Controspazio*, 9 septembre, pp.12-19

Testa, V. (1928) *Il diritto di espropriazione delle aree fabbricabili in relazione al problema delle abitazioni*, ARE, ed., Roma, pp.90

Testa, V. (1932) L'urbanistica ed il piano regolatore di Rome, in *Capitolium*, numéro 4, pp.173-185

Testa, V. (1933) Attuazione del P.R. di Roma, via del Babuino, in *Capitolium*, numéro 3, pp.173-190

Testa, V. (1933) Attuazione del P.R. di Roma I piani particolareggiati della zona centrale (lato sud), in *Capitolium*, numéro 4-5, pp.417

Testa, V. (1933) Attuazione del P.R. di Roma: zona dell' Augusteo, in *Capitolium*, numéro 7, pp.107-128

Testa, V. (1933) Attuazione del P.R. di Roma, zona centrale lato ovest, in *Capitolium*, numéro 9, pp.327-356

Testa, V. (1933) L'espropriazione nel pinao regolatore, in *L'ingeniere*, numéro 4, pp.255-260

Testa, V. (1935) La sistemazione del Mausoleo di Augusto, in *Capitolium*, numéro 5, pp.251-55

Testa, V. (1949) *Regolamenti edilizi*, DEI, ed., Roma, pp.55

Theurillat, T. (2011) La ville négociée : entre financiarisation et durabilité, in *Géographie, économie, société*, numéro 13, pp.224-255

Tian, G. (1929) La crisi delle abitazioni e l'opera dell'istituto per le case popolari di Roma, in *L'ingeniere*, numéro 3, pp.208-213

Tintori, S. (1986) *Piano e pianificatori dall'età napoleonica al fascismo, per una storia del piano regolatore nella città italiana contemporanea*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.440

Tobia, B. (1998) *L'Altare della Patria*, Il Mulino, ed. Bologna, pp.144

Tomas, F. (2003) *Les temporalités des villes*, Publications de l'Université de Saint-Etienne, ed., Saint-Etienne, pp.219

Tomas, F., Blanc, J.-N. et Bonilla, M. (2003) *Les grands ensembles*, École nationale supérieure d'architecture de Saint-Étienne, ed., Saint-Etienne, pp.260

Toniolo, G. (2011) Le lontane origini delle assicurazioni e il loro sviluppo nell'Italia unita, in *Il contributo delle assicurazioni allo sviluppo economico e sociale del paese*, Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, ed., Roma, pp.10

Topalov, C. (1974) *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, EHESS, ed., Paris, pp.413

Toscano, P. (2002) *Le origini del capitalismo industriale nel Lazio: imprese e imprenditori a Roma dall'Unita alla Seconda guerra mondiale*, Edizioni dell'Università degli studi di Cassino, ed., Cassino, pp.332

Toscano, P. (2009) *Impreditori a Roma nel secondo dopoguerra. Industria e terziario avanzato dal 1950 ai giorni nostri*, Gangemi, ed., Roma, pp.142

Toschi, L. (1983) *Edilizia economica e popolare nello sviluppo urbanistico di Roma moderna. Parte prima: 1870-1903*, La Goliardica, ed., Roma, pp.323

Toschi, L. (1994) Gli enti per le abitazioni popolari: dalle case a riscatto alle borgate, in *Roma moderna e contemporanea*, numéro 3, pp.817-840

Toschi, L. (1994) L'attività dell'Istituto cooperativo per les case degli impiegati dello Stato fino alla prima guerra mondiale, in *Edilizia popolare*, numéro 231, pp.10-18

Toschi, L. (1998) Edilizia economica e popolare a Roma durante l'amministrazione Nathan, in *Storia urbana*, volume 82-85, pp.67-86

Toussaint, J.-Y. et Zimmerman, M. (2001) *User, observer, programmer et fabriquer l'espace public*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, ed., Lausanne, pp.288

Travaglini, C. (2004) *Un patrimonio urbano tra memoria e progetti. Roma. L'area Ostiense-Testaccio*, Edimond, ed., Roma, pp.252

Travaglini, T. (2004) *Bibliografia romana 1989-1998*, Edimond, ed., Roma, pp.536

Travaglini, C.-M. et R. Morelli (2002) *I territori di Roma: storie, popolazioni, geografie*, Università di Roma La Sapienza, ed., Roma, pp.701

Treccani, G.-P. (1985) Un protagonista dello sviluppo sub-urbano di Brescia nei primi anni del secolo: la Società Edilizia Bresciana in *Storia urbana*, numéro 33, pp.114-99

Treves, A. (1976) *Le migrazioni interne nell'Italia fascista*, Einaudi, ed., Torino

Trincanato, E.-R. (1948) *Venezia minore*, Edizioni del Milione, ed., Milano, pp.66

Trochet, J.-R. (1988) *Géographie historique : hommes et territoires dans les sociétés traditionnelles*, Nathan, ed., Paris, pp.254

Trochet, J.-R. (1997) *La géographie historique de la France*, PUF, ed., Paris, pp.127

Tucci, M. (1931) Le norme di espropriazione per l'attuazione del nuovo piano regolatore di Roma (Legislazione tecnica), in *L'ingeniere*, cinq, pp.637-638

Turi, G. (1999) Il fascismo, le istituzioni culturali e la capitale delle Cento Città, in *Mélanges de l'Ecole Française de Rome. Italie et Méditerranée*, numéro 111, pp.477-494

Ufficio municipale del lavoro del comune di Roma (1920) *Il problema edilizio*, Centenari, ed., Roma, pp.70

Vadelorge, L. (2003) La fermeture des Établissements publics d'aménagement des villes nouvelles françaises, in *Vingtième Siècle Revue d'Histoire*, numéro 29, pp.125-127

Vadelorge, L. (2005) *Gouverner les villes nouvelles : le rôle de l'Etat et des collectivités locales : 1960-2005*, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles, ed., Paris, pp.403

Vadelorge, L. (2005) *Eléments pour une histoire des villes nouvelles : actes du séminaire temporalités et représentations des villes nouvelles*, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles, ed., Paris, pp.266

Vadelorge, L. (2006) *Habiter les villes nouvelles*, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles, ed., Paris, pp.280

Vadelorge, L. (2007) Le programme d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles: bilan et

perspectives de la recherche historique, in *Espaces et sociétés*, numéro 130, pp.27-40

Vadelorge, L. (2008) Les villes nouvelles contre la Caisse des Dépôts et des Consignations, in *Histoire urbaine*, numéro 23

Valenti, G. (1893) *La campagna romana e il suo avvenire economico e sociale*, Tipografia Fava e Garanani, ed., Bologna, pp.128

Vallat, C. (1993) L'habitat illégal périurbain à Rome : d'une pratique à une institution, in *Méditerranée*, numéro 1-2, pp.111-114

Vallat, C. (1995) *Rome et ses borgate 1960-1980*, EFR, ed., Rome, pp.236

Vallat, C. (2001) Villes neuves de l'Italie fasciste : usage et limites d'un outil de propagande, in *Histoire urbaine*, numéro 4, pp.161 a 182

Vallat, C. (2004) *Autres vues d'Italie, Lectures géographiques d'un territoire*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.417

Valva, M. et Coelho, G. (2012) The city's architecture as representation of power: A parallel between Brazil and Italy through the plans of Goiânia (1933) and Sabaudia (1933), *15th International Planning History Society Conference*, São Paolo Brazil, July 15-18

Vallecchi, U. (1930) *I trasporti publici e le sviluppo edilizio a Roma*, Tiber, ed., Roma, pp.14

Van Loo, A. (1994) L'haussmannisation de Bruxelles : la construction des boulevards du centre 1865-1880, in *Revue de l'Art*, numéro 106, pp.39-49

Vannelli, V. (1979) *Economia dell'architettura in Roma liberale*, Kappa, ed., Roma, pp.385

Vannelli, V. (1981) *L'economia dell'architettura di Roma fascista*, Kappa, ed., Roma, pp.403

Varvaro, P., Baris, T. et Vigilante, E. (2010) Il governo locale, in *Ricerche di storia politica*, numéro 3/10, pp.277-293

Vendittelli, M. (1984) *Roma capitale Roma comune, Sviluppo economico e crescita urbana della città*, Gangemi, ed., Roma, pp.320

Vernez Moudon, A. (1997) Urban morphology as an emerging interdisciplinary field, in *Urban Morphology*, numéro 1, pp.3-10

Veschambre, V. (2008) *Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*, de Rennes, P. U., ed., Rennes, pp.310

Viccaro, U. (2007) *Storia della borgata Gordiani, dal fascismo agli anni del boom*, Franco Angeli, ed., Milano, pp.186

Vidotto, V. (2001) *Roma contemporanea*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.507

Vidotto, V. (2002) *Roma capitale, storia di Roma dall'antichità a oggi*, Laterza, ed., Roma-Bari, pp.522

Vidotto, V. (2003) Lo spazio pubblico dai Papi alla Repubblica, in *Gomorra*, numéro 5, pp.29-33

Vidotto, V. (2005) Contributi allo studio delle trasformazione urbane e della proprietà immobiliare a Roma dopo il 1870. Premessa, in *Dimensioni e problemeni della ricerca storica*, numéro

1, pp.139-140

Vidotto, V. (2005) Il ricupero delle proprietà ecclesiastiche a Roma rima e dopo il Concordato, in *Dimensioni e problemeni della ricerca storica*, numéro 1, pp.156-161

Vidotto, V. (2005) I luoghi del fascismo a Roma, in *Dimensioni e problemeni della ricerca storica*, numéro 2, pp.39-51

Vidotto, V., Brice, C. et Tobia, B. (1999) *Roma la capitale e la città 1870-1940*, Università degli studi Roma 3, ed., Roma, pp.340

Viet, J. (1960) *Les villes nouvelles, éléments d'une bibliographie annotée*, UNESCO, ed., Paris, pp.82

Vigour, C. (2005) *La comparaison dans les sciences sociales : pratiques et méthodes*, La découverte, ed., Paris, pp.335

Villani, L. (2012) *Le borgate del fascismo. Storia urbana, politica e culturale*, Ledizioni, ed., Milano, pp.376

Vinci, S. (2011) Il fascismo e la previdenza sociale, in *Annali della facoltà di giurisprudenza di Taranto*, numéro 4, pp.709-729

Visceglia, M.-A. (2007) La nobilità romana in età moderna: profili istituzionali e profili sociali, in *Annales Histoire Sciences Sociales*, numéro 57, pp.1229-1232

Vittorini, M. (1986) *La spesa pubblica nel processo di pianificazione e gestione del territorio. Politica di bilancio degli enti locali e ruolo dei piani urbanistici*, Officina, ed., Roma, en deux volumes

Voldman, D. (1990) *Les origines des villes nouvelles de la région parisienne*, Institut d'Histoire du Temps Présent, ed., Paris, pp.105

Voldman, D. (1997) *La reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954 : histoire d'une politique*, L'Harmattan, ed., Paris, pp.487

Volpe Putzolu, G. (2011) Il diritto delle assicurazioni. La tutela degli assicuratu e lo sviluppo del mercato: un percorso di 150 anni, in *Il contributo delle Assicurazioni allo sviluppo economico e sociale del paese*, Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, ed., Roma, pp.10

Vorms, C. (2012) *Bâtisseus de banlieue. Madrid : la Prosperidad (1860-1936)*, Créaphis, ed., Paris, pp.388

Wackermann, G. et. al. (2005) *Dictionnaire de la géographie*, Ellipses, ed., Paris, pp.432

Walter, F. (1994) *La Suisse urbaine 1750-1950*, Zoé, ed., Genève, pp.447

Warner, S.-B. (Jr) (1962) *Streetcars suburbs, the process of growth in Boston 1870-1900*, Harvard University Press, ed., Cambridge

Weber, M. (1982) [1904-17] *La ville*, Aubier-Montaigne, ed., Paris, pp.218

Whitehand, J. R. W. (1972) Building cycles and the spatial pattern of urban growth, in *Transaction of the Institute of British Geography*, numéro 56, pp.39-55

Whitehand, J. R.W. (1977) The basis for an historico-geographical theory of urban form, in *Transaction of the Institute of British Geography*, numéro special 2, pp.400-416

Whitehand, J. R. W. (2001) British urban morphology: the Conzenian tradition, in *Urban Morphology*, numéro 5/2, pp.103-109

Wirth, L. (1938) Urbanism as a way of life, in *American journal of sociology*, numéro 24, pp.1-24

Zamagni, V. (1998) Il debito pubblico italiano 1861-1946, in *Rivista di Storia Economica*, numéro 3, pp.207-242

Zamagni, V. (2007) *Introduzione alla storia economica d'Italia*, Il Mulino, ed., Bologna, pp.177

Zevi, B. (1961) *Storia dell'architettura moderna*, Einaudi, ed., Torino, pp.797

Zevi, B. (1971) *Saper vedere l'urbanistica. Ferrara di Biagio Rossetti, la prima città moderna europea*, Einaudi, ed., Torino, pp.363

Zocca, M., Castagnoli, F., Cecchelli, C. et Giovannoni, G. (1958) *Topografia e urbanistica di Roma*, Bologna, Cappelli, ed., pp.795

Zucconi, G. (1999) *La città contesa dagli ingegneri sanitari agli urbanisti, 1885-1942*, Jaca Book, ed., Milano, pp.194

Fonds d'archives utilisés

Dans le texte et en notes de bas de page, les fonds d'archives sont indiqués par les acronymes et abréviations suivants :

INA : Archives historiques de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni

INA, ASI : Archivio Storico Immobiliare

INA, CA : Consiglio di Amministrazione

INA, CP : Consiglio Permanente

INA, CT : Comitato Tecnico

ASC : Archivio Storico Capitolino (Commune de Rome)

ASC, ABA : Antichità e Belle Arti (Département X)

ASC, AF : Archivio Fotografico

ASC, APP : Atti Privati e Pubblici

ASC, BR : Biblioteca Romana

ASC, IE : Ispettorato Edilizio

ASC, CC : Consiglio Comunale

ASC, UAS : Ufficio di Assistenza Sociale

ACS : Archivio Centrale dello Stato (Etat Italien)

ACS, MI PS : Ministero dell'Interno direzione generale della Pubblica Sicurezza

ACS, PCM : Presidenza del Consiglio dei Ministri

ACS, PNF : Partito Nazionale Fascista

ACS, SPD CO : Segreteria Particolare del Duce Carteggio Ordinario

ASBI, BI : Archivio Storico Banca d'Italia

ATER : Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale del Comune di Roma

Table des figures

Figure 1. Immeubles de *case convenzionate*, à gauche immeubles construits par l'INA, à droite immeuble de la Società Generale Immobiliare 2012..... 14
Figure 2. Quartiers rénovés pendant le fascisme (de gauche à droite et de haut en bas) Via dei Fori Imperiali, Via della Conciliazione, Via Barberini et Piazza Augusto Imperatore 2012..... 14
Figure 3 Vue de la *borgata* Primavalle, 1938. 18
Figure 4 *Risanamento* de Naples « Plan des travaux exécutés et à exécuter transmis par l'ingénieur Lorenzo Allievi, administrateur délégué de la Società pel Risanamento di Napoli » 1899. 33
Figure 5 Vue aérienne du centre de Sabaudia le jour de l'inauguration le 15 avril 1934..... 39
Figure 6 Immeuble des Generali assurances Piazza Cordusio à Milan. 43
Figure 7. Le sablier de l'opération d'urbanisme. F. Mazenod 2013. 48
Figure 8 Plan d'extension de la ville de Rome en 1889 (avec bâtiments nouvellement construits en foncé)..... 87
Figure 9 Plan des conventions établies entre 1870 et 1887 dont les conventions Mérode. F. Mazenod 2014..... 91
Figure 10 Plan des étages supérieurs d'un immeuble de logements populaires au Testaccio pour Marotti Frontini et Geisser achevés par la Società Artistica Operaia..... 93
Figure 11 Immeubles de logements populaires construits avant 1891 au Testaccio. F. Mazenod 2013. 94
Figure 12 Plan régulateur de 1873..... 96
Figure 13 Vue aérienne de l'Esquilin depuis le nord avec la Via Cavour au centre, Sainte Marie Majeure et le Colisée en arrière-plan. On remarque la régularité des parcelles d'immeubles de rapport avec une vaste cour intérieure, premier quart du XX^{ème} siècle..... 98
Figure 14 Façade d'un *villino* de l'ICP du quartier de San Saba. 107
Figure 15 Plan de l'étage type et d'une façade d'un immeuble intensif (à gauche) et d'un *villino* (à droite) construits par la coopérative des employés de PTT à Piazza Santa Croce in Gerusalemme en 1919..... 110
Figure 16 Propriété foncière de la SGI avant 1919 par quartiers. F. Mazenod 2013. 113
Figure 17 Plan régulateur de 1909 avec les zones d'extension en ocre..... 115
Figure 18 Localisation des principaux espaces publics réalisés pendant le fascisme. F. Mazenod 2014. 124
Figure 19 Via dei Fori Imperiali 2010..... 127
Figure 20 Via Luigi Petroselli (Via del Mare, Bâtiment de l'*Anagrafe* à droite) 2010..... 127
Figure 21 Plan régulateur de 1931 avec indication des zones de rénovation en jaune (extrait, zone impériale). 129
Figure 22. Vue aérienne du centre-ville. Le Panthéon au premier plan à gauche, l'église du Gesù au centre, dans le même axe à l'arrière-plan, le Capitole et le Colisée avant les travaux de rénovation, premier quart du XX^{ème} siècle. 131
Figure 23 Baraques le long de l'Acquedotto Felice, recensement de 1938..... 135
Figure 24 Deux des *alberghi suburbani* de la Garbatella, Piazza Michele da Carbonara 2010..... 137
Figure 25 Ecole à Gordiani, 1938..... 144

Figure 26. Localisation des *borgate* officielles du Gouvernorat de Rome. F. Mazenod 2013. 145
Figure 27 Plan de localisation des propriétés de l'ICP fin 1929. 149
Figure 28 Plan de La Garbatella en 1934. 151
Figure 29 Ecole de La Garbatella, Piazza Damiano Sauli 2012. 151
Figure 30 Plan d'un étage type des immeubles de l'IRCIS à Piazza d'Armi (Piazza G. Mazzini). 159
Figure 31 Façade sur la Piazza Verbano de l'immeuble 1 de l'INCIS. 159
Figure 32 Plan de lotissement de la zone de l'ex-Villa De Heritz par la SGI avant les constructions (1934-1936). 164
Figure 33 Evolution du tissu urbain de Rome sur le temps long. 168
Figure 34 Plan régulateur de 1931. 177
Figure 35. Etat de l'urbanisation de l'ancienne Villa Massimo en 1909. F. Mazenod 2014. 198
Figure 36 « Son Excellence le Chef du Gouvernement pose la première pierre du nouveau siège » le 4 février 1924. 199
Figure 37 Ancien Siège de l'INA depuis la Via Sallustiana 2012. 199
Figure 38 Plan pour l'ouverture de Via XXIII Marzo (Via Bissolati). 203
Figure 39 Nouveau siège de l'INA vu de l'angle des rues Bissolati et Sallustiana 2012. 203
Figure 40 Localisation des sièges successifs de l'INA. F. Mazenod 2014. 204
Figure 42. Immeuble Via Po, 14. 207
Figure 41 Détail de l'angle de l'immeuble ViaVeneto, 89. Sous le voilier est inscrit le nom de l'architecte «C. Broggi » 2011. 207
Figure 43 Localisation des immeubles de bureaux de l'INA le long de la directrice Tritone-Veneto-Po. F. Mazenod 2014. 211
Figure 44. Façade de l'hôtel sur Piazza della Minerva. 212
Figure 45 Localisation des immeubles de bureaux de l'INA hors axe Tritone-Veneto-Po. F. Mazenod 2014. 213
Figure 46 Bâtiment de l'INA dans le quartier de l'EUR. F. Mazenod 2014. 216
Figure 47 Localisation des immeubles de bureaux de l'INA. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. F. Mazenod 2014. 221
Figure 48 « Inauguration du palais de propriété de l'INA Viale Angelico à Rome ». 224
Figure 49. Entrée du complexe de l'INA Via San Quintino 2011. 226
Figure 51 Immeuble de logements de l'INA Via Po/Via Ofanto. 229
Figure 50 Immeuble de logements de l'INA Via Pietro Cossa. 229
Figure 52 Cour centrale du complexe d'immeubles Viale Martiri Fascisti. 232
Figure 53 Plan du complexe Via delle Tre Madonne/Viale Martiri Fascisti avec au sud (en haut et à gauche du plan) les trois immeubles de luxe de Via delle Tre Madonne et au nord (en bas et à droite du plan) les sept immeubles de Viale Martiri Fascisti dont trois empiètent sur la zone de protection de l'aqueduc (signalée en hachures bleues). 233
Figure 54 Localisation des immeubles de logements de l'INA. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza. F. Mazenod 2014. 237
Figure 55 Localisation des sites de *case convenzionate* le long des voies consulaires avec indication des principales lignes de tramway. F. Mazenod 2014. 248
Figure 56 Localisation des *case* convenzionate de l'INA dans le quartier Flaminio. F. Mazenod 2014. 253
Figure 57 Plan d'ensemble des *case convenzionate* de l'INA dans le quartier Tuscolano. F. Mazenod 2014. 254

Figure 58 Façade de l'immeuble D des *case convenzionate* de l'INA dans le quartier Tuscolano vue depuis la voie privée interne. 254
Figure 60 Immeuble Federici Via XXI Aprile vu de la cour principale 2012. 255
Figure 59 Immeuble I de l'INA Via Pescara vu depuis Via Enna 2011. 255
Figure 61 Les différentes unités de plan de la zone de l'ex-villa Fiorelli dans le quartier Tuscolano. F. Mazenod 2014. 257
Figure 62 Localisation des zones de rénovation conduites en partie par l'INA. F. Mazenod 2013. 267
Figure 63 Projet du groupe La Burbera pour l'aménagement du centre de Rome. 268
Figure 64 Extrait du plan Brasini, zone Piazza Navona. (jaune : parcelles à démolir ; rose : édifice à construire ; gris : édifice conservé ; gris encadré : édifice à caractère patrimonial. à conserver. 272
Figure 65 Extrait du plan Brasini, zone Augusteo. 272
Figure 66 Plan de rénovation de la zone du Corso del Rinascimento (orienté à l'est). 278
Figure 68 Façades du lot 3 vues depuis la place Navone 2012. 279
Figure 67 Façade du lot 1 vue de Piazza Sant'Andrea della Valle. 2012. 279
Figure 69 Plan de rénovation du sud-est de la zone de l'Augusteo. En rose la construction de l'INA Via Tomacelli. 280
Figure 70 Piazza Augusto Imperatore, bâtiment est de l'INPS 2012. 281
Figure 71 Projet de reconstruction autour du Mausolée d'Auguste 1940. 281
Figure 72 Plan de reconstruction de l'est du quartier Borghi. Les lots O et M sont les lots de l'INA, H, L et I de l'INFPS. 282
Figure 74 Façade de l'immeuble M Piazza Pia 2011. 282
Figure 73 Angle biseauté de l'immeuble M Via della Conciliazione/Via San Pio X 2011. 282
Figure 75 Chantier de construction des immeubles à l'est de Via della Conciliazione, vu depuis Piazza Pia. Sur l'échafaudage de gauche on lit sur la pancarte « Istituto Nazionale delle Assicurazioni » et « Impresa Monti Soc. An. » l'entreprise de construction. 283
Figure 76 Le quartier Borghi avant l'ouverture de Via della Conciliazione . 283
Figure 77 Immeubles de l'INA après rénovation. F. Mazenod 2014. 285
Figure 78 Extrait du plan régulateur de 1931. A l'est, le projet d'ouverture de la parallèle à Via del Corso et au centre la rénovation autour de la fontaine de Trevi. 290
Figure 79 Evolution du périmètre de rénovation du lot V Corso del Rinascimento. 293
Figure 80 Immeuble III avec la zone archéologique en rez-de-chaussée vu depuis Piazza delle Cinque Lune 2012. 295
Figure 81 Ruines du Stade de Domitien englobées dans le bâtiment de l'extrémité nord de Piazza Navona 2012. 295
Figure 82 Palazzo dei Convertendi sur la Via della Conciliazione 2012. 297
Figure 83 Façade de l'Oratorio dell'Annunziata 2012. 297
Figure 84 Immeuble INA Corso del Rinascimento 2012. 301
Figure 85 Façades déplacées sur le lot II le long de la Via della Posta Vecchia. F. Mazenod 2014. 301
Figure 86 Quelques immeubles tertiaires du quartier de Via del Tritone 2014. 303
Figure 87 Carte des propriétés immobilières de l'INA en 1944. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza 2013. F. Mazenod 2014. 308
Figure 88 Palais des Generali Assicurazioni Piazza Venezia, vu depuis le Monument à Victor Emmanuel II 2011. 319
Figure 89 Détail de la façade de l'immeuble Via Veneto 89 avec l'inscription : « IST. NAZ. ASSICUR. A FUND. A. 1928 » 2012. 321
Figure 90 Immeuble Via delle Milizie, Viale Angelico 2012. 322

Figure 91 Immeuble des Assicurazioni d'Italia, Via San Basilio/Via Molise 2012. 325
Figure 92 Propriétés de l'INA sur l'axe Tritone-Veneto. F. Mazenod 2014. 328
Figure 93 Immeubles de logements des employés de l'INA par rapport au réseau de tramways de 1929 et au siège de l'entreprise. F. Mazenod 2014. 330
Figure 94 Plan de démolition de1938. Le futur siège de l'INA Via Bissolati est indiqué en hachures. 332
Figure 95 Première page du cahier des charges général de l'INA. INA, ASI, 11086 'Via Tomacelli'. 337
Figure 96 Résultat de l'appel d'offres pour les travaux de terrassement du lot O Via della Conciliazione. Ici l'entreprise Staffieri remporte l'appel d'offres car elle propose le rabais le plus important. 338
Figure 97 Quartier résidentiel de la SGI dans l'ancienne Villa Anziani dont le réseau viaire fut réalisé par l'entreprise Vaselli Romolo. 344
Figure 98 Exemples de réalisations et projets de quelques architectes travaillant avec l'INA. 347
Figure 99 Lots construits par l'INA le long du Corso del Rinascimento. F. Mazenod 2014. 350
Figure 100 Le complexe résidentiel de luxe de l'INA Via delle Tre Madonne/Viale Bruno Buozzi. F. Mazenod 2014. 351
Figure 101 Procès-verbal de fin de travaux de l'entreprise Mandolesi pour l'immeuble Via Tomacelli avec 356 jours de retard « justifié par le moment exceptionnel dans lequel se sont déroulés les travaux ». 354
Figure 102 Exemples de permis de construire et de licences d'habitabilité délivrés par le Gouvernorat. 356

Table des tableaux

Tableau 1 Croissance du bâti et croissance de la population à Rome entre 1904 et 1918. 75
Tableau 2 Périmètres d'agrandissement prévus par le PR de 1873. 97
Tableau 3 Patrimoine immobilier de l'ICP entre 1918 et 1939 avec indication des populations logées. 148
Tableau 4 Indicateurs de la crise immobilière à Rome entre 1929 et 1935. 156
Tableau 5 Synthèse de la croissance du tissu urbain à Rome entre 1870 et 1950. 166
Tableau 6 Répartition des autorisations de construire à Rome entre 1924 et 1938 par type de bâtiment. 166
Tableau 7 Immeubles tertiaires de l'INA à Rome. 222
Tableau 8 Immeubles loués aux employés de l'INA à Rome. 226
Tableau 9 Immeubles de logements de l'INA à Rome, hors logements pour ses employés. 236
Tableau 10 Synthèse des investissements de l'INA dans le logement locatif à Rome (hors *case convenzionate*). 238
Tableau 11 Synthèse de la politique de logements économiques et populaires du Gouvernorat de Rome. 243
Tableau 12 Répartition des appartements et pièces des *case convenzionate* par investisseur à la signature des conventions. 246
Tableau 13 Immeubles de *case convenzionate* de l'INA. 253
Tableau 14 Répartition des assignations des appartements conventionnés de l'INA. 262
Tableau 15 Immeubles construits par l'INA lors des opérations de rénovation dans le centre historique. 285
Tableau 16 Patrimoine immobilier de l'INA à Rome entre 1922 et 1945 par catégorie d'opération. 307
Tableau 17 Evolution du secteur de la construction (investissement dans les sociétés par actions) entre 1927 et 1933 en Italie par rapport au secteur de l'acier. 315
Tableau 18 Prêts de l'INA aux coopératives en 1916. 367
Tableau 19 Sommes prêtées aux communes et provinces par l'INA en 1932 (en millions de lires). . 373
Tableau 20 Répartition par poste de dépense des 100 ML. prêtés par l'INA au Gouvernorat de Rome en 1937. 374
Tableau 21 Prêts de l'INA pour des travaux d'intérêt général entre 1930 et 1943. (N.R.= non renseigné). 376
Tableau 22 Dons de l'INA à Mussolini entre 1931 et 1943. 378

Table des graphiques

Graphique 1 Mouvements migratoires de la commune de Rome entre 1871 et 1977. 77
Graphique 2 Nombre total de pièces construites à Rome entre 1922 et 1938. 79
Graphique 3 Répartition des pièces construites par division administrative (chiffres relatifs). 82
Graphique 4 Valeur du patrimoine immobilier de la SGI à Rome de 1919 à 1943 (en millions de lires constantes). 165
Graphique 5 Répartition cumulée des modes d'acquisitions des propriétés INA à Rome entre 1914 et 1951. 240
Graphique 6 Capital cumulé investi en bien immobilier par l'INA entre 1922 et 1944 (en millions de lires 1944). F. Mazenod 2014. 316
Graphique 7 Grands postes d'investissement de l'INA entre 1922 et 1944. F. Mazenod 2014. 316
Graphique 8 Evolution du volume des prêts hypothécaires de l'INA. 369
Graphique 9 Volume des prêts accordés par l'INA aux communes et provinces entre 1930 et 1943. 372

Table des matières

INTRODUCTION POSITIONNEMENT EPISTEMOLOGIQUE DE LA THESE 11
1. La fabrique de la Rome contemporaine, un état de l'art 15
1.1. L'oubli généralisé du moment du montage de l'opération d'urbanisme et de la construction 15
1.2. L'analyse de la construction par l'acteur 19
2. Deux concepts à mettre en œuvre : fabrique de la ville et morphologie urbaine 21
2.1. La fabrique de la ville : éléments de conceptualisation 21
2.1.1. Une société urbaine qui englobe différents acteurs 22
2.1.2. Un espace urbain physique 23
2.2. Morphologie urbaine 25
2.2.1. L'école italienne et l'école anglo-saxonne de morphologie urbaine 25
2.2.2. Le débat entre morphologie urbaine et morphologie sociale 27
3. Comment traiter la production de la ville ? 30
3.1. Comment traiter la fabrique de l'objet ? Des pistes grâce à l'historiographie de la rénovation urbaine 30
3.1.1. L'haussmannisation 31
3.1.2. Les opérations de rénovation des centres-villes italiens XIX^{ème} et XX^{ème} siècles 32
3.1.3. Les rénovations urbaines contemporaines 34
3.2. La production de la ville du point de vue de l'opérateur 36
3.2.1. Opérateur immobilier et villes nouvelles 37
3.2.2. Sociétés immobilières, sociétés d'économie mixte, sociétés financières, les apports des études de l'urbanisation par l'opérateur. 39
3.2.2.1. Les sociétés financières 40
3.2.2.2. Les Sociétés d'Economie Mixte (SEM) 43
3.2.2.3. Les sociétés immobilières 45
4. Positionnement et problématique de la thèse 47
5. Méthode et plan 50

PREMIERE PARTIE : L'ISTITUTO NAZIONALE DELLE ASSICURAZIONI DANS LE CONTEXTE URBAIN ROMAIN 53

Chapitre I. L'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA) 56
1. Naissance d'une société monopolistique 56
2. La réforme de 1923, l'INA dans le giron du régime 58
3. Les dirigeants de l'INA dans le système de clientèle de Mussolini 59
Conclusion du chapitre I. 61

Chapitre II. Construction de l'Etat fasciste 62
1. Prise et consolidation du pouvoir 63
2. Les grandes orientations de la pensée sociale et économique 66
3. L'idéologie de la ville selon Mussolini 69
Conclusion du chapitre II. 72

Chapitre III. Contexte démographique 74
1. De l'Unité à la Marche sur Rome, croissance démographique et croissance urbaine 74
2. Explosion démographique pendant le *ventennio* fasciste : Rome sort des murs 76
2.1. De forts excédents migratoires 76

2.2. Une offre de logements neufs croissante 78
2.3. Le développement des *quartieri* et *suburbi* 81
Conclusion du chapitre III. 83

Chapitre IV. La production de bâti dans la nouvelle capitale du Royaume d'Italie. 1871-1900 84
1. Les conventions 88
2. La question de l'habitat populaire 92
3. Le premier *Piano Regolatore* (PR) 95
4. Le besoin d'expropriation 100
Conclusion du chapitre IV. 101

Chapitre V. Urbanisation et bâtisseurs entre 1900 et 1922 102
1. La coercition financière et le droit d'expropriation 103
2. Le soutien à la construction de logements populaires 105
2.1. La création de l'Istituto Case Popolari de Rome 106
2.2. Les lois Luzzatti pour encourager la construction populaire 107
2.3. Les grands constructeurs de logements populaires 108
3. La production de logements de luxe par la Società Generale Immobiliare 112
4. Le PR de 1909 114
5. La rente immobilière : défense contre limitation 116
6. Le changement des formes architecturales 117
Conclusion du chapitre V. 118

VI. L'urbanisation de Rome pendant la période fasciste : en finir avec l'opposition « ville disparue » / « ville nouvelle » 119
1. Les *sventramenti* dans le tissu ancien 121
1.1. Suivre le rythme effréné de la pioche 121
1.2. La rénovation de la zone impériale 124
1.3. Le mythe de la *città sparita* 129
2. La croissance de la ville sans règle 133
2.1. Du refus à la légalisation des *baracche* 133
2.2. Les *borgate* officielles mais illégales 140
3. Les principaux opérateurs urbains et leurs réalisations 147
3.1. L'action de l'Istituto (Autonomo Fascista) Case Popolari de Rome 147
3.2. Les tensions entre le secteur public et privé 154
3.2.1. Contrôle des loyers et revendications des propriétaires 155
3.2.2. L'INCIS ou la concentration de la construction subventionnée 157
3.2.3. La santé des coopératives et de l'Unione Edilizia Nazionale 160
3.3. La mutation de la SGI en société immobilière de construction spécialisée dans le haut de gamme ... 162
Conclusion du chapitre VI. 165

Chapitre VII. Textes et normes urbanistiques, le mode d'emploi de la fabrique de la Rome fasciste 169
1. Le *Piano Regolatore* 169
2. Les règlements d'urbanisme 179
3. 1942 : enfin une loi-cadre pour la législation urbanistique en Italie 183
4. Comment exproprier ? A quel prix ? 185
5. Le fonctionnement de l'appel d'offres et du cahier des charges 188
Conclusion du Chapitre VII. 188

Conclusion de la première partie: 189

DEUXIEME PARTIE : LES CHOIX IMMOBILIERS ET FONCIERS DE L'INA SUR LA COMMUNE DE ROME 191

Chapitre I. L'inventaire 193
1. Les sièges de l'INA, vitrines de sa politique immobilière 196
1.1. Le pompeux palais de la Via Sallustiana 197
1.2. Le siège de Via Bissolati, l'INA à la pointe de la modernité 200
2. La position de l'INA sur le marché immobilier tertiaire 204
2.1. Concentration des investissements le long de la directrice Tritone-Veneto-Po 205
2.2. Investissements immobiliers tertiaires dans le reste de la ville, la stratégie du coup par coup 210
3. Le bâtiment INA à l'EUR : un espace d'exposition puis de bureaux 214
3.1. La genèse du quartier de l'EUR 214
3.2. Vicissitudes de l'engagement et du chantier de l'INA 216
4. L'immobilier tertiaire et l'INA, un bilan 218
5. Les logements de l'INA, de l'immeuble populaire pour ses employés à l'immeuble de luxe 223
5.1. Les immeubles de logements des employés INA 223
5.2. Les investissements locatifs privés : la politique de qualité de l'INA 228
5.2.1. Constructions de confort pour les classes moyennes 228
5.2.2. Le luxe : le cœur de la politique résidentielle de l'INA 230
Conclusion du chapitre I. 239

Chapitre II. L'opération « *case convenzionate* » du Gouvernorat de Rome 240
1. L'urgence de logement 242
2. La solution : le partenariat public/privé 244
3. Les *case convenzionate* dans leur quartier 251
4. L'assignation des logements 258
Conclusion du Chapitre II. 264

Chapitre III. Rénover le centre historique: la part de l'INA 265
1. Le besoin de partenariats publics-privés 267
2. Théorie et application du partage des tâches 273
2.1. Expulser et reloger les habitants des zones rénovées 274
2.2. Le management de la construction 276
3. Le montage financier des opérations de rénovation dans le centre-ville 286
4. Stratégies d'investissements et questions patrimoniales, une relation conflictuelle ? 291
4.1. Corso del Rinascimento 291
4.2. Rénovation du quartier Borghi 296
5. La rénovation comme outil de développement économique et territorial 298
5.1. Pour les investisseurs, rentabilité et publicité 298
5.2. Pour la commune : attractivité et rayonnement 302
Conclusion du chapitre III.: 303

Conclusion de la deuxième partie : 305

TROISIEME PARTIE : LES ACTIONS DE L'INA DANS LA FABRIQUE DE LA VILLE 309

Chapitre I. L'INA investisseur immobilier 317
1. Les premiers pas : l'achat d'immeubles en construction 320

2. Le choix du terrain à bâtir ... 323
2.1. Des terrains aux sites stratégiques ... 324
2.1.1. Du prestige pour les sites de construction de bureaux ... 324
2.1.2. Desserte et bon voisinage pour des sites de construction de logements ... 328
2.2. Les critères financiers dans le choix des terrains à bâtir ... 331
3. La conduite du chantier ... 334
3.1. Le choix de l'entreprise de construction ... 335
3.1.1. Comment choisir ? L'appel d'offres et le cahier des charges ... 335
3.1.2. Confiance et jalousie, l'INA et les entreprises de construction de la place romaine ... 340
3.2. Le maître d'ouvrage et ses partenaires pendant le processus de construction ... 345
3.2.1. Le maître d'ouvrage, l'architecte et le directeur des travaux ... 345
3.2.2. Le maître d'ouvrage et l'entreprise de construction ... 351
3.2.3. Entre le maître d'ouvrage et la municipalité ... 354
Conclusion du chapitre I. ... 359

Chapitre II. L'INA financeur de l'aménagement urbain ... 361
1. Le financement du logement populaire ... 362
1.1. Paternalisme et crédit immobilier, les largesses de l'INA ... 363
1.2. Paternalisme indirect, l'action pour le logement des ouvriers et employés ... 365
1.3. Les prêts à l'ICP et à l'INCIS ... 368
1.4. 1930 : le virage stratégique de l'INA financeur ... 369
2. Le financement de l'aménagement du territoire national et local ... 371
2.1. Les prêts aux communes et provinces pour l'aménagement urbain ... 372
2.2. Des grands travaux à l'Opera Nazionale Balilla, l'INA finance le régime ... 375
Conclusion du chapitre II. ... 378

Conclusion de la troisième partie : ... 380

CONCLUSION GENERALE ... 385
Index des notions ... 393
Index des noms, institutions et entreprises ... 395
Index des lieux ... 397

BIBLIOGRAPHIE ... 399
Fonds d'archives utilisés ... 455
Table des figures ... 457
Table des tableaux ... 461
Table des graphiques ... 463

Résumé

Le propos de cette thèse est d'analyser les transformations urbaines de Rome (rénovation dans le centre-ville, urbanisation des périphéries) entre 1922 et 1945 à travers les investissements d'un des plus puissants acteurs du secteur immobilier, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). L'INA était une entreprise parapublique d'assurance fondée en 1912. Il ne s'agit nullement de dresser un simple portrait de l'activité immobilière d'une des plus grandes entreprises italiennes, mais bien de comprendre l'action de ce type d'opérateur dans la production de bâti et la fabrique de la ville au sein d'un réseau complexe d'acteurs. Cela nécessite une bonne connaissance du contexte politique, économique et social du *ventennio* fasciste, des évolutions du tissu urbain de la commune de Rome et surtout du réseau d'acteurs économiques et institutionnels qui agissent sur la ville. A partir de l'inventaire des propriétés immobilières de l'INA à Rome, deux rôles de l'INA dans la fabrique de la ville ont été mis en lumière, celui de constructeur d'immeubles de logements et de bureaux et celui de financeur des grandes opérations urbaines du régime.

Abstract

This thesis examines the urban transformations of Rome between 1922 and 1945 (urban renewal in the city centre and urban sprawl beyond the antique walls) through the investments of one of the Fascist period's most significant property agents, the Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). The INA was a semi-public company, founded in 1912. The aim of this work is not only to delineate the real estate activity of one of Italy's biggest corporations but to understand the systems and complex network of agents employed by such an operator within the urban fabric. This requires a sophisticated local knowledge of the political, economic and social context of the Fascist period, of the developments of the Roman urban fabric and, most of all, of the complex network of economic and institutional agents acting on the city. From the inventory of INA properties in Rome, a dual function has been established for the company: that of constructing houses and offices, and that of funding the regime's large-scale urban projects.

Mots-clefs / Key words

Fabrique urbaine, investissement immobilier, rénovation urbaine, urbanisation, Rome, fascisme

Urban fabric, property investment, urban renewal, urban sprawl, Rome, Fascism

Doctorat de Géographie-Aménagement

Fabien MAZENOD

Fabriquer la Rome fasciste. L'action de l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA). Investisseur immobilier et financeur de l'aménagement urbain.

LUNDI 29 SEPTEMBRE 2014, 14H, UNIVERSITE JEAN MOULIN LYON 3

Sous la direction de Bernard GAUTHIEZ Professeur à l'Université Lyon 3

Volume d'annexes

M. Denis BOCQUET, Professeur, Ecole Nationale d'Architecture de Strasbourg

M. Jean-Yves TOUSSAINT, Professeur, INSA de Lyon

M. Carlo Maria TRAVAGLINI, Professeur, Università Roma Tre

Mme. Colette VALLAT, Professeur émérite, Université Paris 10

M. Bernard GAUTHIEZ, Professeur, Université Lyon 3

Annexes

Table des annexes

Annexe 1. Glossaire et sigles 477

Annexe 2. Plan des divisions administratives de Rome 481

Annexe 3. Présidents de l'INA 483

Annexe 4. Chefs de l'administration communale romaine entre 1922 et 1946 485

Annexe 5. Discours de Mussolini le 21 avril 1924 au Capitole à Rome 487

Annexe 6. Statuts de l'INA de 1912 489

Annexe 7. Statuts de l'INA de 1923 503

Annexe 8. Extraits de la loi dite «Risanamento di Napoli» 533

Annexe 9. Réglement d'urbanisme de la commune de Rome de 1934 537

Annexe 10. Loi urbaine de 1942 575

Annexe 11. Tableau et carte de synthèse des propriétés de l'INA à Rome 595

Annexe 12. Fiches immeubles 601

Annexe 1. Glossaire et sigles

Cette annexe regroupe les sigles utilisés, les mots italiens fréquemment empruntés

Agro (romano) : Périphéries rurales du territoire communal romain. Subdivision administrative et historique du territoire communal correspondant aux espaces les plus marginaux.

Albergo (-hi) suburbano (-i) : Hôtel suburbain. Immeuble intensif de logements provisoires avec cuisine et pièces d'eau communes.

Baracca (-e) : Baraque, taudis. Bâtiment précaire, auto-construit, composé de matériaux divers, servant généralement au logement. Elles forment des quartiers informels.

Borgata (-e) : Bourg, banlieue. Noyau urbain en périphérie des villes. Sous le fascisme la *borgata* est officialisée, croît sensiblement à cause de l'auto-construction et de la construction d'immeubles intensifs de logements populaires. Le terme revêt une connotation négative.

Borghetto (-i) : Petite *borgata.*

Capanna (-e) : Cabane. Bâtiment très précaire, auto-construit composé de matériaux de récupération, servant généralement au logement. Elles forment des quartiers informels.

Casa (-e) : Maison, habitation.

Casa a ringhiera : Immeuble de plusieurs étages dont la circulation entre les appartements se fait par des balcons en enfilade.

Casa a riscatto : Logement en location-accession.

Casa convenzionata (-e) : Logement populaire subventionné par le gouvernorat de Rome. Loyer fixe pendant cinq ans.

Casetta (-e) : Petite maison

Casetta rapida, casetta rapidissima : Habitations modestes construites avec économie de matériaux et de procédés.

Commissariato (di Roma) : Organe exécutif de la ville de Rome entre 1923 et 1925.

Consulta (di Roma) : Organe consultatif de la ville de Rome créé en 1934.

Governatorato (di Roma) : Organe exécutif de la ville de Rome entre 1923 et 1944.

Palazzina (-e) : Petit immeuble. Type de constructions isolées sur leur parcelle, éloignées de moins 11,4 mètres des bâtiments voisins, trois étages soit 14 mètres de hauteur avec possibilité de surélever de 4 mètres. Densité : 5 habitants pour 100 m².

Piano d'ampliamento (-i) : Plan d'urbanisation.

Piano particolareggiato (-i) : Plan particulier. Plan d'urbanisme d'une zone délimitée du territoire communal, modifiant le plan régulateur.

Piano regolatore (-i) : Plan régulateur. Plan d'urbanisme communal.

Podestà : Chef de l'exécutif communal des grandes villes italiennes Rome exceptée.

Quartiere (-i) : Quartier. Subdivision administrative et historique du territoire communal correspondant à l'espace immédiatement à l'extérieur des murs d'Aurélien.

Regolamento edilizio (-i) : Réglement d'urbanisme.

Ricovero (-i) [provvisorio (-i)] : Refuge [provisoire]. Petit immeuble de logements d'urgence.

Rione (-i) : Quartier. Subdivision administrative et historique du territoire communal correspondant à l'espace à l'intérieur des murs d'Aurélien et à Prati.

Risorgimento : Renaissance. Période historique de formation de l'Unité italienne. 1815-1871.

Sbaraccamento (-i) : Opération de destruction des quartiers informels.

Suburbio (-i) : Banlieue. Subdivision administrative et historique du territoire communal correspondant aux fronts urbains. Entre les *quartieri* et l'*agro romano*.

Sventramento (-i) : Eventrement. Percée d'une nouvelle rue dans le tissu urbain préexistant. Les *sventramenti* induisent une zone de rénovation urbaine. Ex : Via della Conciliazione.

Ventennio [fascista] : Période de vingt ans. Par extension, période du régime fasciste en Italie.

Villino (-i) : Pavillon. Type de constructions isolées sur leur parcelle, deux étages et rez-de chaussée surélevé de 2 mètres, surface couverte de moins de 100 m². Densité : 2 habitants pour 100 m².

AGIP : Azienda Generale Italiana Petroli

ALI : Azienda Italiano delle Liniti

BNL : Banca Nazionale del Lavoro

CDC : Caisse des Dépôts et Consignations

CDP : Cassa Depositi e Prestiti

CFF : Crédit Foncier de France

DL : Decreto legge

E42 : Esposizione del 1942 (voir EUR)

ENEL : Ente Nazionale per l'Energia ELettrica

ENI : Ente Nazionale Idrocarburi

ENM : Ente Nazionale Metano

EUR : Esposizione Universale di Roma

FS : Ferrovie dell Stato

ICCIS : Istituto Cooperativo per le Case dgli Impiegati dello Stato

ICP : Istituto autonomo Case Popolari

IDG : Istituto per i Dipendenti del Governatorato

IMI : Istituto Mobiliare Italiano

INA : Istituto Nazionale delle Assicurazioni

INCIS : Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato

INI : Istituto Nazionale Immobiliare

INPS : Istituto Nazionale della Previdenza Sociale

INU : Istituto Nazionale di Urbanistica

IRCIS : Istituto Romano Cooperativo per le case degli Impiegati dello Stato

IRI : Istituto per la Ricostruzione Industriale

L : Legge

LDDC : London Docklands Development Corporation

LU : Legge Urbanistica

PNAS : Patronato Nazionale per l'Assistenza Sociale

PNF : Partito Nazionale Fascista

PP : Piano Particolareggiato

PR : Piano regolatore

RACI : Reale Automobile Club d'Italia

RDL : Regio Decreto Legge

RIVP : Régie Immobilière de la Ville de Paris

S.A. : Società Anonima

S.p.A. : Società per Azioni

SEB : Società Edilizia Bresciana

SEM : Société d'Economie Mixte

SGI : Società Generale Immobiliare (ou l'Immobiliare)

SMIR : ente autonomo per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma

TU : Testo Unico

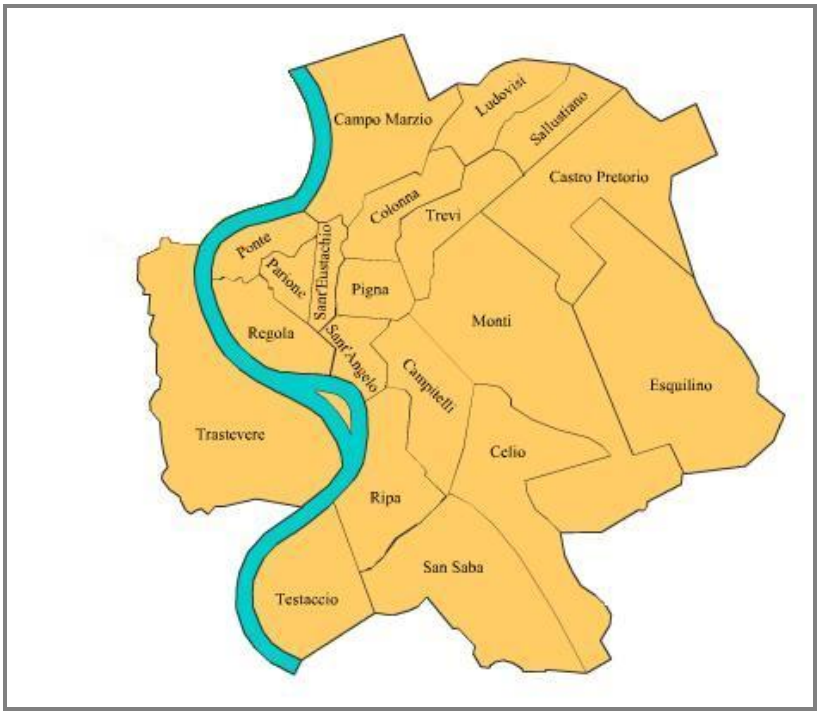
UAS : Ufficio di Assistenza Sociale (Gouvernorat de Rome)

UEN : Unione Edilizia Nazionale

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZI : Zona Industriale ou Zone Industrielle

Annexe 2. Plan des divisions administratives de Rome



Rioni. www.comune.roma.it

Quartieri et *suburbi.* www.comune.roma.it

Annexe 3. Présidents de l'INA

Date de nomination	Nom
Août 1912	Bonaldo Stringher
Juin 1923	Guido Toja
Juillet 1925	Salvatore Gatti
Octobre 1929	Giuseppe Bevione
Août 1943	Gaetano Scavonetti

Annexe 4. Chefs de l'administration communale romaine entre 1922 et 1946

Début de mandat	Fin de mandat	Nom	Parti	Charge
Juin 1922	Mars 1923	Filippo Cremonesi		Maire
Mars 1923	Octobre 1925	Filippo Cremonesi		Préfet
Octobre 1925	Décembre 1926	Filippo Cremonesi	PNF	Gouverneur
Décembre 1926	Septembre 1928	Ludovico Spada Veralli Potenziani	PNF	Gouverneur
Septembre 1928	Janvier 1935	Francesco Boncompagni Ludovisi	PNF	Gouverneur
Janvier 1935	Novembre 1936	Giuseppe Bottai	PNF	Gouverneur
Novembre 1936	Août 1939	Piero Colonna (décédé en fonction)	PNF	Gouverneur
Septembre 1939	Août 1943	Giangiacomo Borghese	PNF	Gouverneur
Août 1943	Janvier 1944	Riccardo Motta		Préfet
Janvier 1944	3 Juin 1944	Giovanni Orgera	Partito Fascista Republicano	Gouverneur
4 Juin 1944	10 Juin 1944	Roberto Bencivenga		Commissaire
10 Juin 1944	Décembre 1946	Filippo Andrea Doria Pamphili	Indépendant	Maire

Annexe 5. Discours de Mussolini le 21 avril 1924 au Capitole à Rome

«Per la cittadinanza di Roma»

Voi mi rendete oggi l'onore più alto, forse, che possa capitare a un uomo e a un italiano e non vi stupirà se vi dico che si avvicendano nel mio spirito sensi di trepidazione e di orgoglio e che la commozione turba il mio cuore per triplice via. Mi è consentito di dire "civis romanus sum", oggi, annuale di Roma, oggi, festa del lavoro italiano e su questo colle che, dopo il Golgota, è certamente da secoli il più sacro alle genti del mondo civile.
Ond'è che io mi domando: « Merito io questo riconoscimento solenne? sono degno di essere annoverato tra i figli della città incomparabile? ». In verità, avrei preferito che Roma madre mi avesse accolto cittadino del suo popolo, a opera finita. Che cosa ho fatto per l'Italia? Poco. Per Roma? Nulla o quasi. L'opera è appena incominciata. Mi premiate in anticipo. Ma se questo gesto eccezionale e inaspettato intende essere la vostra testimonianza del mio amore grandissimo per Roma, allora io lo accolgo con coscienza grata e tranquilla.
Sino dai giorni della mia lontana giovinezza, Roma era immensa nel mio spirito che si affacciava alla vita, é dell'amore di Roma ho sognato e sofferto e di Roma ho sentito tutte le nostalgie. Roma! e la semplice parola aveva un rimbombo di tuono nella mia anima. Più tardi, quando potei peregrinare tra le viventi reliquie del Foro e lungo la Via Appia o presso i grandi templi, sovente mi accadde di meditare sul mistero di Roma, sul mistero della continuità di Roma. Mistero è l'origine. La cosiddetta critica storica può industriarsi a sfrondare la leggenda, ma sempre una zona d'ombra rimane, dove la leggenda - insostituibile dal freddo e spesso assurdo ragionamento - torna superbamente a fiorire. La erifica non può dirci per quali doti segrete, o per quale disegno di una intelligenza suprema, un piccolo popolo di contadini e di pastori poté grado a grado assurgere a potenza imperiale e tramutare, nel corso di pochi secoli, l'oscuro villaggio di capanne sulle rive del Tevere in una città gigantesca che contava i suoi cittadini a milioni e dominava il mondo con le sue leggi.
Altro elemento di mistero, nella storia di Roma, la tragedia di Cristo, che a Roma trova la sua consacrazione, nuovamente universale e imperiale. Crolla l'impero, i barbari valicano le Alpi, passano e ripassano lungo la penisola devastandola. Roma ridiventa un villaggio di appena diciassettemila anime che si aggruppano disperatamente ai ruderi, che tengono vivo il nome,

poiché il nome di Roma è immortale: la nave che fu lanciata « ver l'imperio del mondo », emerse ancora sui flutti delle età oscure, attendendo le luminose ore che verranno: ecco Dante e la Rinascenza, ecco Roma giganteggiare ancora e sempre nello spirito dei popoli. L'Italia è ancora per secoli divisa, ma Roma è la Capitale predestinata: è l'unica città d'Italia e del mondo che abbia una storia universale.

Nel Risorgimento si grida: « Roma o Morte! » È il grido che sale dalle profondità della stirpe, che in Roma e solo in Roma si riconosce: è il grido che sarà ripreso, dopo Vittorio Veneto, dalle generazioni delle trincee, che spezzano definitivamente ogni inciampo, disperdono ogni equivoco, frantumano i residui orgogli di un localismo, retaggio di età ingrate, e innalzano a Roma un altare splendente nel cuore di tutto un popolo e del Natale di Roma fanno il Natale della Nazione, che lavora e cammina.

Ecco che il Fascismo si trova di fronte al problema della Capitale. I problemi di Roma, la Roma di questo XX secolo, mi piace dividerli in due categorie: i problemi della necessità e i problemi della grandezza. Non si possono affrontare questi ultimi, se i primi non siano stati risoluti. I problemi della necessità sgorgano dallo sviluppo di Roma e si racchiudono in questo binomio: case e comunicazioni. I problemi della grandezza sono d'altra specie: bisogna liberare dalle deturpazioni mediocri tutta la Roma antica, ma accanto alla antica e alla medioevale, bisogna creare la monumentale Roma del XX secolo. Roma non può, non deve essere soltanto una città moderna, nel senso ormai banale della parola; dev'essere una città degna della sua gloria e questa gloria deve rinnovare incessantemente per tramandarla, come retaggio dell'età fascista, alle generazioni che verranno.

Non è questo il momento per scendere a dettagli. I buoni artieri non mancano, e voi siete il più alacre, signor Senatore, né, fra qualche tempo, mancheranno gli ingenti mezzi necessari. Basti il dirvi che il problema di Roma sarà affrontato e risolto.
Già la visione di questa Roma futura sorride al mio spirito. Vive già come una certezza. Occorre, perciò, la virtù tipicamente romana: la dura silenziosa tenacia. Questa virtù deve diventare sacro patrimonio di tutto il popolo italiano.

E’ questo l'auspicio che traggo oggi, annuale del giorno in cui Romolo tracciò, col solco nella terra e col comandamento dei compagni della sua tribù, il segno del primo infallibile destino.
Salve, Dea Roma! Salve per quei che furono, sono e saranno i tuoi figli pronti a soffrire e a morire, per la tua potenza e per la tua gloria!

Annexe 6. Statuts de l’INA de 1912

Legge 4 aprile 1912, n. 305

Gazzetta Ufficiale del 22 aprile 1912, n. 96

che reca provvedimenti per l'esercizio delle assicurazioni sulla durata della vita umana da parte di un "Istituto nazionale di assicurazioni".

VITTORIO EMANUELE II

Per grazia di Dio e per volontà della Nazione

Re d'Italia

Il Senato e la Camera dei deputati hanno approvato:

Noi abbiamo sanzionato e promulghiamo quanto segue:

TITOLO I

Dell'Istituto nazionale di assicurazione

Articolo 1

Le assicurazioni sulla durata della vita umana, in tutte le loro possibili forme, sono esercitate in regime di monopolio dall'Istituto nazionale di assicurazioni, che è istituito con sede in Roma.

Le polizze di assicurazione emesse dall'Istituto nazionale sono garantite dallo Stato.

L'Istituto nazionale di assicurazioni ha personalità giuridica e gestione autonoma ed è posto sotto la vigilanza del ministero di agricoltura, industria e commercio, che la eserciterà nei modi e nelle forme che saranno stabilite dal regolamento per l'esecuzione della presente legge.

L'ordinamento dell'Istituto sarò disciplinato da uno statuto organico, che determinerà altresì le norme per la istituzione e l'esercizio delle sedi compartimentali e delle agenzie locali.

Lo statuto organico dell'istituto sarà approvato con decreto reale sentito il Consiglio di Stato.

Articolo 2

Le società, associazioni, compagnie, imprese e privati, che comunque esercitano nel Regno l'assicurazione sulla durata della vita umana, non potranno mai pretendere dallo Stato o dall'Istituto nazionale di assicurazioni, garanzie, compensi o indennità per qualsivoglia titolo o causa, in relazione alle conseguenze che dipendano, anche in via indiretta, dal monopolio stabilito con questa legge, di qualunque specie esse siano.

Continueranno i suddetti assicuratori ad eseguire i contratti in corso e a riscuoterne i premi, a norma dell'articolo 20.

Ma gli assicurati nulla potranno mai pretendere o reclamare, a loro volta, contro lo Stato o contro l'Istituto nazionale di assicurazioni, in qualsiasi caso di inadempimento, o non regolare adempimento, delle rispettive obbligazioni dei loro assicuratori.

Articolo 3

Le disposizioni di cui all'articolo 1, non si applicano:

1° agli Istituti di previdenza destinati per legge a provvedere a trattamenti di quiescenza o di pensione ;

2° alle casse di previdenza già riconosciute per decreto reale;

3° alle società di mutuo soccorso, non aventi scopo di speculazione, che assicurino ai loro soci un capitale non superiore alle L. 1.000 o una rendita non superiore alle L. 400 annue;
4° alle amministrazioni pubbliche e alle aziende private in quanto provvedono direttamente al trattamento di quiescenza, o di pensione o a sussidi in caso di morte per il loro personale;
5° ai contratti vitalizi stipulati a norma degli articoli 1789 e seguenti del Codice civile.

Articolo 4

Sono nulli e senza effetto i contratti di assicurazione sulla durata della vita umana con chi usi nel regno in frode della presente legge e nessuna azione può essere esercitata per la esecuzione dei contratti medesimi od anche solo il risarcimento di danni o in rimborso di spese.

Chiunque assuma o procuri o induca altri a procurare contratti o proposte di assicurazione nell'interesse di imprese italiane o straniere è punito con la multa nella misura dal 10 al 20 per cento della somma assicurata o del valore capitale del contratto di rendita vitalizia.

Nel caso di più contravvenzioni a questa disposizione la multa sarà sempre applicata nella misura del 20 per cento.

In caso di recidiva la multa sarà raddoppiata. Le anzidette penalità non si applicano agli assicurati. L'importo delle multe applicate a norma del presente articolo è devoluta per metà alla Cassa nazionale di previdenza e sarà attribuito al fondo delle pensioni operaie; l'altra metà è devoluta a coloro che hanno scoperto la frode e al personale dell'Istituto nazionale nei modi e nelle proporzioni che saranno stabiliti dallo statuto.

Per i contratti di assicurazione sulla vita dell'uomo stipulati all'estero non può essere esercitata alcuna azione nel Regno.

Articolo 5

Il Consiglio d'amministrazione dell'Istituto nazionale di assicurazioni è composto di nove membri ed è costituito con decreto Reale promosso dal Ministro dell'agricoltura, industria e commercio, sentito il Consiglio dei ministri. Con lo stesso decreto si provvederà alla nomina del presidente e del vice-presidente del Consiglio.

Del Consiglio d'amministrazione fanno parte:

a) quattro funzionari dello Stato, scelti due dal Ministro d'agricoltura, industria e commercio, e due dal ministro del tesoro;

b) quattro cittadini che non siano funzionari dello Stato e che abbiano dato prova di capacità tecnica e amministrativa in istituti di emissione, di credito e di previdenza;
c) il direttore generale della Cassa nazionale di previdenza.

Il direttore generale dell'Istituto nazionale interviene alle riunioni del Consiglio con voto consultivo.

Gli uffici di direttore generale e di consigliere di amministrazione sono incompatibili con la qualità di senatore e deputato e con qualunque carica pubblica elettiva.

Il presidente sarà scelto fra i consiglieri di cui alla lettera b).

Ai funzionari dello Stato chiamati a far parte del Consiglio di amministrazione si applicano le disposizioni dell'articolo 6 della legge 30 giugno 1908, n. 304.

Articolo 6

I componenti il Consiglio di amministrazione durano in carica e si rinnovano per il tempo e con le norme che saranno stabilite dallo statuto organico, che determinerà pure i casi ed i modi di eventuale revoca dei consiglieri.

Con decreto Reale promosso dal ministro d'agricoltura, industria e commercio saranno fissati la misura e il modo di retribuzione dei consiglieri d'amministrazione delle categorie a) e b) del precedente articolo.

Articolo 7

Il ministro dell'agricoltura, industria e commerci nominerà, su proposta del Consiglio d'amministrazione due consiglieri, i quali, insieme al presidente e al direttore generale, costituiranno un comitato permanente.

Le attribuzioni del comitato e le norme per il suo funzionamento e per la durata in carica dei suoi membri saranno determinate dallo statuto.

Articolo 8

Il Consiglio d'amministrazione propone lo statuto organico dell'Istituto e le eventuali modificazioni di esso e delibera:

1° sulla istituzione di sedi, uffici ed agenzie;

2° sulle tariffe dei premi per le singole forme di assicurazione e sui relativi tipi di polizze;
3° sulle proposte di contratti collettivi di assicurazione, anche da parte di pubbliche amministrazioni;
4° sui regolamenti interni di amministrazione;

5° sulla gestione e l'impiego dei fondi;

6° sugli accantonamenti per la riserva matematica e per le riserve di garanzia;
7° sui bilanci;

8° sulla compartecipazione del personale agli utili netti e sul piano di ripartizione degli utili stessi fra il personale amministrativo, tecnico e di produzione dell'azienda;
9° su tutti gli atti che eccedano l'ordinaria amministrazione o che abbiano una particolare importanza per l'azienda.

Il Consiglio d'amministrazione nomina e rimuove il personale e ne determina le retribuzioni.

Lo statuto disciplinerà l'esercizio delle attribuzioni del Consiglio d'amministrazione. Disciplinerà inoltre le garanzie per la vendita e l'acquisto dei titoli.

Le deliberazioni di cui al numero 2 saranno approvate con decreto Reale, udito il Consiglio dei ministri, e quelle di cui al numero 8, saranno sottoposte all'approvazione del ministro di agricoltura, industria e commercio.

Articolo 9

Il direttore generale dell'Istituto nazionale è nominato con decreto Reale, promosso dal ministro di agricoltura, industria e commercio, sentito il Consiglio dei ministri.

Col decreto stesso sono stabiliti lo stipendio e le indennità del direttore generale.

Il direttore generale rappresenta l'Istituto, esegue le deliberazioni del Consiglio di amministrazione e dirige i servizi tecnici e amministrativi.

Il direttore generale non può essere rimosso né sospeso dall'ufficio altrimenti che con decreto Reale su proposta del ministro di agricoltura, industria e commercio, udito il Consiglio dei ministri.

Articolo 10

L'istituto ha, nei limiti e colle modalità determinate dallo Statuto, impiegati amministrativi e tecnici, oltre agli incaricati della produzione e di altri servizi speciali.

Gli impiegati dell'Istituto non sono né potranno essere equiparati agli impiegati dello Stato; e sono assunti con contratti a tempo determinato, rescindibili e rinnovabili a norma dello statuto.

Lo statuto determinerà pure le norme per la retribuzione degli impiegati.

All'atto della loro assunzione in servizio, gli impiegati dell'Istituto dovranno stipulare collo stesso un contratto di assicurazione nella misura e nei modi che saranno stabiliti dallo statuto, e non avranno diritto ad altro trattamento di quiescenza o di pensione fuori di quello nascente dal loro contratto di assicurazione.

Nell'assunzione del personale dell'Istituto saranno assunti di preferenza in servizio dallo Istituto stesso coloro che, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, prestino da non meno di tre anni servizio presso le imprese di assicurazione sulla durata della vita umana, e che siano riconosciuti idonei dal Consiglio di amministrazione.

Agli impiegati tutti dell'Istituto nazionale nei loro rapporti con l'Istituto si intendono estese le disposizioni del Codice penale che riguardano i pubblici ufficiali.

Articolo 11

Il personale produttore sarà retribuito esclusivamente con provvigioni proporzionate al numero e all'entità degli affari per mezzo di esso conclusi.

Niun altro compenso sotto qualsiasi forma e per qualsiasi titolo può essere corrisposto al personale produttore, eccetto i premi che l'Istituto eventualmente decida di concedere ai più attivi produttori.

Potranno essere autorizzati a procurare affari all'istituto col corrispettivo fissato dallo statuto i titolari degli uffici postali delle categorie designate dal ministro delle poste e telegrafi, i notai e i segretari ed impiegati comunali.

Il servizio di riscossione dei premi e il pagamento delle indennità derivanti da contratti di assicurazione, oltre che direttamente dagli organi dell'Istituto, potrà essere fatto, con esenzione da ogni spesa, da uffici postali delle due ultime categorie da designarsi d'accordo tra i ministri dell'agricoltura, industria e commercio e delle poste e dei telegrafi.

Le norme per la gestione di tale servizio saranno stabilite dal regolamento.

Articolo 12

Le funzioni di sindaci, in conformità alla disposizione dell'articolo 184 del Codice di Commercio, sono esercitate da un collegio costituito:

1° da un consigliere della Corte dei conti, designato annualmente dal presidente della Corte;
2° da un referendario del Consiglio di Stato, designato annualmente dal presidente del Consiglio stesso;

3° da un ispettore degli istituti di emissione o da un funzionario della Direzione generale degli istituti di previdenza amministrati dalla Cassa depositi e prestiti, nominato annualmente dal ministro del tesoro.

I sindaci presenteranno ogni anno una relazione che, unitamente a quella del Consiglio d'amministrazione dell'Istituto e dei bilanci, sarà comunicata dal ministro di agricoltura, industria e commercio al Parlamento.

Ogni triennio sarà comunicato al Parlamento il bilancio tecnico dell'Istituto.

Il decreto Reale di cui all'articolo 6 stabilirà pure il modo e la misura della retribuzione dei sindaci.

Articolo 13

Il tesoro dello Stato aprirà un conto corrente all'Istituto nazionale di assicurazione sino all'ammontare di 5.000.000 di lire perché esso possa provvedere alle spese d'impianto e di gestione nei primi anni di esercizio.

Tale anticipazione produrrà un interesse pari a quello medio che si corrisponde per i buoni del tesoro e verrà rimborsata nel termine massimo di dieci anni a partire dal terzo esercizio e verrà rimborsata nel termine massimo di dieci anni a partire dal terzo esercizio della gestione dell'istituto, in annualità non inferiori al decimo della somma anticipata.

Articolo 14

Dagli utili netti annuali si preleveranno:

a) una quota non inferiore al 7 per cento per la riserva ordinaria;

b) la quota destinata, a norma dello statuto, alla riserva di garanzia e ad ogni altra eventuale riserva;

c) la quota di compartecipazione che sia assegnata al personale amministrativo tecnico e di produzione dell'Istituto in misura non superiore al 5 per cento.

Gli utili netti residuali sono devoluti per intero alla Cassa nazionale di previdenza per la invalidità e per la vecchiaia degli operai.

Articolo 15

Le norme tecniche per il calcolo della riserva matematica saranno determinate dallo statuto.

Le riserve matematiche ed ogni altra disponibilità patrimoniale dell'Istituto nazionale di assicurazioni saranno impiegate, con divieto di qualsiasi altro impiego, nei modi seguenti:

1° in titoli del debito pubblico consolidato del Regno d'Italia;

2° in altri titoli emessi o garantiti dallo Stato italiano;

3° in cartelle emesse dagli istituti autorizzati ad esercitare il credito fondiario in Italia;

4° in anticipazioni su pegno dei titoli, di cui ai numeri 1, 2 e 3 del presente articolo;

5° in acquisto, mediante cessione o surrogazione, di annualità dovute dallo Stato italiano;

6° in mutui sopra proprie polizze di assicurazione, nei limiti del corrispondente valore di riscatto;

7° in beni immobili urbani posti nel Regno, purché liberi da ipoteche e da qualsiasi altro onere, ed in misura non superiore al decimo della riserva;

8° in sovvenzioni agli impiegati ed operai dello Stato, delle provincie e dei comuni, delle istituzioni pubbliche di beneficenza, dei Monti di pietà, delle Camere di commercio, degli istituti di emissione, contro garanzia della cessione di una quota parte degli emolumenti ad essi dovuti, autorizzata dalle leggi 30 giugno 1908, numero 335, e 13 luglio 1910, n. 444.

Gli amministratori, il cui voto motivato contrario non risulti dalle relative deliberazioni, sono collettivamente e solidalmente responsabili di qualsiasi investimento od impiego di fondi fatto in deroga alle norme del presente articolo.

Articolo 16

Gli utili dell'Istituto nazionale di assicurazioni sono esenti dall'imposta di ricchezza mobile.

I contratti fra l'Istituto nazionale di assicurazioni e gli assicurati sono soggetti alla tassa speciale, in surrogazione delle ordinarie tasse di bollo e di registro, regolata dal testo unico della legge relativa alle tasse sulle assicurazioni e sui contratti vitalizi, approvato col R. decreto 26 gennaio 1896, n. 44.

Articolo 17

L'Istituto nazionale di assicurazioni godrà della franchigia postale e telegrafica nelle forme e nei modi che saranno determinati nel regolamento.

Articolo 18

I pubblici funzionari che, nell'adempimento delle loro attribuzioni presso l'Istituto nazionale, vengano a conoscenza delle trattative o dei rapporti fra l'Istituto stesso ed i privati debbono serbare il segreto su tutto quanto è a loro conoscenza.

E' in ogni caso vietato ai pubblici funzionari ed al personale dell'Istituto di tutte le categorie di comunicare agli agenti delle imposte notizie e dati comunque riferentisi a contratti fra l'Istituto nazionale ed i privati.

In caso di trasgressione sono applicabili le sanzioni stabilite dalla legge sullo stato degli impiegati civili (testo unico approvato con decreto 22 novembre 1908, n. 693) per la inosservanza del segreto d'ufficio.

Articolo 19

Le somme dovute dall'Istituto nazionale per effetto di contratti di assicurazione non possono essere assoggettate a pignoramento o sequestro, salvo le disposizioni dell'articolo 453 del Codice di commercio.

TITOLO II

Disposizioni relative alle imprese esercenti l'assicurazione sulla durata della vita umana e alle associazioni tontinarie.

Articolo 20

I contratti di assicurazione sulla durata della vita umana stipulati prima della entrata in vigore della presente legge continueranno ad avere il loro pieno effetto secondo le condizioni generali e particolari risultanti dalle relative polizze.

Rimane fermo l'obbligo di cui all'articolo 145 del Codice di commercio.

Gli assicuratori non potranno in alcun modo invocare le disposizioni di questa legge per annullare o modificare i contratti in corso.

Articolo 21

Entro novanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, le imprese nazionali ed estere, che esercitano in Italia le assicurazioni sulla durata della vita umana, debbono presentare all'ufficio del registro del luogo in cui ciascuna ha il suo stabilimento principale nel Regno il repertorio delle polizze di assicurazione sulla durata della vita umana, con le conseguenti indicazioni per ciascuna polizza: numero d'ordine, data di emissione, nome, cognome e domicilio dell'assicurato, nome, cognome e domicilio del beneficiario, natura del contratto di assicurazione, somma assicurata.

Il repertorio sopra indicato sarà dal ricevitore del registro vidimato e chiuso nelle forme che saranno indicate dal regolamento in applicazione della presente legge.

La misura della somma assicurata con ciascun contratto in vigore all'atto della promulgazione della presente legge non potrà essere aumentata. I contratti stipulati allo scopo di aumentare la somma precedentemente assicurata, saranno ritenuti nulli e cadranno sotto le disposizioni dell'articolo 4 della presente legge.

Per le imprese che lascino decorrere infruttuosamente il termine sopra indicato senza avere adempiuto all'obbligo della denunzia dei contratti, provvederà il ministero di agricoltura, industria e commercio ai necessari accertamenti a spese dell'impresa inadempiente, la quale incorrerà in una pena pecuniaria di lire cinquemila esigibile colle forme stabilite dalla legge sulle tasse di registro.

Nel caso che le imprese non adempiano o adempiano incompiutamente all'obbligo stabilito dal comma 1° di quest'articolo, esse incorreranno, per ogni polizza omessa o denunziata per valore insufficiente, in una pena pecuniaria che non potrà essere minore di lire cento.

A decorrere dal termine indicato nel primo comma di questo articolo per altri 90 giorni successivi, potranno gli assicurati prendere visione delle denunzie fatte dall'impresa e per le sole polizze che li riguardano, senza pagamento di tassa alcuna, e nel caso di mancata o insufficiente denunzia, provvedere alla denunzia delle polizze da essi stipulate.

Saranno ritenuti nulli e fatti in frode alla presente legge, qualunque data vi apparisca, tutti i contratti di assicurazione sulla durata della vita umana e che siano registrati nel repertorio polizze delle imprese assicuratrici, vidimato e chiuso ai termini del presente articolo indicato nel precedente capoverso.

Trascorso il tempo utile per le denuncie delle polizze, così da parte delle imprese assicuratrici, come da parte degli assicurati, questi conservano sempre il diritto di ripetere dalle imprese assicuratrici il rimborso dei premi pagati assieme agli interessi capitalizzati alla fine di ciascun periodo annuale.

Articolo 22

E' vietato in Italia l'esercizio delle associazioni tontinarie o di ripartizione, sia nazionali che estere.

Il ministro di agricoltura, industria e commercio provvederà, entro un mese dalla entrata in vigore della presente legge, a norma della legge 26 febbraio 1902, n. 9, alla nomina di un commissario Regio per ciascuna associazione nazionale od estera, il quale procederà allo accertamento della situazione patrimoniale e alla determinazione dei diritti dei singoli soci nonché delle quote percentuali loro spettanti.

Il commissario assume l'amministrazione dell'associazione con tutti i poteri dei liquidatori delle società di commercio.

Le forme ed i modi della gestione straordinaria saranno determinati dal regolamento per l'esecuzione della presente legge.

Gli atti attinenti alla liquidazione saranno esenti delle tasse di registro e bollo.

A partire dall'entrata in vigore della presente legge restano sospese le dichiarazioni di decadenza dei soci per causa di morosità nonché le eliminazioni per morte.

Spettano agli eredi dei soci tutti i diritti derivanti dallo statuto dell'associazione e dalle disposizioni della presente legge.

Agli effetti del divieto di esercizio e dei provvedimenti contenuti nel presente articolo s'intendono estese alle associazioni tontinarie o di ripartizione, sia nazionali che straniere, le disposizioni del 1° comma dell'articolo2 della presente legge.

Articolo 23

E' ammesso per i soci delle associazioni tontinarie o di ripartizione nazionali il diritto al recesso, che può essere esercitato entro sessanta giorni dalla pubblicazione fatta dal commissario regio degli accertamenti di cui è cenno nel comma 2° dell'articolo precedente nella Gazzetta Ufficiale e nel foglio degli annunzi ufficiali della provincia nella quale ha sede l'associazione.

I soci che entro il detto termine non avranno espressa la volontà del recesso si intenderanno, se operai, inscritti alla Cassa nazionale di previdenza, se non operai si considereranno assicurati, per un contratto di rendita vitalizia o per un capitale differito, presso l'Istituto nazionale di assicurazioni.

Le operazioni di riparto fra la Cassa nazionale di previdenza e l'Istituto nazionale di assicurazioni, saranno dal commissario, di cui all'articolo precedente, compiute con l'assistenza di un delegato per ciascuno dei due Istituti.

Articolo 24

I soci delle imprese tontinarie o di ripartizione nazionali che, in virtù della presente legge, sono iscritti presso la Cassa nazionale di previdenza e quelli che saranno assicurati presso l'istituto nazionale continueranno nei versamenti, a cui erano obbligati verso le associazioni alle quali appartenevano, salva in loro la facoltà di aumentare i contributi, osservando le norme che all'uopo saranno stabilite nel regolamento.

I soci delle imprese tontinarie iscritti o assicurati come sopra saranno accreditati presso la Cassa nazionale di assicurazioni, sotto forma di versamenti unici anticipati per costituzione di rendite vitalizie, o di capitale differito, delle quote che ad essi potranno spettare sul patrimonio delle associazioni cui appartengono.

Articolo 25

I provvedimenti del ministero, menzionati nel presente titolo, potranno essere esclusivamente impugnati col ricorso alla IV sezione del Consiglio di Stato, a norma dell'articolo 22 della legge sul Consiglio di Stato, testo unico, approvato con R. decreto 17 agosto 1907, n. 638, senza che possa esserne sospesa l'esecuzione.

Disposizioni generali e transitorie

Articolo 26

Il ministro di agricoltura, industria e commercio presenterà, entro due anni dalla entrata in vigore della presente legge, un disegno di legge per la riforma della Casa nazionale di previdenza.

Articolo 27

Le imprese, nazionali ed estere, che all'atto della promulgazione della presente legge esercitino l'assicurazione sulla durata della vita umana, dovranno, entro un mese, presentare al ministero di agricoltura, industria e commercio le tabelle di mortalità, indicare il saggio d'interesse che servì di base al calcolo delle riserve matematiche alla chiusura dell'ultimo esercizio.

Il ministro d'agricoltura, industria e commercio controllerà, ove lo creda opportuno, mediante ispezioni dei libri e dei documenti tecnici e amministrativi dell'azienda, la mortalità effettiva degli assicurati e l'effettivo saggio di rendimento dei capitali.

Qualora si rilevino differenze notevoli nell'uno e nell'altro di questi elementi, il ministero d'agricoltura, industria e commercio procederà alla revisione immediata del calcolo delle riserve, contestando all'impresa assicuratrice la differenza rilevante e promuovendo all'uopo le eventuali reintegre.

Articolo 28

L'Istituto nazionale di assicurazioni su richiesta delle imprese nazionali od estere di assicurazione sulla durata della vita umana accetterà la cessione dei portafogli delle imprese richiedenti pel complesso dei contratti di assicurazioni sulla durata della vita umana da esse stipulati nel Regno anteriormente al 31 dicembre 1911, a condizione che le imprese cedenti versino od assicurino con valide garanzie giudicate tali dal Consiglio d'amministrazione, all'Istituto l'ammontare delle riserve matematiche corrispondenti alla durata dei contratti, depurate delle spese di acquisizione non ancora ammortizzate.

La competenza esclusiva a risolvere le controversie che sorgessero sull'applicazione del precedente capoverso, spetta alla quinta sezione del Consiglio di Stato che giudicherà con le norme di procedimento che saranno determinate dal regolamento.

Le norme relative al calcolo delle riserve matematiche e all'ammortamento delle spese di acquisizione, agli effetti del presente articolo, saranno fissate per decreto Reale, udito il Consiglio d'amministrazione dell'Istituto nazionale di assicurazioni.

Per effetto delle cessioni di cui sopra l'Istituto nazionale di assicurazioni rimane sostituito alla impresa assicuratrice cedente negli obblighi e nei diritti verso ciascuno degli assicurati, in conformità dei patti e delle condizioni risultanti dalle rispettive polizze contrattuali.

Le cessioni summenzionate sono esenti dalle tasse di registro e bollo.

Articolo 29

Le compagnie e le imprese che alla data del 31 dicembre 1911 esercitavano legalmente nel Regno le assicurazioni sulla durata della vita umana possono essere autorizzate a continuare le loro operazioni per non oltre dieci anni a partire dal novantesimo giorno successivo alla entrata in vigore della presente legge.

L'autorizzazione è data con decreto Reale ed è subordinata alle seguenti condizioni:

1° che le imprese assicuratrici cedano all'Istituto nazionale il quaranta per cento di ciascun rischio assunto dopo l'entrata in vigore della presente legge;

2° che le imprese assicuratrici nazionali ed estere impieghino in titoli del Debito pubblico dello Stato, o garantiti dallo Stato, vincolati presso la Cassa depositi e prestiti, la metà dei premi riscossi in corrispondenza dei rischi assunti e i frutti ottenuti dai titoli medesimi;

3° che le imprese assicuratrici depositino presso il ministero di agricoltura, industria e commercio le tariffe dei premi che ciascuna intende richiedere per le singole forme di assicurazione e ne ottengano l'approvazione.

Le imprese nazionali od estere, autorizzate a continuare nel Regno le operazioni di assicurazione sulla vita, debbono comunicare integralmente tutti i contratti stipulati nel Regno, all'istituto nazionale di assicurazione, entro 30 giorni dalla perfezione dei contratti stessi.

Le imprese nazionali od estere che non denunziassero o denunziassero in modo incompiuto all'Istituto nazionale, i contratti stipulati nel Regno o che denunziassero una misura di premio percepito inferiore a quello effettivamente corrisposto dall'assicurato, saranno passibili di multa, nella misura di cui all'articolo 4.

Le tariffe di cui al comma 3 del presente articolo non possono essere mutate se non è trascorso almeno un triennio dalla data del decreto di approvazione.

Le variazioni di tariffa debbono essere in ogni caso approvate dal ministero di agricoltura, industria e commercio, almeno due mesi prima della loro andata in vigore.

Le disposizioni concernenti la cessione di portafogli da parte delle imprese nazionali ed estere all'Istituto nazionale di assicurazioni, di cui all'articolo 28, si intendono estese all'insieme

delle polizze assunte dalle singole imprese e riassicurate presso l'Istituto nazionale ai termini del presente articolo.

La cessione dei rischi sarà assunta dall'Istituto solamente dal giorno nel quale potrà cominciare le sue operazioni di assicurazione diretta.

Articolo 30

La cessione del rischio da parte delle imprese private di assicurazione, all'Istituto nazionale, sarà fatta contro il corrispettivo di una corrispondente aliquota del premio risultante dalla polizza di assicurazione, depurato della quota parte di spese di acquisizione in misura non mai superiore al 70 per cento del premio del primo anno.

Negli anni successivi l'aliquota di premio da corrispondersi dalle imprese private all'Istituto nazionale, sarà depurata delle spese di incasso in misura non mai superiore al 5 per cento del premio annuo.

La quota di premio da corrispondersi dalle imprese private all'Istituto nazionale per la cessione di cui sopra, non sarà mai, qualsiasi la cifra di premio indicata nella polizza di assicurazione, inferiore a quella portata della tariffa approvata ai termini del numero tre dell'articolo precedente.

Articolo 31

L'Istituto nazionale sarà libero di non accettare la cessione di polizze corrispondenti a rischi assunti a giudizio del Consiglio di amministrazione, senza sufficienti cautele.

Le somme che l'Istituto nazionale deve versare alle imprese assicuratrici per i sinistri avvenuti o per le polizze maturate, sono vincolate a favore degli assicurati o dei beneficiari delle polizze stesse.

Articolo 32

Il regolamento per la esecuzione della presente legge, sarà emanato entro due mesi e stabilirà la data della entrata in vigore della legge.

Ordiniamo con la presente, munita del sigillo dello Stato, sia inserita nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 4 aprile 1912

Annexe 7. Statuts de l’INA de 1923

Regio decreto-legge 29 aprile 1923, n. 966

(Gazzetta Ufficiale del 14 maggio 1923, n. 112)

concernente l'esercizio delle assicurazioni private.

VITTORIO EMANUELE III RE D'ITALIA

Per grazia di Dio e per volontà della Nazione

Vista la legge 4 aprile 1912, n. 305, che reca provvedimenti per l'esercizio delle assicurazioni sulla durata della vita umana da parte di un Istituto nazionale di assicurazione;

Visto l decreto-legge 16 novembre 1922, n. 1639, che proroga le disposizioni dell'articolo 29 della legge 4 aprile 1912, n. 305, contenente provvedimenti per l'esercizio delle assicurazioni sulla vita;

Visto il decreto-legge 29 gennaio 1920, n. 115, sull'esercizio delle assicurazioni e delle riassicurazioni;

Visto il decreto-legge 24 novembre 1921, n. 1737, concernente la partecipazione dell'Istituto nazionale delle assicurazioni a un Ente industriale, con sede in Roma, che si costituisca per l'esercizio della riassicurazione e per la gestione di rami assicurativi di interesse pubblico;

Vista la legge 3 dicembre 1922, n. 1621, che converte in legge il decreto Luogotenenziale 15 agosto 1918, n. 1254, e il R. decreto 2 settembre 1919, n. 1761, concernenti norme per la messa in liquidazione delle imprese di assicurazione sulla vita anche quando esercitino quelle sui danni;

Ritenuta l'urgenza di stabilire le norme per l'esercizio dell'assicurazione sulla durata della vita umana, e considerata l'opportunità di coordinare e riunire in unico testo le disposizioni relative all'esercizio di ogni forma di assicurazione;

Udito il Consiglio dei ministri;

Sulla proposta del Ministro segretario di Stato per l'industria e il commercio, di concerto col presidente del Consiglio dei ministri, Ministro dell'interno, col Ministro della giustizia e degli affari di culto, e col Ministro delle finanze;

abbiamo decretato e decretiamo:

TITOLO I

Disposizioni preliminari

Articolo 1

Sono soggette al presente decreto tutte le imprese nazionali ed estere, comunque costituite, che esercitino:

a) l'industria delle assicurazioni in qualsiasi ramo e in qualsiasi forma;

b) l'industria delle riassicurazioni.

E' altresì soggetto al presente decreto l'Istituto nazionale delle assicurazioni costituito a norma della legge 4 aprile 1912, n. 305.

Agli effetti delle disposizioni contenute nel presente decreto le assicurazioni stipulate nel Regno da imprese nazionali o rappresentanze di imprese estere debbono dalle imprese stesse essere comprese nel portafoglio italiano.

Debbono, altresì, essere comprese nel portafoglio italiano, le assicurazioni stipulate all'estero dalle imprese di cui al precedente comma quando siano eseguibili nel Regno.

Articolo 2

Le disposizioni del presente decreto non si applicano:

a) alla Cassa nazionale di assicurazione per gli infortuni degli operai sul lavoro ed alla Cassa nazionale delle assicurazioni sociali;

b) ai Sindacati, alle Casse consorziali e private e ad ogni altra impresa autorizzati ad operare a norma delle leggi sull'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro;

c) agli Istituti di previdenza destinati per legge a provvedere a trattamenti di quiescenza o di pensione;

d) alle Casse di previdenza riconosciute per decreto Reale;

e) alle Società di mutuo soccorso, non aventi scopo di speculazione, che assicurino ai loro soci un capitale non superiore alle lire mille o una rendita non superiore alle lire 400 annue;

f) alle Amministrazioni pubbliche e alle aziende private, in quanto provvedano direttamente al trattamento di quiescenza o di pensione o ai sudditi in caso di morte per il loro personale;

g) alle Associazioni agrarie di mutua assicurazione costituite a norma della legge 7 luglio 1907, n. 526, e del decreto-legge 2 settembre 1919, n. 1759;

h) alle Società od Enti per i quali l'eccezione fosse disposta da legge speciale.

Articolo 3

Alle Società in nome collettivo, in accomandita o a garanzia limitata, ed alle persone singole è vietato l'esercizio delle assicurazioni, salvo i contratti vitalizi stipulati a norma degli articoli 1789 e seguenti del Codice civile.

Sono altresì vietate nel Regno le operazioni di assicurazione sulla vita a premio naturale, le associazioni tontinarie o di ripartizione.

È vietata la costituzione nel Regno di imprese che si propongano di esercitare l'assicurazione esclusivamente all'estero *(Comma aggiunto dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

TITOLO II

Assicurazioni sulla durata della vita umana

CAPITOLO I

Disposizioni generali

Articolo 4

Le assicurazioni sulla durata della vita umana sono esercitate dall'Istituto nazionale delle assicurazioni istituito a norma della legge 4 aprile 1912, n. 305, e dalle Imprese nazionali ed estere autorizzate secondo le disposizioni del presente decreto.

Articolo 5

Le somme dovute agli aventi diritto per effetto di contratti di assicurazione sulla vita non possono essere assoggettate a pignoramento o sequestro, salvo le disposizioni dell'articolo 453 del Codice di commercio.

CAPITOLO II

Dell'Istituto nazionale delle assicurazioni

Articolo 6

L'Istituto nazionale delle assicurazioni, con sede in Roma, esercita le assicurazioni sulla durata della vita umana in tutte le loro possibili forme, all'interno e all'estero.

Le polizze di assicurazione emesse dall'Istituto nazionale sono garantite dallo Stato.

L'Istituto nazionale ha personalità giuridica e gestione autonoma ed è posto sotto la vigilanza del Ministero per l'industria e commercio e del Ministero delle finanze.

L'ordinamento dell'Istituto è disciplinato da uno statuto organico, da approvarsi con decreto Reale promosso dal Ministro per l'industria e commercio, udito il Consiglio di Stato.

Articolo 7

Il Consiglio di amministrazione dell'Istituto nazionale delle assicurazioni è costituito con decreto Reale promosso dal Ministro per l'industria e commercio, udito il Consiglio dei ministri.

Parimenti con decreto Reale si provvede alla nomina del presidente e del vicepresidente che sono scelti fra i consiglieri. Al presidente spetta la rappresentanza dell'Istituto. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 1218 del 1931)*

Del Consiglio di amministrazione fanno parte:

a) come membro di diritto, il direttore generale dell'Istituto nazionale delle assicurazioni;

b) un rappresentante per ciascuno dei Ministeri per l'Industria e commercio, delle finanze, del lavoro e della previdenza sociale e per l'agricoltura;

c) nove membri, di cui uno in rappresentanza del Partito Nazionale Fascista e gli altri scelti tra persone che abbiano dato prova di speciale competenza tecnica ed amministrativa. *(Comma così sostituito da ultimo dall'art. 1 della legge 761 del 1940)*

I componenti delle categorie b) e c) durano in carica quattro esercizi compreso quello in corso all'atto della nomina.

Allo scadere di ogni quadriennio cessano dalle funzioni anche quei membri che fossero stati nominati nel corso del quadriennio stesso.

Nessun funzionario dell'Amministrazione dello Stato può fare parte del Consiglio di amministrazione dell'Istituto in applicazione del precedente alinea c) ad eccezione dei consiglieri di Stato e della Corte dei conti, degli insegnanti di Istituti superiori e medi di istruzione e dei magistrati. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 1218 del 1931)*

I componenti il Consiglio di amministrazione sono retribuiti con medaglie di presenza alle adunanze e con partecipazione agli utili dell'azienda.

In seno al Consiglio di amministrazione potrà essere nominato un Comitato permanente.

Le attribuzioni del Comitato permanente e le norme per il suo funzionamento e per la durata in carica dei suoi membri saranno determinate dallo statuto.

Articolo 8

Il Consiglio di amministrazione delibera:

1° sulle proposte di modifica dello statuto;

2° sulla istituzione di sedi, uffici ed agenzie;

3° sugli schemi di tariffe dei premi per le singole forme di assicurazione e sui relativi tipi di polizze;

4° sulle proposte di contratti collettivi di assicurazione;

5° sulla cessione di portafogli di assicurazione, sui trattati di riassicurazione e su altri eventuali accordi con imprese di assicurazione;

6° sui regolamenti interni di amministrazione e sui capitolati delle agenzie;

7° sulla gestione e l'impiego dei fondi;

8° sulle eventuali norme per la partecipazione agli utili degli assicurati e di Enti produttori;

9° sugli accantonamenti per la riserva matematica e per le riserve di garanzia;

10° sui bilanci;

11° sulla ripartizione della compartecipazione del personale agli utili netti;

12° su tutti gli atti che eccedano l'ordinaria amministrazione o che abbiano una particolare importanza per l'azienda.

Il Consiglio di amministrazione determina le competenze del presidente e del direttore generale, nomina e rimuove il personale e stabilisce le condizioni dei relativi contratti di impiego. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Le deliberazioni di cui ai nn. 1 e 3 sono approvate con decreto del Ministro per l'industria e il commercio.

Articolo 9

Il direttore generale dell'Istituto nazionale delle assicurazioni è nominato con decreto Reale, promosso dal Ministro per l'industria e commercio, udito il Consiglio dei ministri.

Il direttore generale esegue le deliberazioni del Consiglio di amministrazione e dirige i servizi tecnici e amministrativi, firma tutti gli atti, contratti e documenti inerenti alla gestione dell'Istituto. *(Comma così sostituito dall'art. 1 del RDL 1218 del 1931)*

Il direttore generale non può essere rimosso né sospeso dall'ufficio altrimenti che con decreto Reale su proposta del Ministro per l'industria e commercio, udito il Consiglio dei ministri.

Articolo 10

L'Istituto ha impiegati amministrativi e tecnici oltre agli incaricati della produzione.

I rapporti tra l'Istituto e gli impiegati sono regolati da contratti di impiego privato.

Articolo 11

Il personale produttore è retribuito normalmente con provvigioni proporzionate al numero e all'entità degli affari per mezzo di essi conclusi.

Possono procurare affari all'Istituto i titolari degli uffici postali delle categorie designate dal Ministro delle poste e telegrafi, i notai, i segretari ed impiegati comunali e le altre persone ed Enti autorizzati dal Consiglio di amministrazione.

Il servizio di riscossione dei premi e il pagamento delle indennità derivanti da contratti di assicurazione, oltre che dagli organi dell'Istituto o da Istituti bancari, potrà essere fatto da uffici postali da designarsi d'accordo tra i Ministri per l'industria e commercio e delle poste e dei telegrafi.

Le norme per la gestione di tale servizio saranno stabilite dal regolamento.

Articolo 12

Le funzioni di sindaci dell'Istituto nazionale delle assicurazioni sono esercitate da un Collegio, nominato annualmente con decreto Reale su proposta dei Ministri per l'industria e commercio e delle finanze, costituito da un consigliere della corte dei conti designato dal presidente della Corte e da due funzionari dello Stato designati uno dal Ministro delle finanze e l'altro da quello per l'industria e commercio. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Gli stessi Ministri e il presidente della Corte dei conti indicheranno rispettivamente i sindaci supplenti che saranno nominati nello stesso decreto costitutivo del Collegio. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Col decreto Reale di nomina si stabilirà il modo e la misura della retribuzione dei sindaci.

I sindaci esercitano le attribuzioni ed hanno gli obblighi di cui all'articolo 184 del Codice di commercio.

Articolo 13

Le riserve matematiche ed ogni altra disponibilità patrimoniale dell'Istituto nazionale delle assicurazioni saranno investite con divieto di qualsiasi altro impiego nei modi seguenti:

1° in titoli emessi o garantiti dallo Stato italiano;

2° in cartelle emesse dagli Istituti autorizzati ad esercitare il Credito fondiario in Italia o nelle colonie;
3° in anticipazioni su pegno o in riporto dei titoli di cui ai nn. 1 e 2 del presente articolo;
4° in acquisto mediante cessione o surrogazione di annualità dovute dallo Stato italiano;
5° in azioni della Banca d'Italia, dell'Istituto italiano di credito fondiario e delle Ferrovie Reali Sarde;
6° in mutui sopra proprie polizze di assicurazione, nei limiti del corrispondente valore di riscatto;
7° in beni immobili posti nel Regno o nelle Colonie purché liberi da ipoteche;
8° in mutui garantiti da prima ipoteca sopra beni immobili situati nel Regno o nelle Colonie, per somma che non ecceda la metà del valore degli immobili stessi debitamente accertato e in mutui, debitamente garantiti, per incoraggiare le costruzioni, edilizie, urbane o rurali;
9° in mutui a Provincie, a Comuni e a loro consorzi, ai consorzi di bonifica, di irrigazione e per le opere idrauliche con le stesse garanzie stabilite per la Cassa dei depositi e prestiti, o in partecipazioni al capitale costitutivo di Enti pubblici, previa autorizzazione di ministri delle finanze e per l'industria e commercio; *(Numero così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*
10° in titoli emessi o garantiti da Stati esteri fino all'ammontare delle riserve dei contratti stipulati nelle corrispondenti valute o di ogni altra riserva prescritta per l'esercizio all'estero;
11° in partecipazione ad imprese assicurative nazionali ed estere di qualsiasi natura, sulla vita e contro i danni, in misura non superiore al 5 per cento delle riserve e dei fondi patrimoniali. Questi impieghi dovranno essere integralmente ammortizzati entro il periodo che sarà stabilito dal Consiglio di amministrazione; *(Numero così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*
12° in sovvenzioni agli impiegati ed operai dello Stato e di Enti pubblici, contro garanzia della cessione di una quota parte degli emolumenti ad essi dovuti autorizzata dalle leggi vigenti;
13° in depositi in numerario presso la Cassa depositi e prestiti, Istituti di credito e Casse di risparmio ordinarie o postali, nei limiti del 5 per cento delle riserve;
14° in altri modi di impiego autorizzati dal Ministro delle finanze di concerto col Ministro per l'industria e commercio.

Gli amministratori, il cui voto motivato contrario non risulti dalle relative deliberazioni, sono collettivamente e solidalmente responsabili di qualsiasi investimento od impiego di fondi fatto in deroga alle norme del presente articolo.

Articolo 14

L'Istituto nazionale delle assicurazioni è tenuto a compilare annualmente il proprio bilancio nella forma che sarà stabilita con decreto del Ministro per l'industria ed il commercio. L'Istituto è tenuto ad applicare, per la valutazione delle attività destinate a copertura delle riserve matematiche, i criteri stabiliti in virtù dell'art. 28, quarto comma, del presente decreto-legge per le imprese private di assicurazione sulla vita, nonché le altre norme che disciplinano le valutazioni stabilite per le società ed enti soggetti a bilancio. *(Comma così sostituito dall'art. 8 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

Detto bilancio, con la relazione del Consiglio di amministrazione e con quella dei sindaci, sarà comunicato al Parlamento dal Ministro per l'industria e il commercio.

Ogni quinquennio l'Istituto compilerà una relazione tecnico-statistica che sarà parimenti comunicata al Parlamento dal Ministro per l'industria e il commercio.

Articolo 15

Dagli utili annuali dell'Istituto nazionale si preleveranno:

a) una quota non inferiore al 10 per cento per la riserva ordinaria:

b) la quota destinata alla riserva di garanzia prevista dallo statuto.

Della parte rimanente, il 4,50 per cento sarà così ripartito:

a) il 0,75 per cento del Consiglio di amministrazione, nelle proporzioni che saranno stabilite dallo stesso Consiglio;

b) il 3,75 per cento al personale amministrativo e tecnico, nelle proporzioni e con le modalità fissate dal Consiglio di amministrazione.

Degli utili residuali una metà potrà eventualmente essere devoluta ai sensi dell'Articolo 8 a titolo di partecipazione agli assicurati diretti, nonché alle singole compagnie private per la parte dei rischi da esse ceduta a mente del successivo articolo 24, l'altra metà sarà versata al Tesoro dello Stato. *(Articolo così sostituito dall'art. 1 della legge 3 giugno 1940-XVIII, n. 761)*

Articolo 16

L'Istituto nazionale delle assicurazioni, su richiesta delle imprese nazionali od estere ha facoltà di accertare la cessione dei portafogli delle imprese richiedenti, alle condizioni che saranno fissate dal Consiglio d'amministrazione.

Per effetto della cessione di cui sopra l'Istituto nazionale delle assicurazioni rimane sostituito alla impresa assicuratrice cedente negli obblighi e nei diritti verso ciascuno degli assicurati, in conformità dei patti e delle condizioni risultanti dalle rispettive polizze contrattuali.

L'Istituto nazionale delle assicurazioni potrà trasformare le aliquote di partecipazione degli assicurati agli utili delle singole imprese in corrispondenti riduzioni dei premi cui gli assicurati sono obbligati in virtù dei contratti ceduti all'Istituto nazionale.

Articolo 17

Chiunque, nell'adempimento delle proprie attribuzioni presso l'Istituto nazionale, venga a conoscenza delle trattative e dei rapporti fra l'Istituto stesso e le imprese di assicurazione ed i privati, deve serbare il segreto su tutto quanto è a sua conoscenza, sotto le comminatorie di legge.

E' in ogni caso vietato ai pubblici funzionari ed al personale dell'Istituto di tutte le categorie di comunicare anche agli agenti delle imposte notizie e dati comunque riferentisi a contratti fra l'Istituto nazionale e le imprese di assicurazione ed i privati.

CAPITOLO III

Esercizio delle assicurazioni sulla durata della vita umana da parte di imprese private

Articolo 18

Le imprese nazionali che intendono esercitare l'industria delle assicurazioni o delle riassicurazioni sulla durata della vita umana, le imprese estere che intendono esercitare nel Regno l'industria delle assicurazioni sulla vita e quelle che, per l'esercizio della riassicurazioni nell'anzidetto ramo, intendono istituire nel Regno la legale rappresentanza, debbono essere a ciò preventivamente autorizzate.

L'autorizzazione è concessa mediante decreto del Ministro per l'industria e commercio, da pubblicarsi sulla Gazzetta Ufficiale del Regno.

L'autorizzazione suddetta è soggetta alla tassa di concessione governativa stabilita dal decreto Reale 24 novembre 1919, n. 2163, per le autorizzazioni date dal Ministro delle finanze a norma del decreto Reale 4 settembre 1919, n. 1620.

Articolo 19

Per ottenere l'autorizzazione ad esercitare le assicurazioni sulla durata della vita umana le imprese nazionali devono presentare al Ministero per l'industria e commercio la relativa domanda e fornire:

1° la prova di essere legalmente costituite e di possedere, se si tratta di Società anonima, anche a forma Cooperativa, capitale azionario non inferiore a lire dieci milioni, di cui almeno cinque interamente versati, oppure, se si tratta di Associazioni di mutua assicurazione, un fondo di garanzia non inferiore alla predetta somma.

Tuttavia, per le Imprese che già esercitarono nel Regno le assicurazioni sulla vita prima dell'entrata in vigore della legge 4 aprile 1912, n. 305, e cedettero il loro portafoglio all'Istituto nazionale delle assicurazioni, è in facoltà del Governo di concedere, con opportune cautele, l'autorizzazione indipendentemente dall'integrale adempimento della condizione predetta;

2° la prova di aver depositato presso la Cassa depositi e prestiti o presso un Istituto di emissione, la somma di lire due milioni in numerario o in titoli di Stato.

Il deposito sarà restituito in caso di rifiuto dell'autorizzazione;

3° i dati costituenti le basi tecniche, cioè le tavole di mortalità e di invalidità ed il saggio di interesse, da adottarsi per il calcolo dei premi e della riserva matematica;

4° una esposizione dei metodi attuariali adottati per il calcolo dei premi puri, dei caricamenti e delle riserve matematiche;

5° le tariffe dei premi puri e dei premi lordi;

6° le condizioni generali di assicurazione per le varie specie di contratti.

Le dette condizioni devono contenere anche le norme relative alle riduzioni ed ai riscatti.

Le Imprese nazionali che intendono esercitare la riassicurazione nel ramo vita, per ottenere la relativa autorizzazione debbono fornire la prova di essere legalmente costituite.

Articolo 20

Le imprese estere di assicurazione sulla vita per ottenere la autorizzazione, oltre adempiere a quanto è previsto dall'art. 19, debbono:

a) nominare con le forme prescritte dall'articolo 230 del Codice di commercio, un rappresentante generale nel Regno, che sia cittadino italiano e domiciliato in Italia, riconoscendogli espressamente le facoltà di rappresentare l'impresa in giudizio e davanti a tutte le autorità del Regno, di stipulare firmare i contratti e gli altri documenti relativi alle

assicurazioni fatte nel Regno, di compiere le operazioni necessarie per la costituzione e il vincolo dei depositi cauzionali prescritti dal presente decreto;

b) comprovare che esercitano regolarmente l'assicurazione sulla vita nel proprio paese d'origine d almeno dieci anni;

c) fornire ogni altro documento richiesto dal Ministero per l'industria e commercio.

Le condizioni generali e particolari dei contratti di assicurazione e tutte le appendice devono esser redatte in lingua italiana.

Le imprese estere che, per l'esercizio delle riassicurazioni nel ramo vita, intendono istituire nel Regno una rappresentanza, per ottenere la relativa autorizzazione debbono fornire la prova di avere adempiuto alle formalità di cui all'articolo 230 del Codice di commercio.

L'autorizzazione alle imprese estere non sarà concessa se nel rispettivo paese di origine le imprese italiane non sono ammesse ad operare a parità di trattamento con le imprese nazionali.

Il Ministero dell'industria e del commercio stabilirà, quando ne sia il caso, quelle speciali condizioni per l'ammissione e la prosecuzione dell'esercizio di imprese estere che l'applicazione del principio di parità di trattamento o di reciprocità rendesse necessarie. Tali misure non si applicheranno quando in favore delle compagnie italiane operanti nel Paese estero venisse, da quelle autorità, mantenuto l'esercizio delle assicurazioni in parità di trattamento con le imprese nazionali. *(Comma così sostituito dall'art. 7 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

Articolo 21

Col decreto di autorizzazione di cui all'art. 18 il Ministero per l'industria e commercio approva anche le tariffe e le condizioni di polizza prodotte dalle imprese.

Articolo 22

Le modificazioni degli atti e dei dati presentati al Ministero per l'industria e il commercio, a termine degli articoli 19 e 20, devono esser approvate dal Ministero stesso. Esse non hanno effetto che dalla data del decreto di approvazione.

Articolo 23

Le imprese di assicurazione, nazionali ed estere, che abbiano ottenuto l'autorizzazione ad operare nel Regno, devono costituire e vincolare nei modi stabiliti negli articoli 27 e 28:

a) una cauzione di lire cinquecento mila a garanzia delle operazioni da compiersi nel Regno;
b) un fondo iniziale di lire un milione e cinquecento mila computabile nella riserva matematica.

Esse potranno a questo scopo valersi del deposito effettuato a termine dell'art. 19.

Articolo 24

Le imprese nazionali ed estere che esercitano nel Regno l'assicurazione sulla durata della vita umana ai sensi del presente decreto sono obbligate a cedere all'Istituto nazionale delle assicurazioni una quota parte di ciascun rischio assunto per le operazioni che costituiscono il portafoglio italiano.

La quota predetta è del 40 per cento per i rischi assunti nei primi dieci anni dall'autorizzazione all'esercizio nel Regno del ramo vita a norma del presente decreto e, rispettivamente, del 30 nel secondo decennio, del 20 nel terzo decennio e del 10 in seguito.

Per le imprese che attualmente già operano e non hanno ceduto il portafoglio all'Istituto nazionale delle assicurazioni, il computo dei decenni si riporta alla data del 1° aprile 1913.

Le quote cedute sono garantite dallo Stato.

Le imprese debbono comunicare integralmente tutti i contratti stipulati nel Regno all'Istituto, entro trenta giorni dal perfezionamento dei contratti stessi.

La cessione sarà fatta verso una corrispondente aliquota del premio risultante dalla polizza di assicurazione, depurato della quota parte di spese di acquisizione, in misura non superiore all'80 per cento del premio del primo anno, col limite massimo del 4 per cento del capitale assicurato. *(Comma così sostituito dall'art. 8 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

Negli anni successivi al primo, l'aliquota del premio da corrispondere dalle imprese private all'Istituto nazionale delle assicurazioni sarà decurtata delle spese di incasso, in misura pari all'8 per cento del premio annuo. *(Comma così sostituito dall'art. 8 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

Le imprese private sono autorizzate altresì a trattenere la metà della quota parte proporzionale degli aumenti tariffari che fossero applicati ai sensi dell'art. 21 del presente decreto; *(Comma così sostituito dall'art. 8 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

L'Istituto nazionale sarà libero di non accettare la cessione di polizze corrispondenti a rischi assunti dalle imprese.

L'istituto nazionale delle assicurazioni è autorizzato a corrispondere alle singole imprese private, a decorrere dal 1° gennaio 1939-XVII, sulle quote dei rischi ad esso cedute, una

partecipazione agli utili di bilancio pari alla quota che l'Istituto attribuisce ai propri assicurati, con l'obbligo da parte delle imprese di destinare tale provento all'assegnazione di una compartecipazione agli utili a favore dei propri assicurati per un importo globale non inferiore a quello ad esse corrisposto dall'Istituto nazionale allo stesso titolo, secondo un piano che ogni impresa è tenuta a sottoporre all'approvazione del Ministero delle corporazioni. *(Capoverso aggiunto dall'art. 1.3 della legge 3 giugno 1940-XVIII, n. 761)*

Le somme che l'Istituto nazionale deve versare alle imprese assicuratrici per i sinistri avvenuti o per le polizze maturate nonché le riserve matematiche inerenti alle quote cedute sono vincolate a favore degli assicurati e dei beneficiari delle polizze stesse.

Articolo 25

La riserva destinata all'adempimento degli obblighi assunti con le operazioni di assicurazione (riserva matematica) relative al portafoglio italiano, non potrà essere inferiore a quella risultante prendendo a base le tavole di mortalità, d'invalidità ed il saggio di interesse di cui all'art. 19.

Le imprese presenteranno al Ministero per l'industria e commercio almeno ogni tre anni:

1° il confronto fra la mortalità prevenuta nelle tavole predette e quella realmente verificatasi;

2° il confronto fra il saggio di interesse predetto e quello realmente ricavato dall'impiego delle riserve.

Nel caso di scarti fra questi elementi, così notevoli da giustificare fondati timori sulla sicurezza del funzionamento tecnico della impresa, il Ministero per l'industria ed il commercio invita l'impresa ad esporre le sue giustificazioni, salvo ulteriori provvedimenti.

Articolo 26

Le imprese di assicurazione sulla durata della vita umana, nazionali ed estere, debbono possedere ne Regno e vincolare a favore degli assicurati, le cui polizze fanno parte del portafoglio italiano, le attività necessarie per coprire le riserve matematiche inerenti a detto portafoglio e calcolate sulla base degli elementi di cui all'art. 25.

Lo stesso obbligo compete anche alle imprese che non assumono nuovi rischi ma si limitano a gestire il portafoglio precostituito.

Le disposizioni riflettenti i depositi prescritti dal Codice di commercio, sono abrogate. Lo svincolo degli attuali depositi sarà fato secondo le norme stabilite nel regolamento per l'esecuzione del Codice di commercio. Per i depositi attualmente esistenti cessa l'obbligo del reimpiego dei relativi interessi.

Articolo 27

Le riserve matematiche di cui al precedente articolo debbono essere costituite con una o più delle seguenti specie di attività:

1° titoli emessi o garantiti dallo Stato italiano;

2° cartelle emesse dagli Istituti autorizzati ad esercitare il credito fondiario in Italia o nelle Colonie;

3° annualità dovute dallo Stato ed acquistate dalle imprese mediante cessione o surrogazione;

4° beni immobili posti nel Regno o nelle Colonie, liberi da ipoteche;

5° mutui garantiti da prima ipoteca sopra beni immobili posti nel Regno o nelle Colonie, per una somma che non ecceda la metà del valore degli immobili stessi debitamente accertato;

6° mutui sopra proprie polizze di assicurazione sulla vita nei limiti del corrispondente valore di riscatto;

7° depositi in numerario presso la Cassa depositi e prestiti, o Casse di risparmio ordinarie o postali, nei limiti del 5 per cento delle riserve; *(Numero così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

8° azioni della Banca d'Italia e dell'Istituto italiano di credito fondiario;

9° altri modi di impiego autorizzati dal Ministro per l'industria e il commercio, di concerto col Ministro delle finanze.

A copertura delle dette riserve matematiche possono essere destinati:

a) le cauzioni prestate secondo il Codice di commercio del 1865 per la parte relativa al ramo vita;

b) i depositi di cui all'articolo 145 del Codice di commercio ed all'art. 29 della legge 4 aprile 1912, n. 305.

Le riserve suddette debbono essere costituite senza deduzione delle quote cedute in riassicurazione, salvo quelle cedute all'Istituto nazionale delle assicurazioni e alla Unione italiana di riassicurazione costituita a mente dei decreti-legge 24 novembre 1921, n. 1737, e 17 ottobre 1922, n. 1442.

Articolo 28

I titoli indicati nel precedente articolo, se al portatore, debbono essere depositati presso la Cassa depositi e prestiti o presso un Istituto di emissione.

I medesimi titoli, ed in genere tutti i valori mobiliari, destinati a copertura delle riserve matematiche, debbono essere vincolati a favore degli assicurati le cui polizze fanno parte del portafoglio italiano, secondo le modalità che saranno fissate dal regolamento.

Sui beni immobili viene iscritta ipoteca in base a decreto del ministro per l'industria e il commercio. Per i mutui ipotecari il vincolo di cui al precedente comma, in base a decreto dello stesso Ministro, viene annotato, a termine dell'articolo 1994 del Codice civile, in margine all'iscrizione dell'ipoteca stabilita a garanzia dei mutui stessi. La liberazione della detta ipoteca e del detto vincolo sarà parimenti eseguita in base a decreto del Ministro per la industria e commercio. Le dette iscrizioni ed annotazioni sono esenti dalle tasse ipotecarie.

I criteri per la valutazione delle attività costituenti le riserve matematiche, i modi ed i termini di deposito, di vincolo di sostituzione e di svincolo di esse sono stabiliti nel regolamento.

I titoli di credito ammessi al deposito e non soggetti originariamente alla tassa di bollo, saranno accettati con esenzione dalla tassa stessa fino a quando rimangano vincolati presso la Cassa depositi e prestiti. Saranno parimenti esenti dalla tassa proporzionale di bollo le ricevute rilasciate dall'Istituto nazionale e dalle imprese in occasione del ritiro di titoli depositati alla predetta Cassa depositi e prestiti in esecuzione del presente decreto e degli artt. 145 del Codice di commercio e 29 della legge 4 aprile 1912, n. 305.

Sui depositi dell'articolo 145 del Codice di commercio e dell'articolo 29 della legge 4 aprile 1912, n. 305 e sulle altre attività mobiliari costituenti le riserve matematiche vincolate in garanzia degli assicurati secondo le norme dei precedenti articoli, è stabilito il privilegio a favore della massa dei medesimi assicurati a termini del n. 6 dell'articolo 1958 del Codice civile.

Articolo 29

Le imprese nazionali ed estere di assicurazione sulla vita devono prelevare annualmente dagli utili netti derivanti dalle operazioni fatte nel Regno non meno del 10 per cento per formare il fondo di riserva ordinario di cui all'articolo 182 del Codice di commercio.

Tale prelevamento deve essere continuato fino a che sia raggiunto almeno il 5 per cento della riserva matematica. Se il fondo dopo costituito venga diminuito per qualsiasi ragione o se più non si trovi nella proporzione prescritta deve essere reintegrato o aumentato nel modo stesso.

Detto fondo di riserva deve essere investito in uno o più dei modi d'impiego indicati nell'art. 27.

Articolo 30

Le imprese che si propongono di esercitare altre operazioni di assicurazione oltre a quelle di assicurazione sulla vita, devono indicare nello statuto quale parte del capitale e delle riserve sia destinata all'adempimento degli obblighi derivanti dalle assicurazioni sulla vita e devono tenerne separata la gestione. Tali capitali e riserve non possono essere inferiori agli importi stabiliti dagli art. 19 e 9.*(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Le attività relative alla gestione dell'assicurazione sulla vita non possono essere devolute a soddisfare obbligazioni di altra natura.

TITOLO III

Assicurazioni contro i danni

Articolo 31

Le imprese nazionali che intendono esercitare l'industria delle assicurazioni e delle riassicurazioni contro i danni, le imprese estere che intendono esercitare nel Regno l'industria delle assicurazioni contro i danni e quelle che, per l'esercizio della riassicurazione negli anzidetti rami, intendono istituire nel regno una rappresentanza, debbono essere a ciò preventivamente autorizzate nelle forme e con le modalità stabilite ne precedente articolo 18.

Articolo 32

Per ottenere l'autorizzazione ad esercitare le assicurazioni contro i danni le imprese debbono presentare al Ministero per l'industria e commercio la relativa domanda e fornire, se nazionali la prova di essere legalmente costituite, se estere, di aver legalmente istituito nel Regno la rappresentanza ai termini dell'articolo 230 del Codice di commercio.

Quest'ultima prova compete anche alle imprese estere che per l'esercizio delle riassicurazioni, intendono istituire nel Regno una rappresentanza.

Alle imprese estere sono applicabili i due ultimi comma del precedente art. 20. *(Comma aggiunto dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Articolo 33

Le imprese, nazionali ed estere, anche se a forma mutua o cooperativa, per potere esercitare nel Regno le assicurazioni diverse da quelle sulla durata della vita umana, debbono costituire e vincolare, a favore della massa degli assicurati per contratti formanti il portafoglio italiano, una cauzione che viene ragguagliata, a fine di ogni esercizio, al 35 per cento dei premi lordi

dell'esercizio scaduto, inerenti alle assicurazioni, stipulate nell'esercizio stesso e anteriormente, dei rischi compresi nel portafoglio italiano a norma dell'articolo 1. Nei casi di riduzione delle cauzioni vincolate, il ministero delle corporazioni potrà disporre che l'eccedenza sia destinata al pagamento degli indennizzi per sinistri rimasti da liquidare o non ancora pagati. *(Comma così modificato dall'art. 3 del Regio decreto-legge 12 luglio 1934, n. 1290)*

La detta misura viene ridotta:

a) al 15 per cento per i rischi di breve durata secondo le norme e i criteri che saranno fissati dal regolamento; La riduzione non si applica ai rischi dei rami grandine e bestiame *(Lettera così modificata dall'art. 3 del Regio decreto-legge 12 luglio 1934, n. 1290)*

b) *(Lettera abrogata dall'art. 3 del Regio decreto-legge 12 luglio 1934, n. 1290)*

c) *(Lettera abrogata dall'art. 3 del Regio decreto-legge 12 luglio 1934, n. 1290)*

Le dette cauzioni non possono essere, in nessun caso, inferiori alla somma di lire centomila per le imprese nazionali che secondo lo statuto, possono esercitare un solo ramo di assicurazione e per le imprese estere che sono state autorizzate ad esercitare nel Regno un solo ramo di assicurazione: alla somma di lire duecentomila per le imprese nazionali ed estere che, statutariamente, possono esercitare o sono autorizzate ad esercitare più rami di assicurazione.

Le dette misure minime sono parimenti richieste alle imprese nazionali per potere, comunque, iniziare le operazioni di assicurazione e alle imprese estere per potere, comunque, iniziare le assicurazioni nel Regno.

Non sono soggette all'obbligo della costituzione di cauzione e Associazioni di mutua assicurazione e le Società cooperative le quali per disposizioni statutarie o anche solo di fatto operino in un solo Comune, purché i premi o contributi annui non siano superiori a lire trentamila per ogni ramo e nel complesso per tutti i rami esercitati a lire centomila. Se però i premi o contributi sono superiori a L. 30.000 ma non a L. 60.000 per ogni ramo e nel complesso per tutti i rami esercitati a L. 200.000 le cauzioni iniziali e minime di cui ai commi precedenti sono ridotte della metà. *(Comma così modificato dall’art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Articolo 34

(Articolo abrogato dall'art. 3 del Regio decreto-legge 12 luglio 1934, n. 1290)

[Il Ministro per l'industria e il commercio può autorizzare eccezionalmente, e a periodi non maggiori di due anni, agenti o intermediari, di nazionalità italiana, a collocare in assicurazione rischi all'estero presso imprese speciali che non siano in grado, per la poro struttura, di istituire un legale rappresentante nel Regno.

Il decreto di autorizzazione per detti agenti o intermediari può stabilire altre condizioni e formalità oltre quelle richieste dal presente decreto, dal regolamento e dalle altre leggi vigenti.

Per esercitare la mediazione, le imprese o persone che vi sono state autorizzate debbono provvedere al deposito di una cauzione in titoli di Stato o garantiti dallo Stato che è di volta in volta stabilita nel decreto di autorizzazione e, in ogni caso, non inferiore a lire centocinquantamila.

Il Ministero per l'industria e il commercio può richiedere al mediatore, in qualunque tempo ed a suo giudizio, una cauzione superiore a quella fissata nel decreto di autorizzazione in relazione all'entità delle operazioni ed alla specie dei rischi collocati nel medesimo.

Il mediatore, anche oltre la prestata cauzione, è responsabile dell'esecuzione del contratto dal momento in cui dichiara l'avvenuta copertura del rischio fino alla consegna all'assicurato della polizza di assicurazione.]

Articolo 35

Per la costituzione delle cauzioni di cui all'articolo 33, per il deposito e vincolo delle attività costituenti le medesime cauzioni e quelle di cui all'articolo 34 per il privilegio che su tali attività compete alla massa degli assicurati, sono applicabili le disposizioni degli articoli 27 e 28 del presente decreto.

TITOLO IV

Bilancio delle imprese private

Articolo 36

L'esercizio sociale delle imprese private di assicurazione regolate dal presente decreto ha inizio il 1° gennaio e finisce il 31 dicembre di ogni anno.

In deroga all'art. 2364 del Codice civile, il termine entro il quale dette imprese debbono approvare il loro bilancio è fissato al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si riferisce il bilancio stesso. Per le imprese che esercitano la riassicurazione detto termine può essere

protratto fino al 30 novembre, dal Ministero dell'industria e del commercio su domanda delle società interessate.

Fermo restando il disposto dell'art. 11, secondo comma, della legge 8 giugno 1936, n. 1231, per il caso in cui la violazione della disposizione di cui al primo comma, il bilancio non venga chiuso entro il termine previsto dallo statuto, le società che abbiano ottenuto la proroga ai sensi del comma precedente e che non abbiano approvato il bilancio entro il termine prorogato, debbono in ogni caso presentare la dichiarazione, agli effetti dell'imposta di ricchezza mobile, entro tre mesi dalla scadenza di questo termine.

Agli effetti della mancata o tardiva dichiarazione si considera iscritto provvisoriamente a ruolo il reddito definitivamente accertato o accertabile per il secondo esercizio anteriore a quello cui la tassazione definitiva si riferisce *(Articolo così sostituito dall'art. 3 della legge 792-1950)*

Articolo 37

Il bilancio, compilato in conformità al modello stabilito con Regio decreto in esecuzione dell'articolo 177 del Codice di commercio, e gli altri documenti indicati nell'articolo 180 dello stesso Codice, debbono essere presentati al Ministero per l'industria e il commercio nel termine di un mese dall'approvazione del bilancio.

Articolo 38

Le imprese estere sono autorizzate a compilare il bilancio secondo le prescrizioni della legge del loro paese. Devono però compilare annualmente un resoconto speciale per le operazioni compiute in Italia in conformità del modello prescritto.

Articolo 39

I modelli di bilancio preveduti dall'articolo 177 del Codice di commercio saranno stabiliti con Regio decreto promosso dal Ministero per l'industria e il commercio.

Le modificazioni andranno in vigore a partire dall'esercizio successivo a quello in cui sarà emanato il relativo decreto.

Articolo 40

Le imprese di assicurazione e di riassicurazione nazionali ed estere, oltre i libri legali prescritti dal Codice di commercio, debbono tenere i libri e i registri ausiliari che saranno stabiliti nel regolamento agli effetti del controllo sul bilancio.

Presso le imprese nazionali di assicurazione sulla vita e presso la rappresentanza delle imprese estere che esercitano l'assicurazione medesima deve essere tenuta una contabilità speciale per le assicurazioni appartenenti al portafoglio italiano e tutto il materiale tecnico e statistico, relativo a queste assicurazioni, necessario ai fini del controllo prescritto dal presente decreto.

Articolo 41

Le imprese di assicurazione e riassicurazione, nazionali ed estere, hanno l'obbligo di costituire la riserva dei premi per i rischi diversi da quelli sulla vita umana che sono in corso alla fine dell'esercizio iscrivendo nel bilancio l'importo delle frazioni di premio di competenza degli esercizi successivi e l'ammontare delle annualità dei premi pagati anticipatamente per gli anni futuri.

E' data facoltà di calcolare il riporto dei premi, quando esso non venga stabilito per ogni contratto secondo le rispettive scadenze, in misura media che, normalmente, non dovrà essere inferiore al 35 per cento dei premi relativi ai rischi assunti nell'esercizio. Per i rischi di breve durata, da determinarsi secondo i criteri che saranno fissati nel regolamento, la riserva non dovrà essere inferiore al 15 per cento dei premi.

A copertura dell'ammontare delle riserve premi per rischi in corso potranno essere destinati anche i valori mobiliari ed immobiliari vincolati a cauzione secondo l'articolo 35.

TITOLO V

Vigilanza governativa sulle imprese private

Articolo 42

La vigilanza sull'applicazione del presente decreto è demandata al Ministero per l'industria e il commercio. Il contributo di vigilanza di cui all'articolo 42 del decreto- legge 21 aprile 1919, numero 603, è dovuto anche dalle imprese di capitalizzazione e risparmio e dai mediatori autorizzati a norma del presente decreto.

Le imprese sono tenute altresì a versare un contributo, in misura del 4 per cento di quello di cui al precedente comma, alle spese di redazione e pubblicazione dell'Annuario delle assicurazioni edito annualmente dal Ministero dell'industria e del commercio, Ispettorato assicurazioni private, e alle spese relative ai rapporti e comunicazioni ufficiali, alla

organizzazione e partecipazione ai convegni, congressi e conferenze nazionali ed internazionali che interessano le assicurazioni. *(Comma aggiunto dall'art. 14 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

Articolo 43

Il Ministero per l'industria e il commercio ha facoltà di disporre ispezioni presso la sede o la rappresentanza generale delle imprese, e dipendenti stabilimenti, agenzie, uffici locali che comunque esercitino le operazioni di assicurazione, di riassicurazione, o di mediazione, per controllare l'adempimento e l'osservanza delle disposizioni stabilite in questo decreto, nel regolamento e nei decreti di autorizzazione.

Ove consti che vi siano imprese, persone od Enti che esercitino in contravvenzione al presente decreto, il Ministero per l'industria e il commercio ha facoltà di accertare l'infrazione mediante verifica eseguita dai propri funzionari.

Le imprese e i loro amministratori, rappresentanti, direttori, agenti, debbono mettere a disposizione dei funzionari delegati alle ispezioni tutti i libri, registri e documenti e debbono fornire le notizie e i chiarimenti che saranno ad essi richiesti.

Le imprese nazionali ed estere di assicurazione, di riassicurazione o di mediazione sono obbligate a fornire al Ministero per l'industria e il commercio tutte quelle notizie e dati statistici che potranno essere richiesti dal medesimo Ministero.

Articolo 44

In caso di inosservanza delle disposizioni del presente decreto, del regolamento e dei decreti di autorizzazione o nel caso di irregolare funzionamento, il Ministero per l'industria e il commercio può vietare alle imprese l'assunzione di nuovi affari fino a che le medesime imprese non abbiano adempiuto alle disposizioni accennate o non rimosso le irregolarità. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Il divieto di assunzione di nuovi affari, di cui al precedente comma, deve essere sempre disposto quando l'impresa sia in stato di irregolare funzionamento perché non ha disponibilità patrimoniali, risultanti dal bilancio della gestione italiana, atte a coprire le cauzioni, le riserve matematiche, le riserve premi e sinistri dei rami danni. *(Comma aggiunto dall'art. 8 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

Articolo 45

Nel caso di persistente inosservanza delle disposizioni del presente decreto e del regolamento e nel caso di esercizio in contravvenzione alle norme del decreto e del regolamento medesimo, il Ministero per l'industria e il commercio ha facoltà di porre in liquidazione le imprese inadempienti. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Per lo svolgimento della liquidazione si applicano analogicamente in quanto possibile, le disposizioni del seguente titolo VI.

TITOLO VI

Liquidazione e fallimento delle imprese

Articolo 46

Le imprese nazionali di assicurazione sulla vita, anche se esercitano l'assicurazione contro i danni, qualora non abbiano attività sufficienti a coprire le riserve matematiche, e le rappresentanze delle Imprese estere quando le attività esistenti nel Regno non siano sufficienti a coprire le riserve matematiche dei contratti stipulati nel Regno, sono messe in liquidazione secondo le norme contenute nei successivi articoli.

Articolo 47

Il Ministero per l'industria e il commercio, accertata la deficienza di attività secondo le norme che saranno stabilite nel regolamento, inviterà l'Impresa a reintegrare la deficienza stessa entro un mese, trascorso il quale, senza che la reintegrazione abbia avuto luogo, o siano state date le occorrenti giustificazioni, promuove per decreto Reale, da pubblicarsi sulla gazzetta Ufficiale del Regno, la liquidazione dell'Impresa. Non può avere luogo la revoca del provvedimento per reintegrazioni tardive.

Il decreto provvede alla nomina di un R. commissario liquidatore che assume l'amministrazione dell'Impresa coi poteri dei liquidatori delle società commerciali.

La liquidazione si compie sotto la vigilanza del Ministero per l'industria e il commercio.

Le competenze del liquidatore sono determinate nel Regio decreto di nomina e fanno carico alla liquidazione.

I provvedimenti del Ministero possono essere impugnati esclusivamente con ricorso alla sezione IV del Consiglio di Stato.

Articolo 48

Salvo disdetta da parte degli assicurati, i contratti di assicurazione in corso continuano a coprire i rischi fino a 60 giorni dopo la pubblicazione del decreto di liquidazione sulla Gazzetta Ufficiale. Gli aventi diritto a capitali assicurati o ad indennizzi per polizze scadute o sinistrate concorrono al riparto dell'attivo secondo le norme nell'articolo 50.

I contratti di assicurazione sulla vita, saranno trasferiti all'Istituto nazionale delle assicurazioni a cui carico comincerà a decorrere il termine di cui nel 1° comma del presente articolo. Il capitale assicurato dall'Istituto nazionale delle assicurazioni sarà determinato, in base alle tariffe in corso e con abbuono delle provvigioni di acquisizione secondo le norme che saranno stabilite nel regolamento.

Articolo 49

Il Regio commissario potrà esercitare l'azione di responsabilità contro gli amministratori.

Sono applicabili alle imprese sottoposte a liquidazione a norma del presente decreto le disposizioni del Codice di commercio riguardanti i reati in materia di fallimento.

Articolo 50

Le polizze di assicurazione sulla vita in vigore concorrono a riparto delle attività in proporzione all'ammontare della riserva matematica calcolata in base ai premi puri. Le polizze di assicurazione contro i danni concorrono al riparto in proporzione all'ammontare dei capitali medesimi o degli indennizzi.

Per tutti gli altri crediti sono applicabili gli articoli 700, 701, 702e 703 del codice ci commercio con effetto dalla data di pubblicazione del decreto di liquidazione.

Articolo 51

Ai termini del precedente articolo 28 hanno privilegio sui depositi cauzionali stabiliti dall'articolo 145 del Codice di commercio e dall'articolo 29 della legge 4 aprile 1912, n. 305, e, separatamente su ciascuno dei depositi secondo che si tratti di contratti stipulati anteriormente o posteriormente al 31 dicembre 1912 e, in genere sulle attività destinate a copertura delle riserve matematiche, i crediti riguardanti:

a) i capitali assicurati dovuti per polizze di assicurazione sulla vita sinistrate o venute a scadenza nel termine stabilito nel precedente articolo 48;

b) le riserve matematiche attribuite alle polizze ammesse al riparto e le somme dovute per riscatti chiesti almeno tre mesi prima dell'inizio della liquidazione.

Hanno privilegio sulle attività vincolate a copertura delle cauzioni prescritte dal precedente articolo 33 i crediti riguardanti:

a) gli indennizzi dovuti per danni verificatisi entro il termine stabilito nel precedente articolo 48;

b) le frazioni di premi corrispondenti al rischio non corso sulle polizze ammesse al riparto.

I crediti di cui ai commi precedenti hanno privilegio sull'importo complessivo delle somme dovute da imprese di riassicurazione in dipendenza dei trattati e dei contratti di riassicurazione con l'impresa in liquidazione. *(Comma aggiunto dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Articolo 52

I modi di accertamento della situazione patrimoniale delle imprese e le forme e i modi della liquidazione saranno stabiliti dal regolamento.

Articolo 53

Quando un'impresa di assicurazione si trova in istato di insolvenza, si applica l'art. 195 delle disposizioni sulla disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa, approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 *(Articolo così sostituito dall'art. 8 della Legge 11 aprile 1955, n. 294)*

TITOLO VII

Disposizioni generali e penali

Articolo 54

L'Istituto nazionale delle assicurazioni, le imprese di capitalizzazione nazionali ed estere ed ogni ente che, come le imprese predette, si proponga, senza condizione relativa alla durata della vita umana, di pagare somme o di consegnare titoli o altri beni, al decorso di un termine poliennale, in corrispettivo di versamenti, contributi o conferimenti unici o periodici, effettuati in denaro o mediante trasferimento di altre attività, sono soggetti alle norme del presente decreto concernenti le assicurazioni sulla vita che riguardano l'autorizzazione all'esercizio, il capitale, la cauzione, la riserva matematica, le tariffe, le condizioni di polizza e il vincolo delle attività destinate a coperture delle riserve tecniche. Sono anche soggette alle altre norme del presente decreto, in quanto applicabili o compatibili, concernenti le imprese che esercitano l'assicurazione predetta e sono sempre a queste equiparate qualora i conferimenti o contributi e le prestazioni siano esclusivamente in denaro.*(Articolo così sostituito dall'art. 6 della Legge 294-1955)*

Articolo 55

Le società a forma cooperativa e le Associazioni di mutua assicurazione sono equiparate alle altre imprese assicuratrici per quanto concerne gli obblighi fiscali.

Per le società cooperative che esercitino l'assicurazione sulla vita il limite individuale stabilito per le quote sociali viene elevato a lire cinquantamila in deroga all'articolo 224 del Codice di commercio.

Articolo 56

Sui depositi di valori mobiliari agli effetti del presente decreto presso la Cassa dei depositi e prestiti è dovuta per i titoli al portatore la tassa di custodia di cent. 25 per ogni mille lire di capitale nominale.

Articolo 57

Le imprese nazionali autorizzate ad esercitare le assicurazioni e le riassicurazioni sulla vita e contro i danni debbono comunicare al Ministero per l'industria e il commercio i nomi dei riassicuratori ai quali cedono o retrocedono parte dei rischi che hanno assunto. Lo stesso obbligo compete alle rappresentanze di imprese estere autorizzate ad esercitare nel Regno le assicurazioni e le riassicurazioni limitatamente ai rischi assunti nel Regno stesso.

In casi speciali il Ministero per l'industria e il commercio potrà vietare la cessione dei rischi in riassicurazione e il commercio potrà vietare la cessione dei rischi in riassicurazione e retrocessione a determinate imprese estere che non abbiano istituita la legale rappresentanza nel Regno.

Articolo 58

E' vietato alle imprese private di assicurazione di assumere la denominazione di "Istituto" e di includere nelle loro denominazioni l'appellativo di "Nazionale".

L'omologazione giudiziaria non può essere concessa agli atti delle imprese che contravvengano alla precedente disposizione.

Articolo 59

Le polizze di assicurazione dei rischi contemplati nell'articolo 1 emesse da imprese italiane o da imprese estere legalmente rappresentate nel Regno sono annullabili, con le modalità da stabilirsi nel regolamento, a richiesta dell'assicurato, se non vengono regolarmente registrate, gestite e contabilizzate presso le sedi o rappresentanze italiane agli effetti della determinazione delle cauzioni prescritte dal presente decreto. In tale caso l'impresa è tenuta a restituire integralmente i premi pagati.

Articolo 60

I contratti di assicurazione stipulati nel Regno presso imprese che operino in contravvenzione al presente decreto alle quali sia fatto il divieto di assumere nuovi affari in conformità del precedentearticolo 44 sono risoluti su semplice denuncia del contraente alla scadenza della prima rata di premio che segue la data del divieto o delle successive. La denuncia dovrà essere notificata, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, all'impresa di assicurazione, almeno cinque giorni prima della scadenza dalla quale si intende decorrano gli effetti. *(Comma così modificato dall'art. 1 del RDL 440 del 1925)*

Articolo 61

Le imprese e le persone singole che esercitano la mediazione per il collocamento di rischi all'estero senza avere l'autorizzazione di cui all'articolo 34 sono punite con ammenda pari al doppio del premio stabilito e in ogni caso non inferiore a lire trecento per ogni contratto.

La stessa pena si applica:

a) alle imprese che operino in contravvenzione al presente decreto;
b) agli intermediari che collochino assicurazioni presso le imprese di cui alla lettera a);
c) alle imprese che cedano rischi ai riassicuratori pei quali venne posto il veto a termini dell'articolo 57.

d) coloro che stipulano all'estero assicurazioni concernenti beni situati nel territorio nazionale o navi coperte da bandiera italiana, a meno che si tratti di rischi speciali per i quali sia intervenuta particolare autorizzazione del ministero *(Lettera aggiunta dall'art. 3 del RDL 1290 del 1934)*

Le imprese inadempienti sono responsabili in solido con gli agenti od intermediari sopra indicati, del pagamento della predetta ammenda.

Alle imprese nazionali ed estere, alle quali sia stato fatto divieto di operare a termini del presente decreto, e che, ciò nonostante continuino ad assumere contratti, si applicano le stesse sanzioni di cui al primo comma del presente articolo.

In caso di recidiva l'ammenda è raddoppiata.

Articolo 62

Gli amministratori delle imprese nazionali di assicurazione, di riassicurazione o di mediazione, i rappresentanti legali delle imprese estere, i direttori che non osservino o non

facciano osservare completamente o puntualmente le disposizioni del presente decreto e del regolamento, in misura non inferiore a lire cento e non superiore a lire mille per ciascuna inosservanza.

Articolo 63

Per i contratti di assicurazione sulla vita dell'uomo stipulati all'estero con imprese non autorizzate nel Regno non può essere esercitata alcuna azione nel Regno.

TITOLO VIII

Disposizioni transitorie e finali

Articolo 64

Le imprese nazionali ed estere di assicurazione sulla vita che all'entrata in vigore del presente decreto operano nel Regno a norma della legge 4 aprile 1912, n. 305, e non hanno ceduto il portafoglio all'Istituto nazionale, sono autorizzate a continuare le operazioni secondo le nuove norme, senza essere soggette agli obblighi di cui all'articolo 19.

Entro un anno dall'applicazione del presente decreto, esse dovranno dimostrare d'essersi conformate alle altre disposizioni del decreto stesso.

In caso d'inadempienza l'autorizzazione potrà essere revocata dal Ministero per l'industria e il commercio.

Articolo 65

Le imprese nazionali ed estere di assicurazione contro i danni già costituite o legalmente rappresentate nel Regno al momento della entrata in vigore del presente decreto, sono autorizzate a proseguire le loro operazioni ma devono, entro tre mesi dal giorno di detta entrata in vigore, dimostrare al Ministro per l'industria e il commercio di avere adempiuto alle disposizioni dell'articolo 33 del decreto stesso.

Le imprese della specie indicata nel precedente articolo 3 che attualmente esercitano le assicurazioni dovranno, qualora, entro il termine di sei mesi dall'entrata in vigore del presente decreto, non assumano le forme consentite dal decreto stesso porsi in liquidazione. In caso di inosservanza saranno poste in liquidazione dal Ministero per l'industria e il commercio secondo le norme di cui al precedente titolo VI.

I mediatori già autorizzati ad operare in base al decreto 29 gennaio 1920, n. 115, per continuare le loro operazioni, debbono ottenere conferma e uniformarsi alle altre disposizioni stabilite in questo decreto entro tre mesi dal giorno della entrata in vigore del medesimo.

Articolo 66

La gestione dell'Istituto nazionale delle assicurazioni per quanto riflette la riassicurazione dei rischi diversi da quelli sulla vita umana, assunta per proprio conto a norma del decreto-legge 29 gennaio 1920, n. 115, si considera chiusa dal 1° gennaio 1923, dalla quale data s'inizia la liquidazione della gestione stessa da parte della "Unione italiana di riassicurazione" costituita in conformità al decreto-legge 24 novembre 1921, numero 1737 e 17 ottobre 1922, n. 1442.

Dalla stessa gestione e di quella dei rischi di guerra in navigazione, esercitata dall'Istituto a norma del Regio decreto 30 agosto 1914, n. 902, saranno presentati separati bilanci ai Ministeri delle finanze e per l'industria e il commercio. L'utile netto complessivo risultante dai detti bilanci sarà devoluto al tesoro dello Stato.

Articolo 67

Le disposizioni del presente decreto sono applicabili anche ai territori annessi con le leggi 26 settembre 1920, n. 1322, e 19 dicembre 1920, n. 1778.

Con decreto Reale da emanarsi su proposta del Ministro per l'industria e commercio, udito il Consiglio dei ministri, saranno stabilite quelle modifiche del presente decreto e quelle disposizioni transitorie che si rendessero necessarie per la detta applicazione.

Articolo 68

Il Governo del Re emanerà il regolamento per l'esecuzione del presente decreto.

Articolo 69

Sono abrogati:

a) la legge 4 aprile 1912, n. 305, sul monopolio delle assicurazioni sulla durata della vita umana;

b) il R. decreto-legge 29 gennaio 1920, n. 115, tranne l'articolo 6 del seguente tenore:

"In analogia all'articolo 57 della legge (testo unico) 22 novembre 1908, n. 693, ai consiglieri di cui alla lettera a) dell'articolo 5 della legge 4 aprile 1912, n. 305, che ottengono il collocamento a riposo mentre hanno ancora tale incarico, o dopo lo scadere di questo, l'assegno di pensione sarà liquidato sulla base della media degli stipendi o degli assegni che tengono luogo di stipendi percepiti nell'ultimo triennio, cumulando i servizi prestati presso lo stato con quelli prestati presso l'Istituto nazionale delle Assicurazioni.

La ritenuta del tesoro sarà fatta sugli assegni percepiti, in luogo di stipendio, dall'Istituto nazionale delle assicurazioni, con effetto dal 1° ottobre 1919, nella misura del 6 per cento, ai sensi dell'articolo 1 del decreto Luogotenenziale 23 ottobre 1919, n. 1970.

Per periodo anteriore al 1° ottobre 1919, sarà recuperata la ritenuta predetta sulla differenza fra lo stipendio di ruolo e quello corrisposto come sopra dall'Istituto nazionale nella misura stabilita dalla legge 7 luglio 1876, n. 3212, serie 2°".

c) la legge 3 dicembre 1922, n. 1621, che ha convertito in legge i decreti 15 agosto 1918, n. 1254, e 20 settembre 1919, n. 1761, sulla liquidazione delle imprese di assicurazione sulla vita.

Articolo 70

Il presente decreto entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del Regno e sarà presentato al Parlamento per la sua conversione in legge, unitamente ai decreti 24 novembre 1921, n. 1737, e 17 ottobre 1922, n. 1442.

Ordiniamo che il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sia inserto nella raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti del Regno d'Italia, mandando a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 29 aprile 1923

Annexe 8. Extraits de la loi dite «Risanamento di Napoli»

Legge dello Stato 15/01/1885 n. 2892

Abrogata dal DPR 8/06/2001 n. 327

Art. 1

Sono dichiarate di pubblica utilità tutte le opere necessarie al risanamento della città di Napoli, giusta il piano che, in seguito a proposta del municipio, sarà approvato per regio decreto. La proposta del municipio sarà fatta nel termine di un mese dalla pubblicazione della presente legge. Il governo del Re approverà il piano fra tre mesi dalla stessa data.

Art. 12

Nessuno avrà diritto ad indennità per la risoluzione di contratti di locazione cagionata dalla esecuzione della presente legge.

Art. 13

Nel piano, di cui all'art.1, sarà determinata l'area di zone, laterali alle nuove strade che il municipio potrà espropriare per la pubblica utilità. I termini stabiliti dalla legge 25-6-1865, n. 2359 , per la procedura delle espropriazioni potranno essere abbreviati con ordinanza del prefetto da pubblicarsi a norma di legge. L'indennità dovuta ai proprietari degli immobili espropriati sarà determinata sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio purché essi abbiano la data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione. In difetto di tali fitti accertati l'indennità sarà fissata sull'imponibile netto agli effetti delle imposte su terreni e su fabbricati. I periti non dovranno, nella stima per l'indennità tener conto dei miglioramenti e delle spese fatte dopo la pubblicazione ufficiale del piano di risanamento.

Art. 14

Sarà esente per cinque anni dall'imposta sui fabbricati il maggiore valore locativo derivante dai miglioramenti e restauri per ragione di igiene.

Art. 15

Per la costruzione di nuove case ad uso di abitazione nel perimetro del piano di risanamento di cui all'art.1, gli istituti di credito fondiario potranno far prestiti fino al montare di tre quinti del valore dell'immobile, compreso il terreno sul quale questo sarà costruito risultante da perizia giurata, redatta da tre ingegneri. Il mutuatario dovrà dare prima ipoteca sull'area, nonché sopra lo stabile che si obbliga di costruire. Una prima anticipazione del mutuo, non maggiore del decimo, potrà essere fatta alla firma del contratto. I pagamenti successivi potranno farsi a misura che l'edificio progredirà, in guisa che ogni quota del mutuo sia garantita dal terreno e dalle opere costruite. Il rimborso della somma totale mutuata potrà essere fatto fra 50 anni decorrenti dall'anno successivo a quello in cui la casa verrà dichiarata abitabile. Gli interessi non pagati dal giorno del mutuo a quello in cui comincerà il ricorso, daranno aumentati sulle rate di ammortamento e d'interesse proporzionalmente di anno in anno sino alla totale estinzione del prestito. Gli istituti di credito fondiario potranno anche fare anticipazioni in seguito all'apertura di un credito a conto corrente garantito da ipoteca alle stesse condizioni dei prestiti. Queste disposizioni avranno effetto soltanto per un quinquennio dalla pubblicazione della presente legge. In tutto il di più saranno applicate le leggi relative al credito fondiario.

Art. 16

Il Sindaco di Napoli, potrà nel biennio dopo la promulgazione della presente legge, per ordinanza da pubblicarsi nei modi legali, emanare tutti i provvedimenti necessari: a) per chiusura o risanamento di case insalubri; b) per soppressione di pozzi o cisterne che siano per causa permanente pericolosi alla salute dei cittadini; c) per rimozione di cause di insalubrità dalle acque o dalle abitazioni; d) per chiusura o rifazione di ogni canale o tubo di scarico delle case, o per obbligo a costruirli; e) per obbligo al proprietario, il cui immobile manchi di acqua potabile, di fornirsene in determinato tempo; f) per obbligo al proprietario di non impedire al condominio o all'inquilino che lo chieda, il passaggio di tubi conduttori di acqua; g) per multe a carico dei contravventori, le quali potranno estendersi fino al doppio della somma occorrente per l'esecuzione del lavoro ordinato; h) per l'esecuzione dei lavori a carico dei contravventori.

Art. 17

E' istituita una giunta speciale di sanità per la città di Napoli che durerà due anni e un mese. Questa giunta sarà nominata con decreto reale, e sarà composta da un magistrato di corte di appello che la presiederà, da un membro del consiglio d'ordine degli avvocati, da un

funzionario dell'ordine amministrativo, da un ingegnere del genio civile governativo, da un medico e da un chimico. A questi il Consiglio provinciale aggiungerà un consigliere. Gli interessati potranno, nel termine di quindici giorni dalla notificazione fare opposizioni alle ordinanze del Sindaco, di cui all'articolo precedente. La giunta speciale, nel termine di quindici giorni, pronunzierà decisione definitiva, dopo aver invitato gli interessati a fare le loro deduzioni. Le ordinanze del sindaco e le decisioni della giunta non saranno suscettive di verun altro mezzo di impugnazione in via amministrativa o giudiziaria. Sarà pubblicato per decreto reale il regolamento che determinerà la procedura da serbarsi dalla giunta medesima per l'esercizio della sua giurisdizione.

Art. 18

Ai comuni che ne faranno richiesta, nel termine di un anno dalla pubblicazione della presente legge, potranno essere estese per regio decreto, udito il Consiglio di Stato, tutte o parte delle disposizioni contenute negli artt. 12, 13, 15, 16 e 17, qualora le condizioni d'insalubrità delle abitazioni o della fognatura e delle acque ne facessero manifesto il bisogno. La richiesta dovrà essere accompagnata dalla proposta delle opere necessarie al risanamento. Lo stesso regio decreto conterrà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere approvate.
A comporre la giunta di cui all'art.17 potrà essere chiamato un giudice di tribunale od il pretore nei comuni che non sono sede di Corte di Appello.

Art. 19

Con regolamento da approvarsi per decreto reale saranno determinati i valori da eseguirsi d'urgenza e sarà provveduto alla esecuzione della presente legge.

Annexe 9. Réglement d’urbanisme de la commune de Rome de 1934

Regolamento generale edilizio del comune di Roma de 1934

Delibera 18.8.1934 n. 5261

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

CAPO I - AUTORIZZAZIONI

Art. 1. Opere edilizie soggette ad autorizzazione

Nel territorio del Comune di Roma non possono essere eseguite senza autorizzazione del Sindaco le opere seguenti:

1. costruzione, restauro, riattamento, trasformazione in genere, demolizioni anche parziali, sia interne che esterne, di edifici e di muri di cinta;

2. scavi, rinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato con opere e costruzioni sotterranee;

3. apertura al pubblico transito di strade private;

4. coloritura e decorazioni dei fabbricati e dei muri di cinta in genere, visibili all'esterno e anche all'interno per i fabbricati aventi carattere artistico;

5. apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico;

6. collocazione di insegne di mostre e vetrine per botteghe, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo venga esposto o affisso all'esterno dei fabbricati.

L'autorizzazione non è richiesta per i seguenti lavori sempre che non debbano essere eseguiti negli stabili dichiarati d'importante interesse:

1. demolizione o ricostruzione parziale o totale dei pavimenti;

2. coloriture interne;

3. impianti per servizi accessori, come illuminazione, riscaldamento, ventilazione, ascensori ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni sancite da leggi o da altri regolamenti.

Ogni opera, in cui le strutture di conglomerato cementizio semplice o armato abbiano funzioni essenzialmente statiche o comunque interessino l'incolumità delle persone, dovrà essere

costruita in base ad un progetto esecutivo firmato da un ingegnere ovvero da un architetto, iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive attribuzioni ai sensi della legge sull'esercizio professionale.

Art. 2. Domande di autorizzazione

La domanda di autorizzazione ad eseguire o modificare opere previste nell'art. 1 deve essere indirizzata al Sindaco, firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante, dal progettista e dal direttore dei lavori e deve contenere: l'obbligo ad osservare le norme particolari dei Regolamenti di edilizia e di igiene del Comune, l'elezione di domicilio in Roma, l'indicazione del nome del costruttore e dell'assistente debitamente abilitati; oltre quelle altre formalità richieste dalle disposizioni regolamentari del Comune.

Gli eventuali cambiamenti del direttore dei lavori, del costruttore o dell'assistente dovranno essere preventivamente denunciati.

Il progettista e il direttore dei lavori debbono essere ingegneri o architetti, abilitati ad esercitare la professione nello Stato, ovvero geometri o periti industriali edili, parimenti abilitati al detto esercizio, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

Il Sindaco può, eccezionalmente, accettare domande di concessione di costruzioni firmate da chi non sia proprietario purché dalle domande stesse o da altro atto risulti il consenso scritto dal proprietario, la cui firma deve essere autenticata nei modi di legge, e sempre che il richiedente offra, a giudizio dell'amministrazione, garanzie sufficienti per il buon uso della licenza.

Art. 3. Documenti a corredo delle domande di autorizzazione

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati:

a) una pianta d'insieme, con tutte le possibili indicazioni delle larghezze stradali dei nomi dei confinanti e delle altezze degli edifici adiacenti;

b) piante quotate dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura, con l'indicazione delle costruzioni terminali;

c) almeno una sezione quotata fatta secondo la linea di maggiore importanza;

d) i prospetti interni ed esterni con le quote riferite ai piani stradali e dei cortili o giardini e i precisi rapporti altimetrici con le proprietà confinanti;

e) lo schema degli impianti idrici e igienico-sanitari e delle fognature domestiche;

f) il documento comprovante l'avvenuta denuncia del progetto agli effetti delle imposte di consumo;

g) una breve relazione illustrativa con l'indicazione dei materiali da impiegare nei prospetti esterni;

h) le fotografie delle località da cui risulti lo stato di fatto dei fabbricati adiacenti ed eventualmente di quello da modificare;

i) copia autentica delle eventuali convenzioni fra confinanti.

I disegni debbono essere a semplice linea. La pianta di cui alla lettera a) deve essere in scala non minore di 1:5.000, le altre piante e i disegni in scala 1:100; i progetti devono essere presentati in quadruplice copia qualora trattasi di progetti normali e in quintuplice copia se trattasi di progetti soggetti al benestare della Sovrintendenza ai Monumenti e del Ministero della Pubblica Istruzione a norma delle vigenti disposizioni - ovvero - di progetti relativi ad opere da eseguire in zone adiacenti alla Città del Vaticano le quali - a termine dell'art. 7 del trattato approvato con Legge 27 giugno 1929 n. 810 - non devono costituire introspetto nella Città stessa.

Il Comune ha facoltà di chiedere in casi speciali la produzione di disegni di particolari in altra scala o al vero, nonché la indicazione del tipo di coloritura dei prospetti e il tipo delle persiane, degli avvolgimenti o delle tende.

Art. 4. Presentazione dei progetti - Tasse edilizie

All'atto della presentazione del progetto, previo pagamento delle tasse edilizie prescritte, è rilasciata al proprietario una ricevuta con l'indicazione del numero della pratica.

Il Sindaco, entro i trenta giorni successivi, comunica all'interessato gli eventuali rilievi o richiede gli altri documenti che ravvisi necessari per l'inizio dell'esame del progetto.

Art. 5. Commissione tecnica consultiva urbanistica

Art. 6. Composizione ed integrazione della Commissione consultiva edilizia

La composizione, il funzionamento e le competenze della Commissione Consultiva Edilizia sono disciplinati da apposito Regolamento Speciale riportato in appendice al presente Regolamento Generale edilizio.

Art. 7. Funzionamento della Commissione consultiva edilizia

Art. 8. Articolazione dell'attività della Commissione consultiva edilizia

Art. 9. Organi e procedure della Commissione Edilizia

Art. 9bis. Incompatibilità

Art. 10. Efficacia dell'autorizzazione

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli si intendono in ogni caso concesse sotto riserva dei diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia, restando comunque esclusa ogni possibilità di deroga alle norme stesse.

L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata: in caso di trapasso del proprietario dell'immobile gli eredi, cessionari o aventi causa, debbono chiedere che sia a loro intestata. Il Comune accoglierà la domanda sempreché non siano intervenute nuove cause che lo impediscano e salvo quanto è prescritto nell'art. 11 del presente Regolamento.

Art. 11. Decadenza e rinnovazione dell'autorizzazione

L'autorizzazione s'intende decaduta quando le opere non siano iniziate entro un anno dalla data dell'autorizzazione stessa o quando i lavori siano rimasti sospesi per più di centottanta giorni.

Quando sia chiesta la sola rinnovazione di una licenza già concessa, il Sindaco può dispensare il richiedente da una nuova documentazione.

Art. 12. Revoca dell'autorizzazione

L'autorizzazione può essere revocata:

1. quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito previa comunicazione al Comune;

2. quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a tipi alterati o non rispondenti al vero;

3. quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella autorizzazione o apporti modificazioni arbitrarie al progetto approvato.

CAPO II - ESECUZIONE DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 13. Inizio dei lavori

Per le nuove costruzioni a confine con il suolo pubblico, il proprietario deve attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici, che, a sua richiesta, sono dati dall'Ufficio del

Comune mediante verbale da redigersi in doppio esemplare e da firmarsi dal proprietario e dal rappresentante dell'Ufficio tecnico predetto.

Il proprietario, prima di iniziare la costruzione, deve anche richiedere l'indicazione della quota e della sezione delle fogne stradali. L'Ufficio tecnico comunale fornisce, redigendone verbale, le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private nella fogna stradale. Le spese e tasse sono a carico del richiedente.

Appena la costruzione abbia superato il livello del piano stradale il proprietario deve darne avviso per iscritto all'Ufficio che fornì l'allineamento e quote, perché possa eseguire il controllo.

Art. 14. Controllo sull'esecuzione dei lavori

L'autorizzazione e i disegni approvati debbono sempre trovarsi sul luogo della costruzione fino a che l'edificio sia stato dichiarato abitabile, ed essere ostensibili ad ogni richiesta dei funzionari del Comune.

Il Sindaco esercita un costante controllo sulle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengano rispettate le norme del Regolamento edilizio e quelle speciali indicate nell'autorizzazione a costruire. ovvero che sia variato il progetto in base al quale questa fu rilasciata.

Art. 15. Ultimazione dei lavori

Non appena una fabbrica sia ultimata in ossatura e copertura, il proprietario, prima di cominciare l'intonaco, deve darne denuncia scritta all'Ispettorato edilizio, il quale provvede ad una prima visita per accertare se la costruzione risponda alle norme del presente Regolamento e di quello d'igiene, specie nei riguardi delle condutture di scarico delle canne di aerazione delle cappe e di quanto non più controllabile a costruzione finita.

Deve altresì il proprietario dare denuncia scritta dell'ultimazione di tutto il fabbricato, cioè quando siano finiti gli intonaci, i pavimenti e le scale, completati gli infissi di porte e finestre, sistemati i cessi, la fognatura domestica, i serbatoi e la conduttura dell'acqua potabile, domandando la visita definitiva per il rilascio del permesso di abitabilità.

La visita viene eseguita a cura dell'Ispettorato edilizio, con l'intervento di un rappresentante dell'Ufficiale sanitario.

Il proprietario, debitamente avvertito per iscritto del giorno e dell'ora, ha diritto di intervenire o farsi rappresentare.

Art. 16. Licenza di abitabilità

La licenza di abitabilità può essere rilasciata solo quando sia constatata l'osservanza di tutte le norme edilizie con speciale riguardo a quelle contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento di igiene e solo dopo spirati sei mesi dalla copertura dell'edificio. I mesi da novembre a febbraio sono valutati ciascuno per metà, e quelli dal giugno al settembre ciascuno per uno e mezzo.

Il rilascio della licenza di abitabilità è subordinato inoltre al pagamento di tutte le somme dovute per tasse ed imposte di qualsiasi genere inerenti alla costruzione, salva la successiva definizione delle eventuali contestazioni pendenti.

Può in via eccezionale rilasciarsi la licenza di abitabilità anche prima del termine suindicato di sei mesi, quando trattasi di fabbricati molto aerati ed assolati o di altezza limitata o costruiti con muri sottili prevalentemente in mattoni o provvisti di regolare ed efficace impianto di riscaldamento.

Per gli stabili in condominio, i quali non rispondono in ogni loro parte alle condizioni di abitabilità prescritte dai vigenti regolamenti, può farsi luogo al rilascio della licenza di abitabilità con esclusione degli appartamenti che presentino irregolarità, sempre che le irregolarità stesse consistano in lievi modifiche abusive circoscritte nell'ambito dei singoli appartamenti stessi, e che, in ogni modo, non costituiscano motivi di inabitabilità per l'intero stabile.

Per ogni opera in cui le strutture di conglomerato cementizio semplice od armato abbiano funzioni essenzialmente statiche e comunque interessino l'incolumità delle persone, la relativa licenza di abitabilità sarà rilasciata subordinatamente alla presentazione, da parte degli interessati, della licenza prefettizia d'uso della costruzione di cui all'art. 4 della Legge 3 febbraio 1930 n. 373, parte II.

TITOLO II - NORME RELATIVE ALLA MASSA E ALLA UBICAZIONE DEI FABBRICATI

Art. 17. Zonizzazione - Norme relative al sistema di costruzione

Agli effetti delle disposizioni contenute negli articoli che seguono, la città è considerata divisa in due parti, e cioè: parte centrale e parte periferica.

Tutto il territorio del Comune posto all'esterno del nucleo edilizio indicato nella pianta allegata è considerato appartenente alla parte periferica.

Ferma restando la disposizione contenuta nell'art. 19 del presente Regolamento, le caratteristiche delle costruzioni di tipo non intensivo debbono corrispondere alle Norme contenute nei R.D.L. 6 luglio 1931 n. 981 e 13 luglio 1933 n. 1331.

Art. 18. Norme per i fabbricati di tipo intensivo al limite di altre zone - Eccezioni per i tipi speciali di edifici

I fabbricati di tipo intensivo, che sorgono al limite tra la zona destinata a costruzione intensiva e le altre zone a diverso tipo di costruzione, debbono avere la distanza minima:

a) dal confine con zona a palazzine di 7 m;

b) dal confine con zona villini, villini signorili, ville signorili, casette a schiera di 10 m;

c) dal confine con zone a parco privato e pubblico di 8 m.

I prospetti che guardano verso i limiti di zona, debbono essere decorati.

Per le costruzioni di pubblica utilità che dovessero sorgere in zona non intensiva e particolarmente per scuole, chiese, palestre, costruzioni di pertinenza dell'ENAL e di altre opere assistenziali, può essere concessa una maggiore estensione di area fabbricabile e una maggiore altezza in relazione alle necessità e al carattere dell'edificio. sempreché si abbiano sufficienti spazi di isolamento destinati a giardino.

Art. 19. Altezze dei fabbricati - Distacchi fra i fabbricati

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale alla strada, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale al livello del marciapiede e per ordinata cinque parti della larghezza stessa fino ad un massimo di 35 m nella parte periferica della città, e tre mezzi fino ad un massimo di 25 m nella parte centrale.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale allo spazio interposto fra due edifici diversi, o fra due corpi di fabbrica di uno stesso gruppo di edifici, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza del distacco e per ordinata i 5/3 di essa nella parte

periferica e i 5/2 nella parte centrale della città. In ogni caso il distacco non dovrà essere inferiore a 8 m nella parte periferica ed a 6 m nella parte centrale.

Qualora il distacco fra due fabbricati sia in diretta comunicazione con ampi cortili o con strade, e abbia una lunghezza non superiore a 20 m è concesso il distacco di 10 m per la parte periferica, e di 8 m per la parte centrale, qualunque sia l'altezza che raggiungono le fronti sul distacco.

A parziale modifica dell'art. 19 del Regolamento generale edilizio e sino a nuova disposizione in merito, l'altezza massima dei fabbricati nella parte periferica delle città, specificata dall'art. 17 del Regolamento suddetto, viene limitata a 28 m.

Si potrà eccezionalmente consentire un'altezza superiore ai 28 m in quegli isolati già sistemati con costruzioni alte più di 28 m, quando ciò risulti necessario per evitare che le nuove costruzioni diano luogo ad inconvenienti estetici notevoli.

Ai progetti di costruzione per i quali è stata rilasciata la licenza di costruzione anteriormente all'8 maggio 1941 sono applicabili le disposizioni del R.E. precedentemente in vigore.

La norma è rappresentata dai grafici seguenti:

S = inclinata entro la quale deve essere contenuta la sagoma dei fabbricati;

H = altezza massima;

L = larghezza stradale.

Art. 20. Distacchi per stabilimenti industriali e per edifici scolastici

Nella costruzione di stabilimenti industriali può, volta per volta, udito il parere dell'Ufficio d'igiene, essere imposto un distacco maggiore di quello stabilito nell'articolo precedente, tenendo conto della natura dell'industria che dovrà essere esercitata.

Per le aree contigue agli edifici scolastici il distacco e le altezze debbono essere determinate in base alle speciali disposizioni contenute nel Decreto del Ministro dell'Educazione Nazionale del 4 maggio 1925, relativo alle Norme per la compilazione di progetti di edifici scolastici in esecuzione del R.D. 31 dicembre 1923 n. 3125.

Art. 21. Norme relative alla misura delle altezze dei fabbricati

L'altezza delle fabbriche nelle strade sia pubbliche che private e nei distacchi tra un fabbricato e l'altro, viene misurata dal piano del marciapiede alla linea superiore della cornice di coronamento o alla linea d'imposta del tetto.

Se il proprietario di un'area o di un edificio ha costituito una servitù di non edificare per tutta la fronte dell'immobile, sopra una zona dell'area dal lato opposto a confine della strada può

elevare la sua costruzione sino alla altezza permessa dalla sezione stradale, aumentata dalla profondità di detta zona di servitù contenuta nei limiti massimi prescritti.

La servitù deve essere costituita in modo da non poter essere estinta, rinunciata o modificata senza il consenso del Comune.

È proibito usufruire comunque del muro di parapetto come parete di ambienti, quando ciò serva a dare al fabbricato un'altezza maggiore di quella che gli competerebbe in relazione alla larghezza stradale.

Nel caso di strade in pendenza l'inclinata limite, di cui all'art. 19, è tracciata in corrispondenza della sezione mediana dell'edificio, in modo però che l'elevazione del fabbricato, nel punto più basso della strada, non sorpassi di oltre 1,25 m l'altezza massima corrispondente alla larghezza stradale.

Art. 22. Altezze dei fabbricati non prospettanti su strada e dei fabbricati annessi

L'altezza dei fabbricati non prospettanti su strada, esclusi i villini, deve essere contenuta nell'inclinata di cui all'art. 19, avente origine sulla strada da cui il fabbricato ha accesso, e non può sorpassare il massimo stabilito in detto articolo.

L'altezza dei fabbricati accessori ammessi nelle diverse zone non deve superare i 3,50 m.

Tale altezza va misurata dal piano stradale qualora gli accessi al fabbricato accessorio siano dalla strada.

Art. 23. Norme relative alla misura delle larghezze stradali in rapporto alle altezze dei fabbricati

La larghezza stradale si determina con la media delle misure prese sulle normali ai due estremi del prospetto del fabbricato, non tenendo conto della maggiore ampiezza eventualmente dovuta all'incontro di esse normali con via trasversale.

Per le fabbriche in angolo fra strade di larghezza diversa, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per un'estensione corrispondente alla sezione della strada minore e in ogni caso per 12 m.

Quando però la strada minore abbia una larghezza non superiore a 8 m la concessione di cui al comma precedente è limitata ad una estensione sulla strada minore di 8 m.

Nel caso che all'angolo delle due strade venga progettato e concesso uno smusso od una rientranza, l'estensione per l'altezza massima sui fronti stradali è computata dagli angoli estremi dello smusso o della rientranza medesima.

Il Sindaco ha facoltà di autorizzare, a titolo compensativo, che la maggiore altezza ammessa al risvolto sia usufruita, tenendo bassa la parte dell'edificio in angolo, in qualsivoglia punto del prospetto sulla via di minore larghezza, purché venga realizzata una buona soluzione architettonica e la detta maggiore altezza sia contenuta in un tratto, a partire dall'angolo, non superiore al doppio della strada minore.

Art. 24. Eccezioni ai limiti di altezza

Qualunque sia la larghezza stradale può, uditi l'Ufficio d'Igiene e la Commissione sanitaria comunale, essere autorizzata un'altezza maggiore della massima consentita dagli articoli precedenti, sempre che si realizzi una buona soluzione igienica ed architettonica in rapporto all'ambiente, quando trattisi di edifici pubblici o di pubblica utilità, di edifici di carattere monumentale o situati in località speciali per condizioni altimetriche, o quando sia richiesto da necessità industriali.

Art. 25. Norme per costruzioni arretrate dal filo stradale

L'arretramento dei fabbricati dal filo stradale può essere autorizzato per un minimo di 2,50 m purché si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) quando, mediante convenzione, regolarmente trascritta con i proprietari delle aree confinanti, lo stesso arretramento venga assicurato per tutta la parte del lotto dei fabbricati compresi tra due vie;

b) quando, mediante convenzione come sopra, resti assicurata la decorazione dei muri ciechi ai lati che affacciano sulla zona arretrata;

c) quando ai muri ciechi laterali vengano addossati, per conto del medesimo proprietario e sulla propria area, corpi di fabbrica decorati in unità architettonica con il prospetto arretrato.

L'area libera anteriore ai fabbricati deve essere convenientemente recinta, sistemata e mantenuta a giardino o a piazzale.

Il Sindaco, a norma delle disposizioni vigenti, provvederà di ufficio salvo rivalsa delle spese, qualora il proprietario, benché diffidato, non provveda a mantenere in istato decoroso l'area libera in questione.

Art. 26. Chiusura delle zone di distacco tra fabbricati

Le fonti delle zone di distacco sulle vie pubbliche, tra due fabbricati, debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta costruiti decorosamente e con criteri unitari architettonici, anche se la zona di distacco appartenga a due proprietari.

Art. 27. Costruzioni su aree derivate da lottizzazioni irregolari

La licenza di costruzione su lotti di terreno ricavati in tutto o in parte dal frazionamento di aree circostanti a costruzioni già eseguite o autorizzate non può essere rilasciata qualora la residua area scoperta a servizio di queste ultime risulti inferiore a quella stabilita in relazione ai vari tipi di costruzione.

Art. 28. Norme per le costruzioni a distanza dai confini

Nel caso di area libera contigua ad altra parimenti libera, il proprietario che intenda costruire a distanza dal confine deve lasciare una zona libera di larghezza proporzionata alla massima altezza permessa dal Regolamento, salvo che comprovi di avere stipulato con il confinante una convenzione, debitamente trascritta, per la costituzione di servitù che garantisca tra i due fabbricati la permanenza di una zona libera regolarmente riferita al fabbricato più alto.

Tale servitù deve essere costituita in modo da non poter essere rinunciata né estinta né modificata senza il consenso del Sindaco. Può essere vietata la costituzione di zone libere tra due aree contigue, quando queste pongano in vista edifici, cortili o altri spazi interni non rispondenti al decoro edilizio.

Nel caso di area libera contigua ad un fabbricato costruito con distacco regolarmente dal confine, il proprietario deve arretrarsi di quanto è necessario per aprire finestre a norma del presente Regolamento, ovvero decorare il muro cieco, evitando di costituire servitù sulla proprietà vicina con gli sporti del cornicione e degli eventuali aggetti.

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'INTERNO DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - CORTILI

Art. 29. Ampiezza dei cortili

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, deve essere della misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione di vuoti, dei muri che li circondano nella parte periferica della città e di 1/8 nella parte centrale.

L'altezza massima dei muri prospicienti sui cortili può essere di una volta o mezza la normale media tra le pareti opposte nella parte periferica, e di due volte nella parte centrale.

La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione deve avere una dimensione libera minima di 8 m

Le altezze vanno riferite al piano del cortile.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze vengono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate appresso per le chiostrine medesime.

Art. 30. Costruzioni entro i cortili

Sull'ammissibilità di costruzioni nell'interno dei cortili delibera il Sindaco, udito il parere della Commissione edilizia e dell'Ufficio d'Igiene, determinando caso per caso le eventuali cautele per i locali destinati ad abitazione.

In ogni caso la copertura di detti fabbricati deve essere facilmente accessibile per la pulizia e gli ambienti sottostanti debbono risultare ben aerati nelle proporzioni degli altri ambienti normali.

Art. 31. Cortili secondari

Fatta eccezione per le case a tipo popolare, è permessa la costruzione di cortili secondari o mezzi cortili allo scopo di dare luce ed aria a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi ed a una sola stanza abitabile per ogni appartamento, nel limite massimo di quattro stanze, per ciascun piano, sempreché l'alloggio, di cui fanno parte, consti di non meno di tre stanze oltre l'ingresso e gli accessori.

Ogni cortile secondario deve avere un'area libera minima di 1/12 della somma delle superfici dei muri che lo circondano.

La normale minima misurata tra una finestra e il muro opposto deve essere di 6 m, se i muri prospicienti il cortile non superano 16 m di altezza, di 7 m, se l'altezza è compresa tra 16 m e 24 m, e di 9 m se l'altezza è superiore a 24 m.

I cortili secondari debbono essere facilmente accessibili per la nettezza. Nei cortili secondari non sono permesse rientranze nei perimetri.

Art. 32. Chiostrine

È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni. Ogni

chiostrina deve avere un area libera uguale almeno ad 1/18 della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto, dovrà essere di 3 m se la chiostrina non supera 12 m di altezza, di 3,50 m se l'altezza è compresa tra 12 e 18 m, e di 4 m se l'altezza è superiore ai 18 m.

Le chiostrine devono essere aerate dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.

Art. 33. Pozzi di ventilazione

In relazione alla speciale destinazione dell'edificio, quando si sia già provveduto alla sistemazione di un gabinetto con bagno e al cesso di servizio per ogni appartamento secondo le norme del presente Regolamento e di quello di igiene, possono essere consentiti altri gabinetti e bagni aerati da pozzi di ventilazione, di ampiezza non inferiore a 1,50 m2, previa constatazione dell'efficienza degli impianti di ventilazione.

Art. 34. Cortili e chiostrine a confine di proprietà

Per i cortili e per le chiostrine da costruire sul confine di altre proprietà, debbono sempre essere soddisfatte le condizioni di area minima e di minima normale stabilite nei precedenti articoli, tenuto conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le norme del presente Regolamento, in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi e ciò allo scopo di non creare servitù sui fondi vicini e non pregiudicare in alcun modo le possibilità costruttive dei confinanti.

A tale norma si può derogare quando il proprietario che vuol costruire adduca un atto di costituzione di servitù a carico del fondo vicino e del proprio, dal quale risulti stabilito sul confine, per contributo delle due o più proprietà o a carico di una sola fra esse, un cortile (o chiostrina) rispondente alla altezza dei muri che lo dovranno fiancheggiare.

Nell'atto di costituzione di servitù, regolarmente trascritto, deve esser dichiarato che le medesime non potranno essere rinunciate né estinte, né modificate senza il consenso del Sindaco.

Art. 35. Costruzioni circostanti a cortili irregolari

Nonostante eventuali violazioni del Regolamento vigente al tempo in cui furono iniziate le costruzioni circostanti a cortili esistenti, colui che procede a costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni ai margini dei cortili stessi deve lasciare lo spazio occorrente a raggiungere le dimensioni stabilite dal presente Regolamento.

Qualora, peraltro, la violazione risalga ad epoca inferiore ai venti anni, le nuove opere possono essere eseguite rispettando le dimensioni che il cortile avrebbe avuto se dai precedenti proprietari fossero state osservate le Norme regolamentari del tempo. Il Sindaco, in tal caso, prima dell'approvazione del progetto, comunica ai detti proprietari quali ambienti debbono in conseguenza essere dichiarati inabitabili.

Art. 36. Balconi interni

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e della normale agli effetti degli articoli 29 e seguenti; ambedue sono invece detratte nelle chiostrine. L'area occupata dai balconi coperti deve essere detratta nel computo dell'area libera e della normale dei cortili e delle chiostrine.

Art. 37. Pavimentazione dei cortili e delle aree interposte fra i fabbricati

Le aree libere interposte tra i fabbricati e i cortili aventi superficie minore di 100 m2, debbono essere pavimentate. Le aree libere di superficie maggiore possono essere sistemate con aiuole e viali preferibilmente pavimentati e lavabili, ma debbono sempre avere sui lati dei fabbricati una zona pavimentata di larghezza non inferiore a 1 m.

Ogni cortile o locale interno scoperto deve essere sistemato in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a ristagnarvi.

CAPO II - AMBIENTI

Art. 38. Semisottosuoli

I semisottosuoli destinati ad uso di abitazione devono possedere i requisiti seguenti:

a) altezza minima tra il pavimento e il soffitto di 3 m;

b) sopraelevazione minima pari alla metà della loro altezza dal piano dei marciapiedi o dal livello del cortile;

c) intercapedine ventilata e fognata larga non meno di 50 cm intorno ai muri esterni, a partire da un piano inferiore ai 30 cm dal piano del pavimento interno;

d) vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di 0,30 m;

e) vani di finestra di una superficie minima di aria e luce pari a 1/8 della superficie del vano.

I sottosuoli abitabili nelle zone a costruzione intensiva sono permessi soltanto quando la larghezza stradale, o lo spazio libero antistante all'edificio, sia di almeno 10 m.

Art. 39. Piani terreni

I piani terreni ad uso di bottega, laboratorio e pubblici esercizi debbono avere:

a) altezza minima di 3 m misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a due terzi dalla monta;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro nei locali aventi una lunghezza superiore a 7 m;

d) la disponibilità di una latrina per ogni locale.

I piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno 1 m e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati.

Art. 40. Abitazioni

Nei piani destinati ad uso di abitazione debbono essere rispettati i seguenti requisiti:

a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m2 per i primi 4 abitanti ed a 10 m2 per ciascuno dei successivi;

b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9 m2; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore 14 m2;

c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m2; il «posto di cottura», eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;

d) l'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m2 se per una persona e non inferiore a 38 m2 se per due persone;

e) tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;

f) per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;

g) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m;

h) le stanze da letto e quelle di soggiorno debbono essere dotate di finestra apribile all'aria aperta.

Nel caso di altezze interpiano inferiori a 3,20 m dovrà essere apportata una proporzionale riduzione anche alla volumetria edificabile nelle varie zone di P.R.G. quando queste siano state stabilite tenendo conto di tale valore.

Art. 41. Cucine, bagni e gabinetti

a) Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a 15 m3 ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di 1,50 m2;

b) l'altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e gabinetti è fissata in 2,40 m. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;

c) per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Art. 42. Corridoi, disimpegni e ripostigli

a) L'altezza minima interna di corridoi, disimpegni in genere e ripostigli è fissata in 2,40 m;

b) non possono essere considerati quali ripostigli o simili gli ambienti, muniti di finestra apribile, che abbiano una superficie superiore a 4 m2.

Art. 43. Sottotetti abitabili

I sottotetti abitabili debbono avere una cubatura di 25 m3 essere muniti di controsoffitto con una camera d'aria d'altezza non minore di 25 cm ventilata a mezzo di aperture verso l'esterno munite di griglie e avere tra il piano del pavimento ed il soffitto un'altezza non minore di 2 m misurata alla parete verso l'imposta del tetto, purché l'altezza media non sia inferiore a 2,50 m.

Art. 44. Coperture

Le coperture dei fabbricati debbono avere una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di 35 cm ventilata mediante apertura verso l'esterno munita di griglie.

La camera d'aria tanto per il tetto quanto per le soffitte può essere sostituita, con l'approvazione preventiva del Comune, da uno spessore a tre strati di materie isolanti o, se compresa tra due strati isolanti, può essere ridotta a 10 cm.

Quando le coperture sono rivestite di asfalto, questo dovrà essere protetto da un pavimento che lo difenda dal calore.

Art. 45. Sotterranei

I sotterranei ad uso di cucina, di magazzini, di lavatoi e simili debbono sporgere dal suolo almeno per una quarta parte della loro altezza ed essere ben ventilati ed illuminati direttamente.

I muri ed i pavimenti di tali locali debbono essere difesi dall'umidità del sottosuolo mediante uno strato di asfalto o altra materia isolante data alla superficie dei muri di spiccato al di sotto del piano del pavimento e mediante muri doppi o intercapedini ben fognate e ventilate.

I sotterranei destinati ad uso di cucine debbono avere l'altezza minima libera di 3 m dal pavimento al soffitto.

Art. 46. Sotterranei a più piani

In via eccezionale. e su parere conforme dell'Ufficio d'Igiene, può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a più piani nei casi di importanti edifici ad uso di alberghi, teatri, magazzini, con aperture di luce munite di vetri praticabili sui marciapiedi del suolo pubblico, nella misura da determinarsi caso per caso e con accessi facili dall'estemo, in numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione naturale deve essere ottenuta mediante feritoie o aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata.

L'altezza minima di ciascun piano dei sotterranei non può essere inferiore a 3 m dal pavimento al soffitto. I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono, oltre ai prescritti documenti, contenere lo schema dei sistemi di illuminazione naturale e artificiale e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura e il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art. 46bis. Ambienti non destinati ad abitazione

Agli edifici o ai locali, esclusi quelli disciplinati dal precedente art. 39, aventi destinazione d'uso diversa da abitazione ma che prevedano sosta di persone (ad esempio uffici, alberghi, ecc.) si applicano, oltre tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento che non siano in contrasto con la specifica destinazione d'uso prevista, anche le disposizioni di cui ai precedenti articoli n. 40, lettere e), f), g); n. 41, lettera b) e n. 42. lettera a).

CAPO III - SCALE E MURI D'AMBITO

Art. 47. Scale

I vani scala possono essere realizzati anche privi di illuminazione naturale diretta, purché sia assicurata una idonea ventilazione naturale o meccanica centralizzata. Le scale aperte e non coperte, che siano aggiunte a quelle normali, non sono considerate agli effetti del computo dell'area occupata dall'edificio. Parimenti non vengono considerate, agli effetti del computo dell'area occupata, le gabbie aperte degli ascensori e montacarichi.

Art. 48. Muri d'ambito

I muri d'ambito delle case di abitazione debbono avere spessore tale, secondo il materiale impiegato e il sistema di costruzione, da proteggere sufficientemente i locali dalle variazioni atmosferiche esterne, a giudizio dell'Ufficio tecnico e d'igiene.

TITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE OPERE ESTERNE DEI FABBRICATI

Art. 49. Estetica degli edifici

Le fronti delle case e degli edifici in genere, prospettanti su vie o spiazzi pubblici o comunque da queste visibili, debbono, con speciale riguardo alla loro ubicazione, corrispondere alle esigenze del decoro edilizio, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee, quanto ai materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione ed alle tinte.

I muri divisori, tanto nelle fabbriche esistenti quanto nelle nuove, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono essere decorati e sistemati in modo che sia resa visibile, attraverso cancellate od occhiali, la vegetazione interna.

Il Sindaco, in applicazione dell'art. 1 delle Norme generali e prescrizioni tecniche per l'attuazione del PR e di ampliamento approvato con R.D. 6 luglio 1931 n. 981, convertito in Legge 24 marzo 1932 n. 355, ha facoltà in sede di disamina preliminare dei progetti, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazioni analoghe - per quanto possibile - a quelle di edifici circostanti ovvero armonizzanti con esse, e di stabilire limitazioni e direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico per le costruzioni prospettanti su importanti vie o piazze, con particolare riguardo agli edifici da fabbricare sullo sfondo delle vie, per i quali deve essere tenuto conto della necessità di assicurare armoniche prospettive.

Art. 50. Aggetti o sporgenze dei fabbricati

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e d'uso pubblico, sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a 15 cm dall'allineamento stradale, sino all'altezza di 2,20 m dal piano del marciapiede;

b) porte e gelosie o persiane che si aprano all'esterno ad una altezza inferiore a 2,20 m dal piano stradale se la strada è con marciapiede e di 4,50 m se la strada è senza marciapiede;

c) ripari o spalliere sul muro di parapetto nelle terrazze che non siano decorose.

Art. 51. Balconi

I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di 3,20 m, sopra il piano del marciapiede e non debbono oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede verso l'interno. Ove non esista il marciapiede, l'altezza non potrà essere minore di 4,50 m dal piano stradale.

I balconi coperti e circondati da pareti (bow-windows), semplici o multipli, possono essere permessi quando non si oppongano ragioni di estetica o di igiene.

Per i balconi coperti debbono osservarsi le stesse altezze prescritte per i balconi, con l'avvertenza che l'altezza di 4,50 m va misurata in corrispondenza del punto più basso del loro profilo.

Tanto i balconi quanto i bow-windows non debbono sporgere dal filo di fabbricazione più del decimo della larghezza della via e, di regola, non oltrepassare la sporgenza di 1,40 m.

Nella zona di distacco minimo, l'estensione dei balconi non potrà superare il 75% della lunghezza della facciata.

1. Costruzioni in aggetto sul fronte stradale. Sono ammesse solamente sulle strade, sia pubbliche che private, aventi una larghezza non inferiore a 16 m.

L'aggetto non potrà essere spiccato ad altezza inferiore a 4,50 m dal piano stradale, con avvertenza che tale altezza va misurata in corrispondenza del punto più basso dell'aggetto stesso (e cioè dove la strada si trova a quota più elevata).

La sporgenza massima dell'aggetto non dovrà essere superiore a 1/20 della sezione stradale ed in ogni caso a 1,40 m.

La lunghezza della fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà della fronte a filo stradale dell'edificio (agli effetti di tale misura non dovrà considerarsi come fronte utile quella determinata da eventuali costruzioni accessorie ad un sol piano a filo stradale che sorgesse in prosecuzione dell'edificio principale).

La costruzione in aggetto dovrà essere contenuta nell'inclinata di cui all'art. 19 del RE.

2. Costruzioni in aggetto su distacchi. Per quella porzione di zona di distacco che eccedesse i limiti minimi stabiliti dal RE e dalle Norme tecniche per l'attuazione del PR, non vi è alcun limite per le costruzioni in aggetto, salvo quanto stabilito nell'ultimo comma del presente paragrafo (così modificato con DCC n. 108 del 6 febbraio 1952).

Qualora invece le costruzioni in aggetto dovessero invadere la zona dei distacchi minimi consentiti, l'aggetto non dovrà superare in sporgenza il decimo della distanza fra il fronte del

fabbricato al limite del distacco minimo ed il confine di proprietà. La fronte della costruzione in aggetto non potrà superare la terza parte di ciascun fronte dell'edificio.

L'aggetto non potrà essere spiccato ad altezza inferiore a 4 m dal marciapiede che circonda l'edificio con l'avvertenza che tale altezza va misurata in corrispondenza del punto più basso dell'aggetto stesso (cioè dove tale marciapiede si trova a quota più elevata, naturalmente sul prospetto considerato).

Le stesse norme di cui ai due commi precedenti si applicheranno anche ai distacchi dal filo stradale imposti, per taluni isolati intensivi e semintensivi, dai Piani particolareggiati di esecuzione che a tale scopo vincolano a zone di rispetto una striscia lungo le strade di Piano regolatore.

Nelle zone a destinazione estensiva (villini, villini signorili, ecc.), e qualora la costruzione in aggetto superi l'altezza di un piano, la superficie della costruzione stessa, verrà computata nella superficie coperta fabbricabile nel lotto (100 m2 + 1/5 per la destinazione a villini, 1/6 per la destinazione a villini signorili, ecc.)

3. Indipendentemente dalle su esposte limitazioni il Comune avrà facoltà di ridurre o di vietare addirittura le costruzioni in aggetto, in tutti quei casi in cui ritenesse che le costruzioni stesse arrecherebbero pregiudizio alle esigenze estetiche o di tutela ambientale.

4. Le costruzioni in aggetto saranno tassativamente vietate in tutti gli edifici ricadenti in quella parte della zona centrale della città compresa tra piazza del Popolo, via del Babuino, vicolo del Borghetto, via Sistina, via Quattro Fontane, via XX Settembre, via XXIV Maggio, via IV Novembre, via S. Eufemia, via dei Fori Imperiali, via del Tulliano, via del Foro Romano, via S. Teodoro, via dei Cerchi, piazza Bocca della Verità, Lungotevere Aventino, ponte Sublicio, piazza di Porta Portese, via delle Mura Portuensi, viale di Trastevere, viale Glorioso, via Dandolo, via Morosini, via Goffredo Mameli, via Garibaldi, via della Lungara, piazzale della Rovere, via dei Penitenzieri, borgo S. Spirito, largo Alicorni, piazza Rusticucci, largo del Colonnato, via di Porta Angelica, piazza del Risorgimento, via Stefano Porcari, via Giovanni Vitelleschi, via delle Fosse di Castello, ponte Sant'Angelo, Lungotevere Tor di Nona, Lungotevere Marzio, Lungotevere in Augusta, Lungotevere Arnaldo da Brescia, via Luisa di Savoia, piazzale del Popolo.

Art. 52. Caratteristiche dei muri di prospetto e delle recinzioni

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale, debbono essere rivestiti con pietra naturale o artificiale, per l'altezza non minore di 1 m , dal piano del marciapiede.

Le aree fronteggianti vie o piazze aperte al traffico devono essere recinte con muro o cancellata.

I muri di cinta aventi carattere definitivo posti sulle linee delle vie o piazze sistemate o in via di sistemazione, devono avere carattere decoroso, intonato all'ambiente e con zoccolo in pietra naturale o artificiale.

La suddetta prescrizione si applica anche ai muri di divisione dei giardini e dei cortili visibili dalle vie pubbliche o soggette a pubblico transito.

L'altezza massima dei muri divisori interni nelle zone estensive e semiestensive non può superare 1,80 m salva la facoltà di sovrapporre reti metalliche o cancellate.

Art. 53. Deflusso delle acque pluviali - Fognoli

Le acque pluviali provenienti dalla copertura di fabbricati debbono essere addotte in apposite canalizzazioni, di ampiezza proporzionata alla superficie della copertura stessa.

Dette acque debbono successivamente essere convogliate nella fognatura pubblica, secondo quanto prescritto dall'art. 11 del «Regolamento per gli allacci e gli scarichi nelle fognature del Comune di Roma».

La porzione inferiore delle canalizzazioni verticali addossata ai muri fronteggianti strade pubbliche deve essere, per l'altezza non inferiore a 2 m a partire dal suolo, di materiale resistente e sotto traccia, in modo da non fare aggetto, a meno che detta porzione inferiore sia collocata in un angolo rientrante del muro, nel quale caso non è necessario porla sotto traccia.

Art. 54. Numeri civici

Gli ingressi su strade o piazze, sia pubbliche che private, debbono essere contrassegnati con targhette del tipo stabilito dal Comune e recanti il numero civico da esso determinato.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete destinata alla targhetta.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo determinato dal presente articolo, entro un mese dalla intimazione fattagli, vi provvede d'ufficio il Comune a totale spesa del proprietario.

TITOLO V - NORME DI SICUREZZA PER LE COSTRUZIONI

CAPO I - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 55. Fondazioni e murature

Coloro che dirigono o eseguono lavori di costruzione o di modificazione di fabbricati, debbono provvedere, sotto la loro personale responsabilità, affinché i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, riescano solidi, rispondenti alle norme di sicurezza e d'igiene prescritte da leggi e regolamenti in vigore, ed atti alla loro rispettiva destinazione.

Debbono fra l'altro essere osservate le norme seguenti:

a) è vietato costruire sul ciglio o al piede dei dirupi su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere;

b) le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piano orizzontale e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreni di riporto recente o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruttore per ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure queste debbono essere costituite da una platea generale.

c) Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera.

Nella muratura di pietrame è vietato l'uso dei ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolare, deve la muratura stessa essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a 12 cm estesi a tutta la larghezza del muro, e che la distanza reciproca di tali corsi o fasce non sia superiore a 1,50 m.

I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi esistente mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti.

d) Nei piani superiori a quel terreno debbono essere vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali ove non siano munite di robuste catene.

I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

e) Le travi in ferro dei solai a voltine o tavelloni devono essere rese solidali con i muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti contigui debbono essere, almeno ogni 2,50 m, rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio.

In tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi ad ogni piano, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di cemento armato; nelle costruzioni in mattoni a cortina vista e di spessore di due sole teste il cordolo in cemento potrà essere sostituito da quattro filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi con i muri di cui alla lettera e).

g) I lavori in muratura, qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nei periodi di gelo, nei quali la temperatura si mantenga, per molte ore, al di sotto di zero gradi centigradi.

Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere in muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché, al distacco del lavoro, siano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere le murature dal gelo notturno.

Nelle strutture di cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per l'esecuzione delle opere di conglomerato cementizio semplice o armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori e in particolare quelle portate dal R.D.L. 29 luglio 1933 n. 1213.

Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le Norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Art. 56. Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Quando una casa, un muro o in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, il proprietario, i conduttori o gli inquilini sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune, e, nei casi di urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

L'Ispettorato edilizio, ricevuta notizia che un edificio o manufatto presenti pericolo o che un lavoro sia condotto in modo da destare fondate preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità, dopo un sommario accertamento indica al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate, il Comune, in seguito a relazione dell'Ispettorato stesso, e salvi i provvedimenti contingibili ed urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, fa intimare al proprietario l'ordine di provvedere senza ritardo alla riparazione ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio che minaccia rovina.

CAPO II - PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCEDIO

Art. 57. Numero e tipo di scale

I fabbricati per uso di civile abitazione dovranno essere provvisti di scale che uniscono tutti i piani nella misura minima di una per ogni 350 m2 di superficie coperta.

È vietato costruire scale di legno quando debbano servire a più appartamenti. Nei casi in cui ne sia permessa la costruzione, questa deve essere curata in modo che il legno sia visibile; deve inoltre esservi almeno un'altra scala costruita con materiali incombustibili.

Art. 58. Focolai, camini e condotti di calore

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria e indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio.

È ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente. Qualora si usino fornelli elettrici è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'aria libera, su un muro esterno, purché sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purché lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Le cucine di ristoranti, alberghi e collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti che l'Ufficio d'Igiene prescriverà caso per caso.

Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno 14 cm da ogni trave o travicello di legno.

Le loro teste o fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa, debbono essere bene assicurati con staffe di ferro

Quando occorra di attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio o altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o di altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Art. 59. Condotti di fumo

Ferme restando le disposizioni contenute nel Regolamento di igiene, è vietato di far esalare il fumo inferiormente al tetto o stabilire condotti di fumo con tubi esterni ai muri prospettanti sul suolo pubblico.

Art. 60. Condotti di gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili

I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone e uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. È fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

Art. 61. Autorimesse

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistenti al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiere metalliche o di materiale incombustibile, debbono essere ventilati e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento

Il nulla osta per l'uso di questi locali viene rilasciato dal Comune, previo regolare collaudo eseguito dai propri organi competenti

Art. 62. Impianti di spegnimento

Nei grandi fabbricati, negli alberghi. nei collegi e scuole, negli edifici pubblici, negli stabilimenti industriali, nelle officine. nei depositi di infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento progettati a seconda dell'importanza dell'edificio

TITOLO VI - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 63. Segnalazione dei cantieri

Nei cantieri nei quali si eseguono nuove costruzioni, o grandi restauri, ed in genere ovunque si intraprendano opere edilizie di qualche importanza, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1) il nome e cognome del proprietario del fondo o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;

2) il nome e cognome del progettista e direttore della costruzione;

3) il nome e cognome del costruttore che ha assunto la esecuzione dell'opera e quello dell'assistente.

Art. 64. Recinzione e illuminazione della zona dei lavori

Chiunque voglia far costruire, ricostruire, demolire un fabbricato o un muro di cinta, dell'altezza di oltre 4 m dal livello stradale, ovvero eseguire altra opera qualsiasi che interessi il suolo stradale e disturbi o renda pericoloso il transito, deve, prima di dar principio ai lavori, recingere il luogo destinato all'opera con un assito di aspetto decente.

Nell'autorizzazione ad eseguire tali opere è stabilito lo spazio del suolo pubblico o d'uso pubblico che lo steccato può recingere e l'altezza dello stesso.

I serramenti delle aperture d'ingresso in tali recinti debbono aprirsi all'interno, essere muniti di serrature o catenacci ed essere mantenuti chiusi nelle ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione e di demolizione debbono essere disposti nell'interno del recinto.

Gli assiti o altri ripari debbono essere provvisti, ad ogni angolo, di lanterna rossa collocata in modo e di tali dimensioni da essere facilmente visibile.

Le lanterne debbono essere mantenute accese, a cura di chi fabbrica, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Art. 65. Deroga alle norme sulla segnalazione e recinzione dei cantieri

Alle disposizioni precedenti può essere derogato:

a) quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, nei quali casi il Comune può consentire che in luogo dell'assito si appongano i soli segnali luminosi di cui sopra;

b) quando si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti, o quando all'osservanza delle disposizioni stesse ostino ragioni di pubblico transito.

In tali casi debbono collocarsi nella via sottostante due o più idonei segnali che avvertano i passanti del pericolo.

Quando non sia autorizzata la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio verso il suolo pubblico non può essere costruito ad altezza minore di 2,50 m misurati dal suolo al punto più basso dell'armatura del ponte, e deve avere il piano eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Art. 66. Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le andatoie, le scale di servizio ai lavori e le incastellature, debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte e in guisa da prevenire qualsiasi sinistro agli operai e la caduta dei materiali. Le funi delle burbere o delle macchine, con le quali vengono sollevati da terra ai ponti di servizio i materiali di costruzione, debbono essere munite di organi di agganciamento di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali o dei recipienti che li contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie debbono essere munite, a modo di riparo, da mancorrente o barriera solida fissata all'altezza di 1 m circa dall'impalcatura. Tali difese debbono essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi qualche pericolo.

Le dette impalcature devono essere munite di uno zoccolo di riparo aderente al tavolato, di altezza sufficiente ed in ogni caso non minore di 20 cm.

I traversoni debbono essere solidamente ancorati nella muratura e collegati con i ponti di servizio.

Ogni piano compiuto deve essere ricoperto con tavolato generale fino a che non sia costruita la volta o il solaio definitivo.

Art. 67. Ponti di servizio e assi a sbalzo su suolo pubblico

È vietato costruire ponti per fabbricare e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza l'autorizzazione comunale, la quale, peraltro, non esonera l'interessato dall'adottare ogni maggiore cautela a garanzia della pubblica incolumità.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di mancanza di cautele nella posa di assi a sbalzi, il Comune ha facoltà di ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione delle assi.

Art. 68. Ponti a sbalzo ed armature eccezionali

Per la costruzione di ponti a sbalzo e per il collocamento di armature eccezionali per opere monumentali e di quelle necessarie ad elevare grandi pesi, come statue, grossi monoliti e simili, è necessaria una speciale preventiva autorizzazione.

Art. 69. Responsabilità degli esecutori di opere

Nonostante le precedenti disposizioni riguardanti i ponti di servizio, la responsabilità circa l'idoneità dei medesimi, come di ogni altro mezzo d'opera, spetta, secondo le rispettive attribuzioni a coloro che ne curano l'esecuzione. Essi debbono porre la maggior cura per evitare ogni pericolo nell'esecuzione degli sterri, nell'assicurare e sbadacchiare i cavi, nelle armature delle volte e loro disarmo, nell'elevazione dei carichi, nell'assicurare provvisoriamente ogni opera sporgente, come pianciti di balconi, cornici e simili, nell'eliminare legnami, cordami, attrezzi deteriorati e consumati, nell'evitare l'accumulo di materiali su ponti in quantità eccessiva e nell'eseguire le demolizioni.

Il Sindaco ha facoltà di controllare mediante funzionari ed agenti l'osservanza di queste disposizioni e di imporre maggiori eventuali cautele.

La sorveglianza da parte del Comune non attenua in alcun modo la responsabilità dei diretti esecutori dei lavori.

Art. 70. Installazioni obbligatorie nei cantieri edilizi

I cantieri destinati a lavori edili di notevole importanza devono essere provvisti di una razionale latrina e di una installazione provvisoria di cucina e lavatoio.

Art. 71. Scarico di materiali - Demolizioni

È vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiali di demolizione o altro. Tali materiali debbono essere posti in panieri o incanalati in condotti chiusi e fatti scendere con le dovute precauzioni, ammucchiati nei cortili o entro gli steccati, poscia trasportati agli scarichi.

Le demolizioni debbono essere eseguite in modo da evitare eccessivo sollevamento di polvere mediante sufficienti bagnature.

Art. 72. Precauzioni per assicurare la nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico.

Il costruttore deve provvedere che i carri all'uopo impiegati siano siffattamente costruiti, caricati e condotti, che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto.

Quando si verifichi uno spargimento qualunque di materiale, deve il costruttore immediatamente provvedere al nettamento della parte della via pubblica su cui questo si è verificato.

Art. 73. Scarichi pubblici

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio tecnico del Comune, sentito, ove d'uopo, l'Ufficiale sanitario, e di essi è data l'indicazione nella licenza rilasciata dal Comune.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

Art. 74. Rimozione degli steccati

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve far togliere gli steccati, i ponti e le barriere posti per il servizio dei medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, deve fare eseguire quelle ritenute necessarie per togliere eventuali sconci e pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite. In caso di inadempimento di tale prescrizione, il Comune può procedere alla esecuzione di ufficio, e a spese del proprietario, delle opere di cui sopra.

Trascorso un mese dalla interruzione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

Art. 75. Divieto di servirsi di acqua delle fontanelle pubbliche e dei canali

Nessuno può servirsi, per le costruzioni, dell'acqua defluente da pubbliche fontanelle o corrente nei fossi e canali pubblici, né deviarne o impedirne il corso in qualsiasi modo, senza permesso del Comune.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI RELATIVE AI FABBRICATI ESISTENTI - OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

Art. 76. Trasformazioni e restauri

Salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, debbono, nelle trasformazioni e nei restauri dei fabbricati esistenti, essere applicate le disposizioni relative alle nuove costruzioni.

Art. 77. Manutenzione degli edifici esistenti

I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti e le fronti interne riguardo agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi ed alle vernici; sono obbligati altresì a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia fatto anche da altri.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nei termini prefissigli.

Art. 78. Tinteggiatura dei fabbricati

È vietata l'applicazione, ai prospetti dei fabbricati, di tinte che offendano l'estetica e il decoro civico, avuto riguardo alla natura dell'edificio da tinteggiare e alle caratteristiche della località nella quale esso sorge.

Ai progetti di costruzione di nuovi edifici, gli interessati dovranno allegare campioni di acquerello delle tinte che intendono applicare ai fabbricati.

Comunque, prima di far luogo all'esecuzione di tinteggiature o di intonaci colorati. sia delle nuove che delle vecchie costruzioni, gli interessati dovranno eseguire campioni sul posto e richiederne l'approvazione scritta, lasciando il campione di tipo in essere sul fabbricato sino all'ultimazione delle tinteggiature definitive.

Salve le sanzioni previste dalle Norme in vigore, in caso di inosservanza alle disposizioni sopraccennate, il Comune potrà ordinare l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci e, in caso di inadempienza, potrà eseguire i lavori di ufficio a spese degli interessati.

Art. 79. Tabella per la nomenclatura stradale

I proprietari sono obbligati a rispettare i numeri civici e le tabelle nomenclative apposte ai fabbricati cittadini e a ripristinarli qualora siano distrutti o danneggiati.

In caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere ricostruiti, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che saranno soppressi.

Art. 80. Esecuzione di opere in fabbricati e ville aventi carattere artistico e storico

Per i fabbricati e per le ville aventi speciale carattere artistico e storico, e per quelli per i quali sia intervenuta la notificazione di cui all'art. 5 della Legge 20 giugno 1909 n. 364, l'esecuzione dei lavori tanto nell'interno quanto all'esterno, che modifichino la disposizione di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove

costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, è subordinata alla osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 di detta Legge 20 giugno 1909 n. 364, e della Legge 11 giugno 1922 n. 778, avuto anche riguardo all'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali e del paesaggio. Le autorizzazioni per l'esecuzione di tali opere non possono essere rilasciate se non previo speciale consenso del Ministero delle Pubblica Istruzione. Le domande di autorizzazione debbono essere corredate da tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro e per le nuove costruzioni.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne o altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato, spostato, o in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Comune e consenso della Soprintendenza ai monumenti.

A tale vincolo sono anche soggetti i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti o altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa o aderente a fabbriche non contemplate dal presente articolo.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni degli immobili regolarmente autorizzate, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano collocate in modo conveniente nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che creda opportuno nell'interesse della storia e dell'arte.

Art. 81. Ritrovamento di opere di pregio artistico e storico

Il proprietario dell'immobile in cui vengano eseguiti lavori, il direttore dei lavori stessi e il costruttore debbono, nel caso di ritrovamento di costruzioni, di opere e di oggetti che abbiano pregio storico od artistico, farne denuncia senza indugio e a norma di legge alle autorità competenti e al Sindaco e osservare successivamente le prescrizioni che vengono dalle predette autorità impartite.

Art. 82. Apposizione di insegne e mostre

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe e cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni ed industrie, anche provvisori, e di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno dei fabbricati, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco. Tali mostre non debbono alterare in alcun modo o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le mostre e vetrine debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani e, quando non facciano stabilmente parte del fabbricato, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza, o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, sia riconosciuto ostarvi ragioni di pubblico decoro e di edilizia.

Uguale disposizione è applicabile ai tabelloni.

Per i magazzini siti su strade principali o in edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza, anche se si trovino in istrade secondarie, dovranno essere presentati in acquarello i disegni delle tabelle e delle mostre esterne in iscala non minore di 1:20.

Sono proibite le insegne e tabelle dipinte a guazzo.

Gli aggetti delle mostre non debbono oltrepassare 12 cm dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza ed importanza artistica, possono essere autorizzati aggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade o dei marciapiedi.

Può essere consentito di apporre insegne a forma di banderuola di limitata sporgenza solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altro oggetto occupante il suolo o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite e in buono stato o quando, a seguito di reclamo degl'interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini. Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità.

Art. 83. Apposizione di cartelli e di oggetti di pubblicità

È proibito, senza autorizzazione comunale, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo in disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro e al carattere della località.

È vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze, piazzali, aree presso le

basiliche maggiori o minori, urbane o suburbane, o presso i monumenti dell'antica Roma e sulle piazze monumentali.

Sono del pari vietate l'apposizione e l'affissione di cui al comma precedente su muri e su decorazioni architettoniche delle chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico o artistico nonché sulle mura o sulle porte della città.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione comunale, che sarà accordata solo quando risulti accertato, in base a presentazione del progetto che l'estetica della località non resti in alcun modo turbata.

Per le località aventi speciale interesse dal punto di vista delle bellezze naturali e panoramiche, l'autorizzazione è subordinata al nulla osta della Soprintendenza ai monumenti.

Tutte le iscrizioni esposte alla pubblica vista devono essere in corretta lingua italiana. È tuttavia consentito aggiungere la traduzione in lingue straniere, sempre che il testo italiano occupi il posto principale e meglio esposto alla pubblica vista.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'ufficio a spese dei trasgressori, e, ove non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine loro prefisso.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI RELATIVE AL SUOLO E ALLO SPAZIO PUBBLICO

Art. 84. Occupazione temporanea del suolo e dello spazio pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accoglierla, dietro pagamento della relativa tassa,

quando ritenga l'occupazione stessa conveniente, non contrastante col decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

È vietato del pari transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico. Per l'attraversamento di essi allo scopo di entrare negli stabili o uscirne deve essere richiesta al Comune la costruzione di apposito passo carrabile.

Art. 85. Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico

Il Sindaco può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e quando lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Sotto le stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi.

Può altresì il Comune consentire l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche elettriche e simili. Il concessionario, oltre che al pagamento del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo reso difficile o pericoloso il pubblico transito.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

Art. 86. Manomissione del suolo stradale

È inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il ripristino della pavimentazione stradale dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito, nel caso di autorizzazione rilasciata a privati, dagli appaltatori della manutenzione stradale, sotto la direzione dei competenti Uffici del Comune, ed a spese del titolare dell'autorizzazione, nel caso di autorizzazione rilasciata ad Aziende che gestiscono i pubblici servizi. Il restauro suddetto verrà eseguito a completa cura e spese dell'Azienda titolare dell'autorizzazione.

Art. 87. Manutenzione di aree private destinate a strade pubbliche

Le aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico previsti dal Piano regolatore di massima e dai piani particolareggiati, debbono essere, al pari di ogni altra area scoperta, debitamente recintate. L'inosservanza di detto obbligo, salva l'applicazione della penalità di cui all'art. 94 del presente Regolamento e di quelle previste dall'art. 41 della Legge generale urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, comporta l'esecuzione d'ufficio a carico del proprietario.

Dall'obbligo della recinzione possono essere esentati il proprietario o gli altri interessati che chiedano ed ottengano dal Comune speciale autorizzazione di lasciare aperte le dette aree al pubblico transito. Tale autorizzazione può essere concessa, sempreché risulti compatibile con le normali esigenze del traffico e delle comunicazioni con le vie adiacenti, quando sia stato constatato che i richiedenti hanno creato sull'area stessa le condizioni necessarie e sufficienti per la viabilità (piattaforma stradale, marciapiedi, fogne, illuminazione, ecc.) ed a condizione che essi si obblighino solidalmente, fornendo le garanzie che il Comune richiederà nei singoli casi, alla manutenzione in buono stato all'infuori di qualsiasi concorso dell'Amministrazione ed assumano la responsabilità solidale per i danni derivanti da difetti di costruzione o di manutenzione, dal fatto proprio o di terzi o da qualsiasi altra causa.

Fino a quando il Comune dopo aver proceduto alle espropriazioni necessarie. alla costruzione e sistemazione dei manufatti e loro accessori ed ai relativi servizi non abbia provveduto alla regolare iscrizione di dette aree nell'elenco ufficiale delle strade pubbliche e quindi alla immissione di esse nel proprio demanio stradale, le aree stesse, anche se già aperte al pubblico transito ai sensi del comma precedente, non sono considerate strade pubbliche.

Art. 87/A. Strade private

L'autorizzazione a costruire strade non previste dal Piano regolatore particolareggiato di esecuzione può essere concessa in sede di approvazione del piano di lottizzazione dell'isolato, previo impegno da parte del richiedente di provvedere convenientemente alla sistemazione, alla illuminazione ed allo sbarramento della strada privata, agli imbocchi con la strada pubblica mediante muri, cancellate o termini lapidei collegati o meno da catene.

La concessione di licenze di costruzione per fabbricati che abbiano un fronte su strade private è subordinata all'autorizzazione predetta, salvi restando sempre i diritti dei terzi.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche alle strade private di fatto già esistenti e nelle quali siano state eseguite costruzioni.

Il libero transito sulle strade private può essere consentito alle condizioni di cui al secondo comma dell'articolo precedente, sempreché i fabbricati eventualmente esistenti rispondano alle esigenze del decoro e dell'estetica.

La denominazione stradale e la numerazione civica, apposte per necessità anagrafiche anche alle vie non facenti parte del demanio stradale del Comune, non mutano la condizione giuridica delle medesime.

Di tutte le vie private già esistenti, che siano lasciate aperte al pubblico transito, sarà formato un elenco che sarà semestralmente aggiornato e pubblicato. Il proprietario, o gli altri interessati, nel termine di giorni trenta dalla data di pubblicazione della deliberazione che approva il primo elenco o le successive aggiunte al medesimo, dovranno munirsi di espressa autorizzazione a mantenere aperte al transito le strade stesse ai sensi di questo articolo.

Il diniego di autorizzazione o la mancata richiesta di essa nel termine suindicato comporta l'obbligo della recinzione ai sensi del comma 1 dell'art. 87.

Gli impegni ed obblighi assunti dai proprietari ai sensi di questo articolo o del precedente si trasmettono ai loro aventi causa ed il relativo atto sarà soggetto a trascrizione.

Art. 88. Tende aggettanti nello spazio pubblico

Il Sindaco può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Di regola, le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di 50 cm dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a 2,20 m dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia, che scendano al di sotto di 2,20 m dal suolo, salvo casi speciali, in cui una minore distanza, a giudizio del Comune, non nuoccia al decoro della località - o al libero transito.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e dell'areazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma colore e decorazione ed avere meccanismi per l'innalzamento e per l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Comune.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della Soprintendenza ai monumenti.

L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite, o quando vengano a nuocere al libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

TITOLO IX - DISPOSIZIONI GENERALI TRANSITORIE

Art. 89. Altezza dei fabbricati in alcune vie della parte centrale della città Piano attico

Nella parte centrale della città può essere raggiunta l'altezza di 12 m anche nelle vie e piazze di larghezza inferiore a 8 m, quando, a giudizio dell'ufficiale sanitario, si provveda ad assicurare al fabbricato da costruire o da ricostruire condizioni igieniche soddisfacenti.

In ogni caso è consentito un piano attico costruito con ritiro non inferiore all'altezza.

Art. 90. Applicabilità del Regolamento a precedenti autorizzazioni

Le costruzioni o trasformazioni di immobili non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggette alle disposizioni del Regolamento stesso anche se le relative autorizzazioni siano state accordate sotto l'impero di disposizioni precedentemente in vigore.

Art. 91. Osservanza del Regolamento d'igiene

Oltre le norme contenute nel presente Regolamento, devono, nella progettazione e nell'esecuzione di opere edilizie, essere osservate le disposizioni sull'igiene del suolo e dell'abitato contenute nel Regolamento d'igiene comunale.

Art. 92. Costruzioni rurali

Per le costruzioni rurali devono essere osservate le speciali norme contenute nelle leggi e nei regolamenti riguardanti il territorio dell'Agro romano.

Art. 93. Revoca di concessioni su suolo e spazio pubblico

Entro tre anni dalla pubblicazione del presente Regolamento il Comune potrà rivedere le autorizzazioni di cui agli articoli 45 e 49, rilasciate in base a disposizioni precedentemente in vigore, e ordinarne la revoca quando risultino in contrasto con le norme contenute nel presente Regolamento.

Art. 94. Sanzioni penali

Le contravvenzioni alle disposizioni del presente Regolamento sono passibili delle sanzioni previste dalla legge comunale e provinciale; salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti.

Qualora si tratti di contravvenzioni riferentisi ad occupazioni di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dalla occupazione e di desistere dagli atti vietati distruggendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali.

Qualora invece si tratti di contravvenzioni derivanti dalla mancata esecuzione dei lavori o dal mancato adempimento di atti obbligatori, la intimazione del Sindaco importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di eseguirli.

Se trattasi di lavori da eseguirsi su proprietà privata autorizzati, ma non condotti secondo le norme stabilite dal presente RE, il Sindaco, fatti gli accertamenti del caso, ne ordina la sospensione.

Se trattasi, invece, di lavori già in precedenza sospesi e che vengano lo stesso proseguiti, oppure di lavori iniziati senza regolare autorizzazione, il Sindaco ne ordina la demolizione. a spese e rischio del contravventore, entro un termine il più possibilmente breve.

Il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio, a spese dei contravventori, quando questi non diano esecuzione alle diffide ad essi notificate in conformità delle disposizioni del presente Regolamento e del R.D.L. 25 marzo 1935 n. 640, art. 4.

Art. 95. Responsabilità nell'esecuzione di opere autorizzate

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento non limita in alcun modo la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori e degli esecutori dei lavori. nei limiti delle rispettive competenze, per atti od omissioni punite dalle leggi vigenti.

Annexe 10. Loi urbaine de 1942

LEGGE 17 AGOSTO 1942 N 1150

TITOLO I - ORDINAMENTO STATALE DEI SERVIZI URBANISTICI

Art. 1. Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi

1. L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio della Repubblica sono disciplinati dalla presente legge.

2. Il Ministero dei lavori pubblici vigila sull'attività urbanistica anche allo scopo di assicurare, nel rinnovamento ed ampliamento edilizio delle città, il rispetto dei caratteri tradizionali, di favorire il disurbanamento e di frenare la tendenza all'urbanesimo.

Art. 2. Competenza consultiva del consiglio superiore dei lavori pubblici

1. Il Consiglio superiore per i lavori pubblici è l'organo di consulenza tecnica del Ministero dei lavori pubblici per i progetti e le questioni di interesse urbanistico.

Art. 3. Istituzione delle sezioni urbanistiche compartimentali

1. Nelle sedi degli ispettorati compartimentali del genio civile e degli uffici decentrati del Ministero dei lavori pubblici sono istituite sezioni urbanistiche rette da funzionari del ruolo architetti ingegneri urbanisti del genio civile.

2. Le sezioni urbanistiche compartimentali promuovono, vigilano e coordinano l'attività urbanistica nella rispettiva circoscrizione.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I -MODI DI ATTUAZIONE

Art. 4. Piani regolatori e norme sull'attività costruttiva

1. La disciplina urbanistica si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia, sancite dalla presente legge o prescritte a mezzo di regolamenti.

CAPO II - PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO

Art. 5. Formazione ed approvazione dei piani territoriali di coordinamento

1. Allo scopo di orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, il presidente della giunta regionale ha facoltà di provvedere, alla compilazione di piani territoriali di coordinamento fissando il perimetro di ogni singolo piano.

2. Nella formazione dei detti piani devono stabilirsi le direttive da seguire nel territorio considerato, in rapporto principalmente:

a) alle zone da riservare a speciali destinazioni ed a quelle soggette a speciali vincoli o limitazioni di legge;

b) alle località da scegliere come sedi di nuovi nuclei edilizi od impianti di particolare natura ed importanza;

c) alla rete delle principali linee di comunicazione stradali, ferroviarie, elettriche navigabili esistenti e in programma.

3. I piani, elaborati d'intesa con le altre amministrazioni interessate sono approvati con decreto della giunta regionale pubblicato nel Bollettino Ufficiale della regione

4. Il decreto di approvazione viene pubblicato nel Bollettino Ufficiale della regione ed allo scopo di dare ordine e disciplina anche all'attività privata, un esemplare del piano approvato deve essere depositato, a libera visione

del pubblico, presso ogni comune il cui territorio sia compreso, in tutto o in parte, nell'ambito del piano medesimo.

Art. 6. Durata ed effetti dei piani territoriali di coordinamento

1. Il piano territoriale di coordinamento ha vigore a tempo indeterminato e può essere variato con decreto presidenziale previa l'osservanza della procedura che sarà stabilita dal regolamento di esecuzione3 della presente legge.

2. I comuni, il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito di un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti ad uniformare a questo il rispettivo piano regolatore comunale.

CAPO III - PIANI REGOLATORI COMUNALI

SEZIONE I - PIANI REGOLATORI GENERALI

Art. 7. Contenuto del piano generale

1. Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

2. Esso deve indicare essenzialmente:

1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;

2) la divisione in zone del territorio comunale, con precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciale servitù;

4) le aree da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere e impianti di interesse collettivo o sociale;

5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

6) le norme per l'attuazione del piano.

Art. 8. Formazione del piano regolatore generale

1. I comuni hanno la facoltà di formare il piano regolatore generale del proprio territorio. La deliberazione con la quale il consiglio comunale decide di procedere alla formazione del piano non è soggetta a speciale approvazione e diviene esecutiva in conformità dell'art. 3 della legge 9 giugno 1947, n. 530; la spesa conseguente è obbligatoria.

2. La formazione del piano è obbligatoria per tutti i comuni compresi in appositi elenchi da approvarsi con decreto del il presidente della giunta regionale

3. Il primo elenco sarà approvato non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

4. I comuni compresi negli elenchi di cui al comma 2 devono procedere alla nomina dei progettisti per la formazione del piano regolatore generale entro tre mesi dalla data del DPGR con cui è stato approvato il rispettivo elenco, nonché alla deliberazione di adozione del piano stesso entro i successivi dodici mesi ed alla presentazione all'amministrazione regionale per l'approvazione entro due anni dalla data del sopracitato DM.

5. Trascorso ciascuno dei termini sopra indicati il presidente della giunta regionale salvo il caso di proroga non superiore ad un anno concessa, su richiesta motivata del comune, convoca il consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

6. Decorso quest'ultimo termine il presidente della giunta regionale, nomina un commissario per la designazione dei progettisti, ovvero per l'adozione del piano regolatore generale o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del piano stesso all'amministrazione regionale.

7. Nel caso in cui il piano venga restituito per modifiche, integrazioni o rielaborazioni al comune, quest'ultimo provvede ad adottare le proprie

determinazioni nel termine di 180 giorni dalla restituzione. Trascorso tale termine si applicano le disposizioni dei commi precedenti.

8. Nel caso di compilazione o di rielaborazione d'ufficio del piano, il presidente della giunta regionale promuove l'iscrizione d'ufficio della relativa spesa nel bilancio comunale.

9. Il piano regolatore generale è approvato entro un anno dal suo inoltro alla Regione.

Art. 9. Pubblicazione del progetto di piano generale – Osservazioni

1. Il progetto di piano regolatore generale del comune deve essere depositato nella segreteria comunale per la durata di 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

2. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito possono presentare osservazioni le associazioni sindacali e gli altri enti pubblici ed istituzioni interessate.

Art. 10. Approvazione del piano generale

1. Il piano regolatore generale è approvato con decreto del il presidente della giunta regionale (DPGR).

2. Con lo stesso decreto di approvazione possono essere apportate al piano, le modifiche che non comportino sostanziali innovazioni, tali cioè da mutare le caratteristiche essenziali del piano stesso ed i criteri di impostazione, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni presentate al piano ed accettate con deliberazione del consiglio comunale, nonché quelle che siano riconosciute indispensabili per assicurare:

a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento a norma dell'art. 6, comma 2;

b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato;

c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici;

d) l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41-*quinquies*, comma 6 e 8 e 41-*sexies* della presente legge.

3. Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentito il Ministro della pubblica istruzione, che può anche dettare prescrizioni particolari per singoli immobili di interesse storico-artistico.

4. Le proposte di modifica, di cui al comma 2, ad eccezione di quelle riguardanti le osservazioni presentate al piano, sono comunicate al comune, il quale entro 90 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa alla regione nei successivi 15 giorni.

5. Nelle more di approvazione del piano, le normali misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, sono obbligatorie.

6. Il decreto di approvazione del piano è pubblicato nella Bollettino ufficiale della regione. Il deposito del piano approvato, presso il comune, a libera visione del pubblico, è fatto nei modi e termini stabiliti dal regolamento.

7. Nessuna proposta di variante al piano approvato può aver corso se non sia intervenuta la preventiva autorizzazione del il presidente della giunta regionale che potrà concederla, sentito in vista di sopravvenute ragioni che determinino la totale o parziale inattuabilità del piano medesimo o la convenienza di migliorarlo.

8. Non sono soggette alla preventiva autorizzazione le varianti, anche generali, intese ad adeguare il piano approvato ai limiti e rapporti fissati con i decreti previsti dall'ultimo comma dell'art. 41-*quinquies* e dall'art.

41-*septies* della presente legge, nonché le modifiche alle norme di attuazione e le varianti parziali che non incidono sui criteri informatori del piano stesso.

9. La variazione del piano è approvata con la stessa procedura stabilita per l'approvazione del piano originario.

Art. 11. Durata ed effetti del piano generale

1. Il piano regolatore generale del comune ha vigore a tempo indeterminato.

2. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.

3. - *Omissis*

Art. 12. Piani regolatori generali intercomunali

1. Quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più comuni contermini si riconosca opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei comuni stessi, la regione può, a richiesta di una delle amministrazioni interessate o di propria iniziativa, disporre la formazione di un piano regolatore intercomunale.

2. In tal caso la regione determina:

a) l’estensione del piano intercomunale da formare;

b) quale dei comuni interessati debba provvedere alla redazione del piano stesso e come debba essere ripartita la relativa spesa.

3. Il piano intercomunale deve, a cura del comune incaricato di redigerlo, essere pubblicato nei modi e per gli effetti di cui all’art. 9 in tutti i comuni compresi nel territorio da esso considerato.

4. Deve inoltre essere comunicato ai Consigli comunali perché deliberino circa la sua adozione.

5. Compiuta l’ulteriore istruttoria a norma del regolamento di esecuzione della presente legge, il piano intercomunale è approvato negli stessi modi stabiliti dall’art. 10 per l’approvazione del piano generale comunale.

SEZIONE II - PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI

Art. 13. Contenuto dei piani particolareggiati

1. Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;

- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;

- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;

- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

2. Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo art. 30.

Art. 14. Compilazione dei piani particolareggiati6

1. I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del comune e debbono essere adottati dal consiglio comunale con apposita deliberazione.

2. È perciò in facoltà del presidente della giunta regionale di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti determinate zone.

3. Contro il decreto del presidente della giunta regionale il comune può ricorrere, entro 30 giorni, al Ministero per i lavori pubblici.

Art. 15. Pubblicazione dei piani particolareggiati - Opposizioni

1. I piani particolareggiati devono essere depositati nella segreteria del comune per la durata di 30 giorni consecutivi.

2. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.

3. Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle associazioni sindacali interessate.

Art. 16. Approvazione dei piani particolareggiati

1. I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del presidente della giunta regionale, sentita la

sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei comuni.

2. Con decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri per l'interno e per la pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati comuni avvenga con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il consiglio superiore per i lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei comuni.

3. I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali sono preventivamente sottoposti alla competente soprintendenza ovvero al Ministro della pubblica istruzione.

4. Le eventuali osservazioni del Ministro per la pubblica istruzione o delle soprintendenze sono presentate entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.

5. Col decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di anni 10, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.

6. Col decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni o di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare:

1) la osservanza del piano regolatore generale;

2) il conseguimento delle finalità di cui al comma 2 lettere b) c), d) del precedente art. 10;

3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

7. Le modifiche di cui al punto 2, lettera c), del precedente comma, sono adottate sentita la competente soprintendenza del Ministero per la pubblica istruzione.

8. Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'art. 15 al comune, il quale entro 90 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al provveditorato al presidente della giunta regionale per le relative determinazioni entro 90 giorni.

9. L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

10.Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

11.Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

Art. 17. Validità dei piani particolareggiati

1. Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

2. Ove il comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal presidente della giunta regionale a norma del comma 2 dell'art. 14.

SEZIONE III - NORME PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI REGOLATORI COMUNALI

Art. 18. Espropriabilità delle aree urbane

1. In conseguenza dell'approvazione del piano regolatore generale i comuni, allo scopo di predisporre l'ordinaria attuazione del piano medesimo, hanno facoltà di espropriare entro le zone di espansione dell'aggregato urbano di cui al n. 2 dell'art. 7 le aree inedificate e quelle

su cui insistano costruzioni che siano in contrasto con la destinazione di zona ovvero abbiano carattere provvisorio.2 - 4 - *omissis*

Art 19. Diritto di prelazione degli ex proprietari sulle aree urbane espropriate - *omissis*

Art. 20. Sistemazioni edilizie a carico dei privati. Procedura coattiva

1. Per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal piano particolareggiato che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, il sindaco ingiunge ai proprietari di eseguire i lavori entro un congruo termine.

2. Decorso tale termine il sindaco diffiderà i proprietari rimasti inadempienti, assegnando un nuovo termine. Se alla scadenza di questo i lavori non risultino ancora eseguiti, il comune potrà procedere alla espropriazione.

3. Tanto l'ingiunzione quanto l'atto di diffida di cui al primo ed al comma

2 devono essere trascritti all'ufficio dei registri immobiliari.

Art. 21. Attribuzione ai privati di aree già pubbliche 15

1. Le aree che per effetto della esecuzione di un piano particolareggiato cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con detti relitti, previo versamento del prezzo che sarà determinato nei modi da stabilirsi dal regolamento di esecuzione della

presente legge, in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

2. Il Comune ha facoltà di espropriare in tutto o in parte l'immobile al quale debbono essere incorporate le aree di cui al precedente comma, quando il proprietario di esso si rifiuti di acquistarle o lasci inutilmente decorrere, per manifestare la propria volontà il termine che gli sarà prefisso con ordinanza del sindaco nei modi stabiliti nel regolamento.

Art. 22. Rettif ica di confini

1. Il sindaco ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del piano regolatore.

2. Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

Art. 23. Comparti edificatori

1. Indipendentemente dalla facoltà prevista dall'articolo precedente il comune può procedere, in sede di approvazione del piano regolatore particolareggiato o successivamente nei modi che saranno stabiliti nel regolamento ma sempre entro il termine di durata del piano stesso, alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

2. Formato il comparto, il sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio alla edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le dette prescrizioni.

3. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti.

4. Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il comune procederà all'espropriazione del comparto.

5. Per l'assegnazione di esso, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma del piano particolareggiato, il comune indirà una gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità di espropriazione aumentata da una somma corrispondente all'aumento di valore derivante dall'approvazione del piano regolatore.

6. In caso di diserzione della gara, il comune potrà procedere alla assegnazione mediante gara aperta a tutti od anche, previa la prescritta autorizzazione mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Art. 24. Aree private destinate alla formazione di vie e piazze

1. Per la formazione delle vie e piazze previste nel piano regolatore può essere fatto l'obbligo ai proprietari delle aree latistanti di cedere, a scomputo del contributo di miglioria da essi dovuto, il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza da formare fino a una profondità massima di m 15.

2. Quando il detto suolo non gli appartenga, il proprietario dell'area latistante sarà invece tenuto a rimborsare il comune della relativa indennità di espropriazione fino alla concorrenza del contributo di miglioria determinato in via provvisoria.

3. Qualora alla liquidazione del contributo di miglioria, questo risulti inferiore al valore delle aree cedute o dell'indennità di esproprio rimborsata, il comune dovrà restituire la differenza.

Art. 25. Vincolo su aree sistemate a giardini privati

1. Le aree libere sistemate a giardini privati adiacenti a fabbricati possono essere sottoposte al vincolo dell'inedificabilità anche per una superficie superiore a quella di prescrizione secondo la destinazione della zona. In tal caso, e sempre che non si tratti di aree sottoposte ad analogo vincolo in forza di leggi speciali, il comune è tenuto al pagamento di un'indennità per il vincolo imposto oltre il limite delle prescrizioni di zona.

Art. 26. Sospensione o demolizione di opere difformi dal piano regolatore

1. Qualora siano eseguite, senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni del piano regolatore, del programma di fabbricazione od alle norme del regolamento edilizio, il presidente della giunta regionale può disporre la sospensione o la demolizione delle opere, ove il comune non provveda nel termine all'uopo fissato. I provvedimenti di demolizione sono emessi, entro cinque anni dalla dichiarazione di abitabilità o di agibilità e - per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della presente legge - entro cinque anni da quest'ultima data.

2. I provvedimenti di sospensione o di demolizione sono notificati a mezzo dell'ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, al titolare della concessione o in mancanza di questa al proprietario della costruzione, nonché al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li ha eseguiti o li sta eseguendo e comunicati all'amministrazione comunale.

3. La sospensione non può avere durata superiore a tre mesi dalla data della notifica. Entro tale periodo di tempo il presidente della giunta regionale nel caso in cui al comma 1 del presente articolo, adotta i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, in mancanza dei quali la sospensione cessa di avere efficacia.

4. I provvedimenti di sospensione e di demolizione vengono resi noti al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio del comune.

5. Con il provvedimento che dispone la modifica delle costruzioni, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il trasgressore deve procedere, a sue spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, il presidente della giunta regionale nel caso di cui al comma 1 del presente articolo dispone la esecuzione in danno dei lavori.

6. Le spese relative all'esecuzione in danno sono riscosse con le norme stabilite dal testo unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con RD 14 aprile 1910, n. 639. Al pagamento delle spese sono solidamente obbligati il committente, il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori e il direttore dei lavori qualora non abbia contestato ai detti soggetti e comunicato al comune la non conformità delle opere rispetto alla licenza edilizia.

Art. 27. Annullamento di autorizzazioni comunali

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del piano regolatore o del programma di fabbricazione od a norme del regolamento edilizio, ovvero in qualsiasi modo costituiscano violazione delle prescrizioni o delle norme stesse possono essere annullati, con decreto del presidente della giunta regionale (DPGR).

2. Per le deliberazioni ed i provvedimenti comunali anteriori alla entrata in vigore della presente legge, il termine di dieci anni decorre dalla data della stessa.

3. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della concessione, al proprietario della costruzione e al progettista, nonché alla amministrazione comunale con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

4. In pendenza delle procedure di annullamento il presidente della giunta regionale può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al precedente comma e da comunicare all'amministrazione comunale. L'ordine di

sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

5. Intervenuto il decreto di annullamento si applicano le disposizioni dell'art. 26.

6. Il termine per il provvedimento di demolizione è stabilito in sei mesi dalla data del decreto medesimo.

7. Al pagamento delle spese previste dal penultimo comma dell'art. 26 sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.

8. I provvedimenti di sospensione dei lavori e il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune.

Art. 28. Lottizzazione di aree

1. Prima dell'approvazione del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione di cui all'art. 34 della presente legge è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio.

2. Nei comuni forniti di programma di fabbricazione ed in quelli dotati di piano regolatore generale fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio può essere autorizzata dal comune previo nulla osta presidente della giunta regionale.

3. L'autorizzazione di cui al comma precedente può essere rilasciata anche dai comuni che hanno adottato il programma di fabbricazione o il piano regolatore generale, se entro dodici mesi dalla presentazione alla regione la competente autorità non ha adottato alcuna determinazione, sempre che si tratti di piani di lottizzazione conformi al piano regolatore generale ovvero al programma di fabbricazione adottato.

4. - *omissis*

5. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda:

1) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;

2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

3) i termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;

4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6. La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

7. Il rilascio delle concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

8. Sono fatte salve soltanto ai fini del comma 5 le autorizzazioni rilasciate sulla base di deliberazioni del consiglio comunale, approvate nei modi e forme di legge, aventi data anteriore al 2 dicembre 1966.

9. Il termine per l'esecuzione di opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario è stabilito in dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, salvo che non sia stato previsto un termine diverso.

10.Le autorizzazioni rilasciate dopo il 2 dicembre 1966 e prima della entrata in vigore della presente legge e relative a lottizzazioni per le quali non siano stati stipulati atti di convenzione contenenti gli oneri e i vincoli precisati al comma 5 del presente articolo, restano sospese fino alla stipula di dette convenzioni.

11.Nei comuni forniti di programma di fabbricazione e in quelli dotati di piano regolatore generale anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

12.Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro

30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il comune, ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

Art. 29. Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale

1. Compete al Ministro per i lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui essi ricadono.

2. A tale scopo le amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministro per i lavori pubblici.

Art. 30. Approvazione del piano finanziario

1. Il piano regolatore generale, agli effetti del comma 1 dell'art. 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'art. 13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

CAPO IV - NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA

Art. 31. Concessione di costruzione. responsabilità comune del committente e dall'assuntore dei lavori 21

1. Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

2. Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'amministrazione per i lavori pubblici, d'intesa con le amministrazioni interessate e sentito il comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

3. Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

4. - *omissis*

5. Il rilascio della concessione è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

6. Le determinazioni del sindaco sulle domande di concessione di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla

data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

7. Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

8. Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

9. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

10.La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della concessione.

11.L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

12.Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 32. Attribuzione del sindaco per la vigilanza sulle costruzioni - *omissis*

Art. 33. Contenuto dei regolamenti edilizi comunali

1. I comuni debbono con regolamento edilizio provvedere, in armonia, con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265, a dettare norme precipuamente sulle seguenti materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguardanti il nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale:

1) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della commissione edilizia comunale;

2) la presentazione delle domande di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati e la richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;

3) la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzioni in armonia con le leggi in vigore;

4) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;

5) gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;

6) l'ampiezza e la formazione dei cortili e spazi interni;

7) le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;

8) l'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.);

9) le norme igieniche di particolare interesse edilizio;

10) le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze;

11) la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e di zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;

12) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;

13) le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;

14) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.

2. Nei comuni provvisti del piano regolatore il regolamento edilizio deve altresì disciplinare:

- la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;

- l'osservanza di determinati caratteri architettonici e la formazione di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;

- la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.

Art. 34. Programma di fabbricazione per i comuni sprovvisti di piano regolatore

1. I comuni sprovvisti di piano regolatore dovranno includere nel proprio regolamento edilizio un programma di fabbricazione, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione.

Art. 35. Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge

1. I comuni che hanno un regolamento edilizio sono tenuti ad uniformarlo alle disposizioni della presente legge entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

2. Qualora entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, non sia stato adempiuto a quanto stabilito dagli articoli 33 e 34 e dal precedente comma del presente articolo, il presidente della giunta regionale, salvo il caso di proroga non superiore a sei mesi da lui concessa convoca il consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

3. Decorso questo ultimo termine il prefetto nomina un commissario per la designazione dei progettisti, di intesa con il provveditore alle opere pubbliche, ovvero per la adozione del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del regolamento stesso alla regione.

4. Nel caso in cui il regolamento edilizio e l'annesso programma di fabbricazione, redatti dal comune, ovvero d'ufficio, vengano restituiti per modifiche o rielaborazioni al comune stesso, questo provvede, nel termine di 90 giorni dalla restituzione, ad adottare le proprie determinazioni. Trascorso tale termine, si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

5. Nel caso di compilazione d'ufficio, il presidente della giunta regionale promuove d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche la iscrizione d'ufficio, nel bilancio comunale, della spesa occorrente per la redazione o rielaborazione del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione.

Art. 36. Approvazione dei regolamenti edilizi comunali

1. I regolamenti edilizi dei comuni sono approvati con decreto del presidente della giunta regionale sentita la sezione urbanistica regionale e la competente soprintendenza entro il termine di 180 giorni dalla presentazione.

2. - *omissis*

3. Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le modifiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al comma 2, lettere b), c), d), dell'art. 10.

4. - *omissis*

5. Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate e sono comunicate al comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al presidente della giunta regionale nei successivi quindici giorni.

6. Il presidente della giunta regionale adotta i provvedimenti di sua competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione.

TITOLO III - DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

Art. 37. Rinvio alla legge generale sulle espropriazioni per pubblica utilità

1. Per le espropriazioni dipendenti dall'attuazione dei piani regolatori approvati in base alla presente legge la relativa indennità sarà determinata a norma della legge 25 giugno 1865, n. 2359, salvo il disposto degli articoli seguenti.

Art. 38. Valutazione dell'indennità per le aree urbane espropriabili

1. Per la determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree di cui all'art. 18, non si terrà conto degli incrementi di valore attribuibili sia direttamente che indirettamente all'approvazione del piano regolatore generale ed alla sua attuazione.

Art. 39. Lavori di miglioramento eseguiti dopo l'approvazione del piano particolareggiato

1. Agli effetti della determinazione della indennità di espropriazione non si tiene conto degli aumenti di valore dipendenti da lavori eseguiti nell'immobile dopo la pubblicazione del piano particolareggiato, a meno che i lavori stessi non siano stati, con le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione della presente legge riconosciuti necessari per la

conservazione dell'immobile e per accertate esigenze dell'igiene e della incolumità pubblica.

Art. 40. Oneri e vincoli non indennizzabili

1. Nessun indennizzo è dovuto per le limitazioni e i vincoli previsti dal piano regolatore generale nonché le limitazioni e per gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni.

2. Non è dovuta indennità neppure per la servitù di pubblico passaggio che il comune creda di imporre sulle aree dei portici delle nuove costruzioni e di quelle esistenti. Rimangono a carico del comune la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

Art. 41. Sanzioni penali

1. Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applica:

a) l’ammenda fino a lire un milione per l’inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell’art. 32, comma 1;

b) l’arresto fino a sei mesi e l’ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza concessione o di prosecuzione di essi nonostante l’ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dall’art. 28.

2. Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero

alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o i contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione

pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivament eseguite, valutato dall’ufficio tecnico erariale.

3. La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anch nel caso di annullamento della licenza.

4. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e comma 3.

Annexe 11. Tableau et carte de synthèse des propriétés de l'INA à Rome

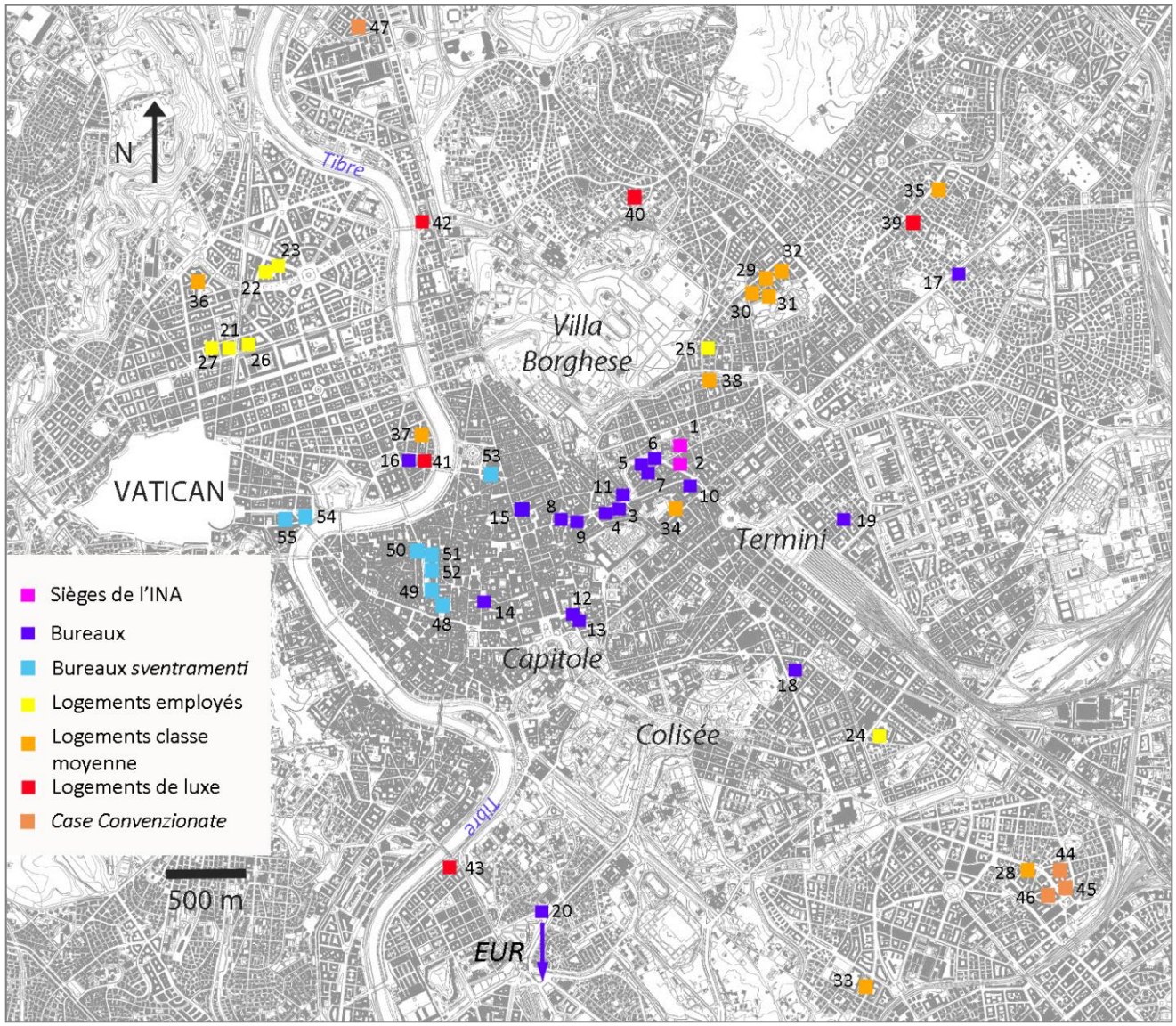
Repère Carte Synthèse	Rue	Numéro	Année	Pièces	Superficie terrain (m^2)	Coût (ITL)
	Bureaux					
1	Via Sallustiana**	51	1927	290	8 925	8 000 000
2	Via XXIII Marzo (Via Bissolati)	23	1940	498	5 500	42 000 000
3	Via del Tritone	132	1914	150	640	995 000
4	Via del Tritone	142	1914	160	730	1 255 000
5	Via Veneto	89	1925	271	3 100	7 700 000
6	Via Veneto	117	1925	117	1 150	8 000 000
7	Via San Basilio, Via Molise	14, 5	1935	165	1 100	6 886 826
8	Via del Tritone	46	1927	128	1 173	7 000 000
9	Via del Tritone	177	1935	112	1 325	4 330 666
10	Via Barberini (Via Regina Elena)	86	1935	204	1349	8 800 000
11	Piazza Barberini	12	1935	152	1830	3 618 750
12	Via IV Novembre	113	1929	210	960	D.M.
13	Via Carmine	1	1929	55	804	D.M.
14	Piazza della Minerva	69	1937	339	2 830	4 500 000
15	Via delle Convertite*	3 et 6	1939	100	900	3 150 000
16	Via Colonna	39	1935	160	948	D.M.
17	Via Nomentana	92	1941	34	2 100	1 750 000
18	Via Leopardi	24	1940	126	429	1 557 597
19	Via dei Mille	23	1944	92	466	4 920 000
20	EUR Piazzale delle Nazioni Unite	107	1947	315	12 000	16 537 000
	Sous-total			**3 678**	**48 259**	**131 000 839**
	Logements des employés INA					
21	Via delle Milizie, Viale Angelico	110, 5	1926	588	5 041	3 225 000
22	Via Montesanto	14	1926	130	1 659	2 614 500
23	Via Sabotino	22 44-54	1926	499	3 287	7 140 000
24	Via di San Quintino	5	1929	64	4 400	8 000 000
	Via di San Quintino	5	1929	64		
	Via di San Quintino	5	1929	54		
	Via di San Quintino	5	1929	99		
	Via di San Quintino	5	1929	50		
25	Via Po*	14	1930	129	2 850	8 077 519
26	Via delle Milizie, Via Mompiani	94 , 7	1928	264	1 841	D.M.
27	Via Saint Bon, Via Bettolo	25, 22	1928	474	1 076	D.M.
	Sous-total			**2 415**	**20 154**	**29 057 019**

	Logements classe moyenne					
28	Via Aosta	60-63	1928	54	1 100	1 029 000
	Via Aosta	60-63	1929	12		260 000
29	Via Po, Via Simeto	33, 39	1931	371	2 925	D.M.
30	Via Po, Via Ofanto	58, 72	1931	266	3 015	D.M.
31	Via Adda	99	1934	66	635	D.M.
32	Via Basento	55	1934	448	5 600	D.M.
33	Via Acaia	52	1940	473	2 000	7 400 000
34	Via XX Settembre	5	1936	168	1 335	7 500 000
35	Corso Trieste	110	1936	176	1 180	3 100 000
36	Via Riboty	10	1936	201	923	2 450 000
37	Via Pietro Cossa	13	1936	220	1 290	2 200 000
38	Via Sardegna	149	1940	39	761	820 000
	Sous-total			**2 293**	**19 841**	**24 759 000**
	Logements de luxe					
39	Viale Gorizia	43	1927	184	2 093	4 500 000
40	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	117	11 300	26 500 000
	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	117		
	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	117		
	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	117		
	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	122		
	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	132		
	Viale Martiri Fascisti = Via Bruno Buozzi	19	1932	137		
	Via delle Tre Madonne	14	1934	127		
	Via delle Tre Madonne	16	1934	127		
	Via delle Tre Madonne	18	1934	121		
41	Via Colonna	11	1935	332	3 196	6 650 000
42	Belle Arti	6-8	1940	172	1 320	6 760 000
43	Piazza Emporio	16a	1926	512	3 236	5 600 000
	Sous-total			**2 434**	**21 145**	**50 010 000**
	Case convenzionate					
44	Via Taranto	95	1931	176	12 600	16 700 000
	Via Taranto	95	1931	224		
	Via Taranto	95	1931	205		
	Via Taranto	95	1931	205		
45	Via Pescara	2	1933	206		3 360 000
	Via Pescara	2	1933	75		1 984 093
46	Via San Remo	1	1933	354		4 175 000
	Via San Remo	1	1933	171		2 112 000

	Via San Remo	1	1933	100		1 573 480
47	Via Sacconi	19	1931	263	10 000	15 894 000
	Via Sacconi	19	1931	312		
	Via Sacconi	19	1931	245		
	Sous-total			**2 536**	**22 600**	**45 798 573**
	Sventramenti					
48	Piazza Sant'Andrea della Valle	6	1938	136	1 383	4 894 702
49	Corso del Rinascimento	15	1939	126	1 726	5 303 820
50	Piazza Navona	52	1939	164	1 643	5 538 486
51	Piazza Navona	62	1939	21	282	1 323 987
52	Piazza Navona	62	1952	117	570	172 500 000
53	Via Tomacelli	152	1942	177	1 150	2 200 000
54	Via della Conciliazione	1	1947	579	1 865	32 427 701
55	Via della Conciliazione	5	1948	410	3 883	95 713 130
	Sous-total			**1 594**	**12 502**	**319 901 826**
	TOTAL			**14 950**	**14 4501**	**600 527 257**

* Deux immeubles

** Le coût indiqué est uniquement celui de l'achat des terrains



Carte de synthèse des propriétés de l'INA à Rome. Fonds : Laboratorio QART, Facoltà di Architettura, La Sapienza 2014

Annexe 12. Fiches immeubles

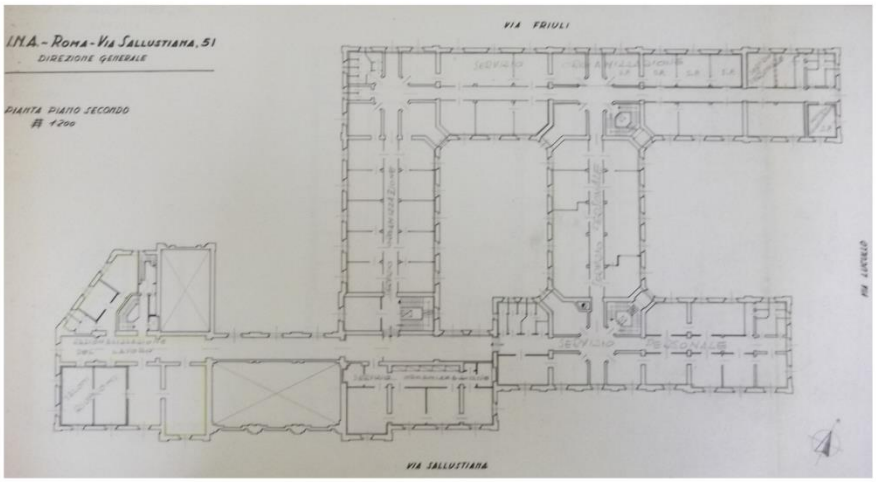
Pour chaque immeuble ou groupe d'immeubles acheté ou construit par l'INA sur le territoire de la commune de Rome jusqu'en 1945, une fiche a été constituée. Elle regroupe les données les plus importantes et des documents iconographiques sélectionnés.

Les fiches sont présentées dans les pages suivantes dans l'ordre du tableau de synthèse en annexe 11. Elles sont numérotées par un chiffre rouge en haut à droite.

Via Sallustiana, 51

Année	1927
Pièces	290
Superficie terrain	8 925 m²
Coût	8 000 000 ITL*

* Coût du terrain uniquement



S. E. il Capo del Governo depone la prima pietra della nuova Sede.

De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 1729
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25234 ex 35023
"S. E. le Chef du Gouvernement pose la première pierre du nouveau siège" Source : INA (1933) *L'INA 1913-1933,* INA, ed., Roma
Façade Via Sallustiana Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Bissolati, 23

Année	1940
Pièces	498
Superficie terrain	5 500 m²
Coût	16 300 000 ITL

De haut en bas et de gauche à droite
Plan de rénovation de la zone pour l'ouverture de Via XXIII Marzo (Via Bissolati) : INA, ASI, 17714
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 17714
Inscription à l'entrée principale Via Bissolati Source : F.Mazenod 2013
Façade angle Bissolati/Sallustiana Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via del Tritone, 132 3

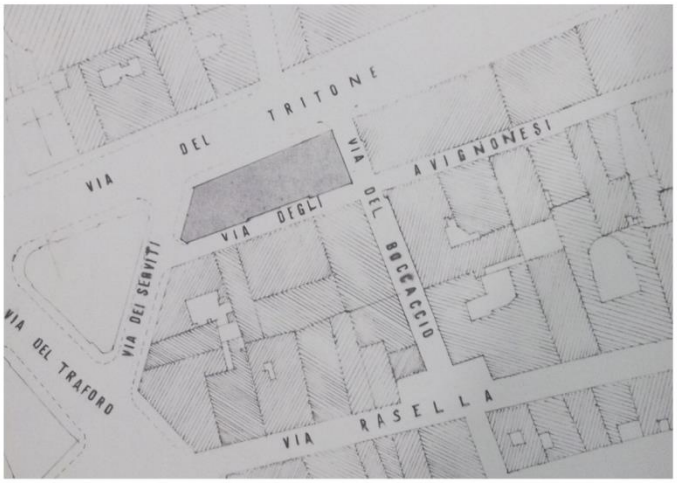
Année	1914
Pièces	150
Superficie terrain	640 m²
Coût	995 000 ITL

Immeuble vendu en 1924

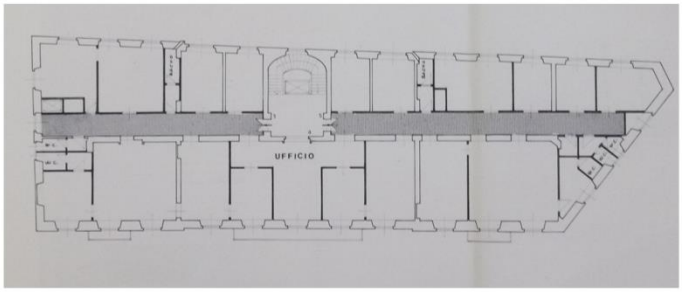
De haut en bas et de gauche à droite :
Plan de localisation du site. Source : Google Earth 2013
Façade Via del Tritone. Source : F.Mazenod 2013
Détail de la façade Via del Tritone. Source : F.Mazenod 2013

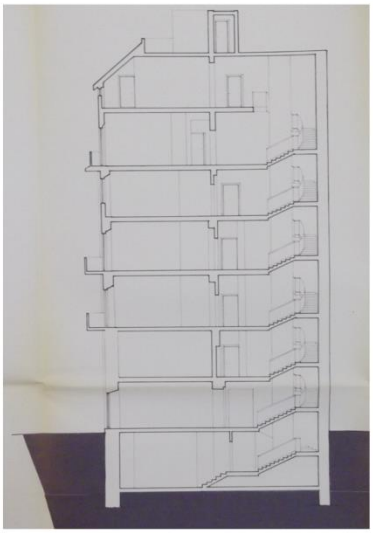
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via del Tritone, 142



Année	1914
Pièces	160
Superficie terrain	730 m²
Coût	1 255 000 ITL



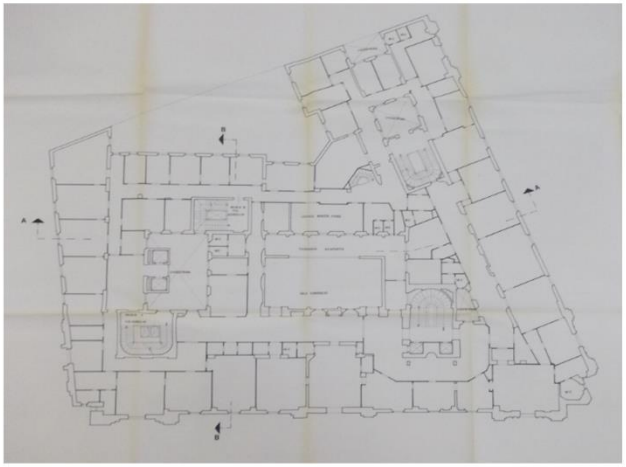


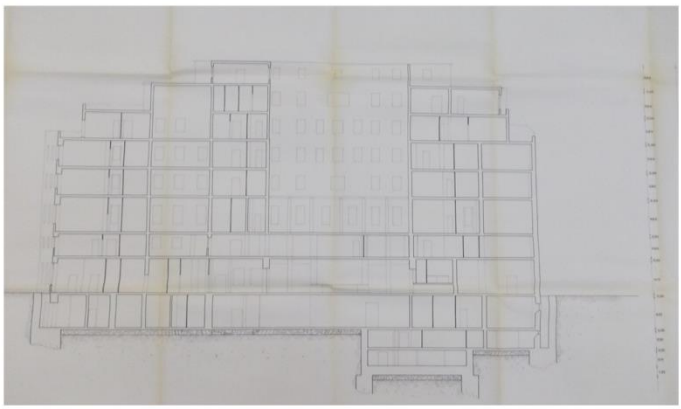
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 9171
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 9171
Coupe transversale : INA, ASI, 9171
Façade sur la via del Tritone : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Veneto, 89

Année	1925
Pièces	271
Superficie terrain	1 150 m²
Coût	7 700 000 ITL





De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 2540
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 2540
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25640
Façade Via Veneto "INA FUND. A. 1928. VI. Source : F.Mazenod 2013
Ornement d'angle Via Veneto, Via Molise Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

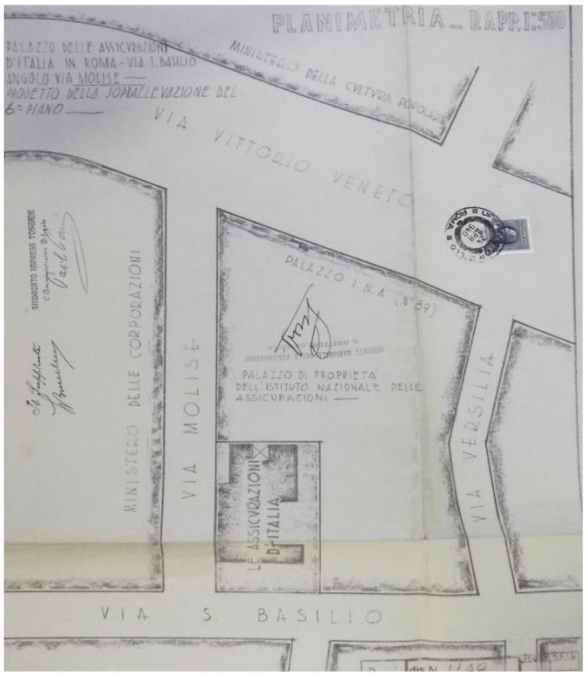
Via Veneto, 117 6

Année	1925
Pièces	117
Superficie terrain	3 100 m²
Coût	8 000 000 ITL

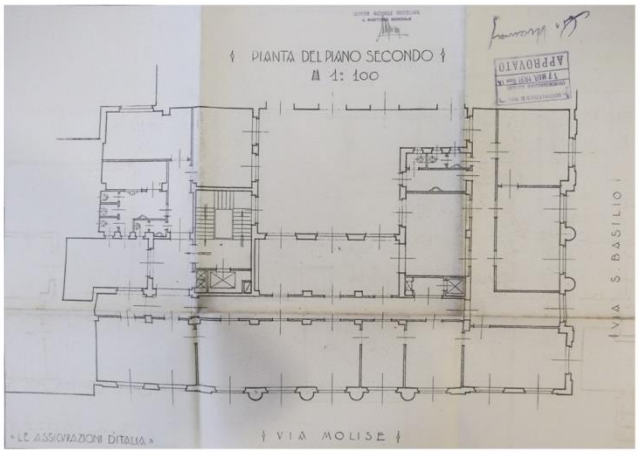
Immeuble vendu en 1937

De haut en bas et de gauche à droite :
Plan de localisation du site. Source : Google Earth 2013
Façade Via Veneto. Source : F.Mazenod 2013

Via San Basilio, 14 Via Molise, 5 7



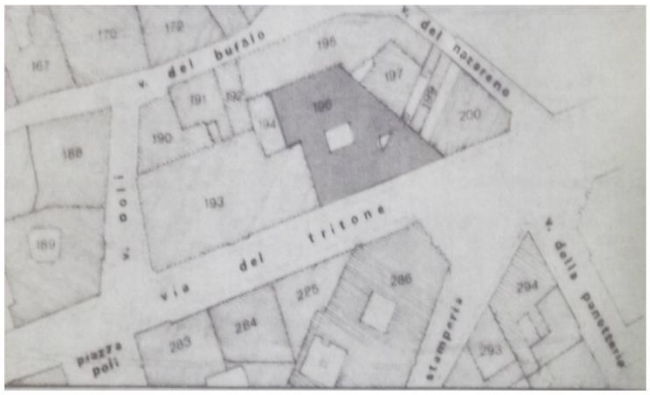
Année	1935
Pièces	165
Superficie terrain	1 100 m²
Coût	6 886 826 ITL



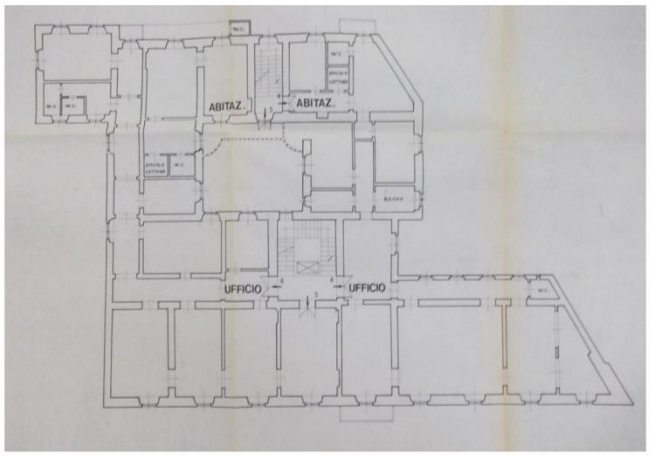
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 10629
Inscription sur la façade Via Molise Source : F.Mazenod 2013
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 10629
Façade Via San Basilio Source : F.Mazenod 2013

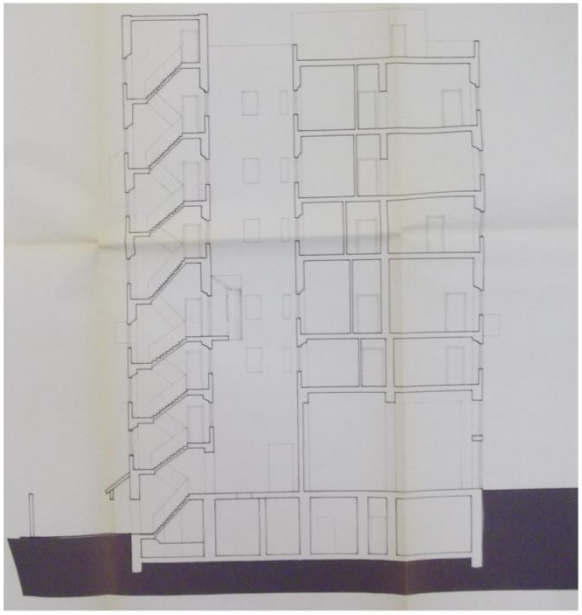
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via del Tritone, 46 8



Année	1927
Pièces	128
Superficie terrain	1 173 m²
Coût	7 000 000 ITL



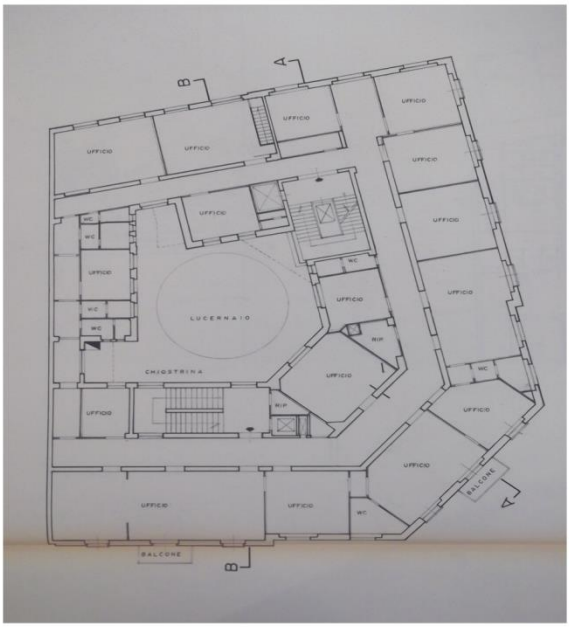


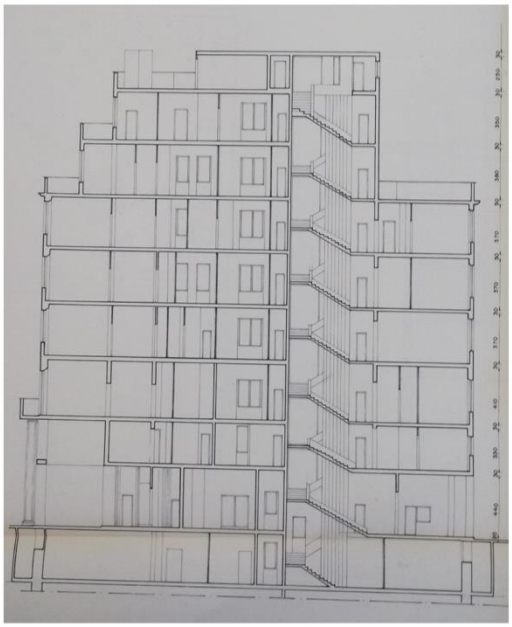
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 3173
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 3173
Coupe transversale Source: INA, ASI, 3173
Façade Via del Tritone Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via del Tritone, 177

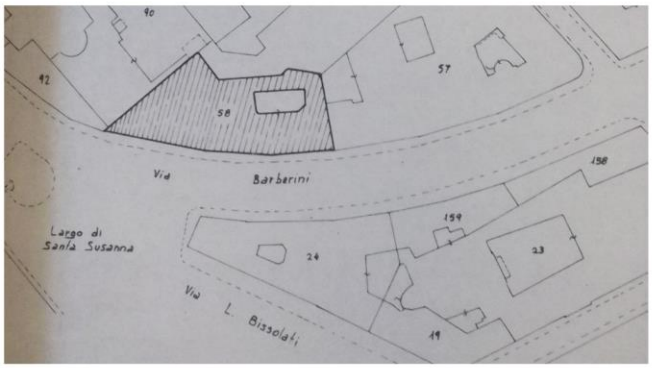
Année	1935
Pièces	112
Superficie terrain	1 325 m²
Coût	4 330 666 ITL



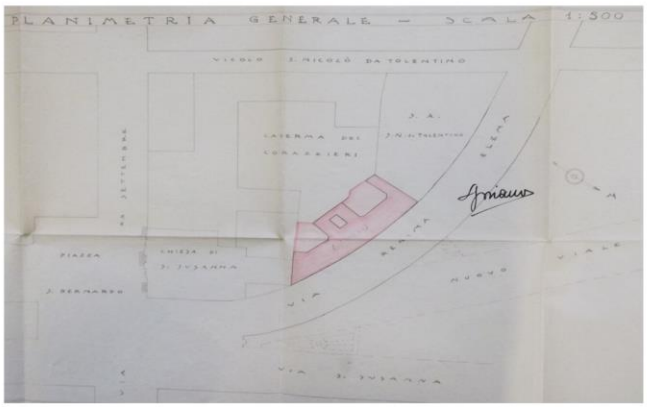


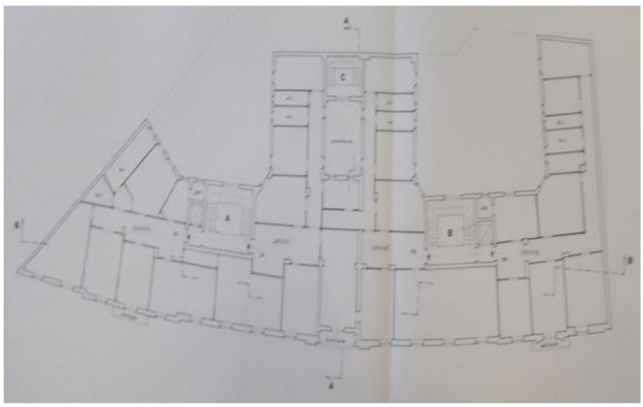
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25189
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25189
Coupe transversale Source: INA, ASI, 25189
Façade Via del Tritone : F.Mazenod 2013

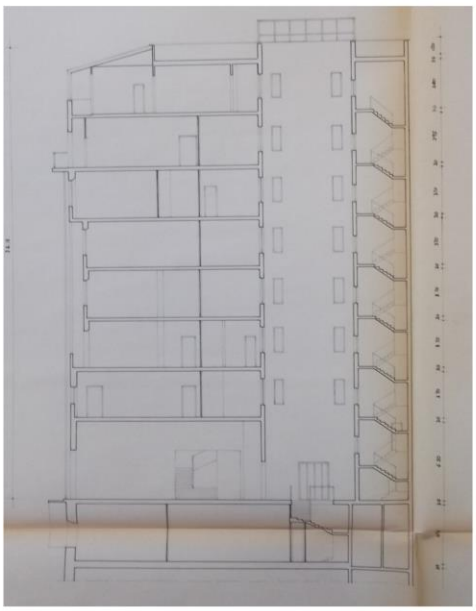
Via Barberini, 86



Année	1935
Pièces	204
Superficie terrain	1 349 m²
Coût	8 800 000 ITL



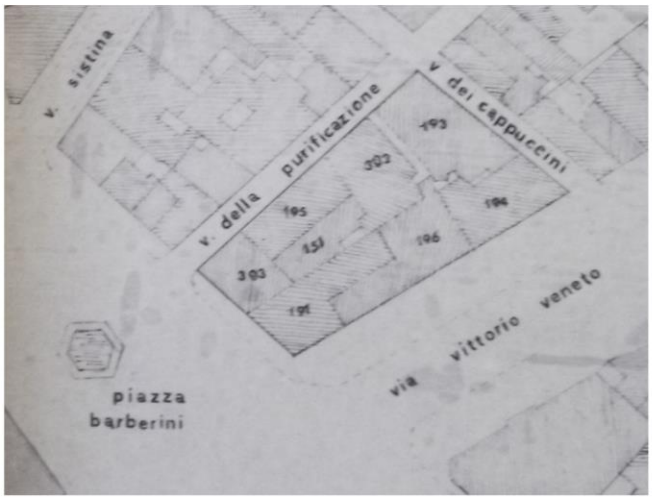




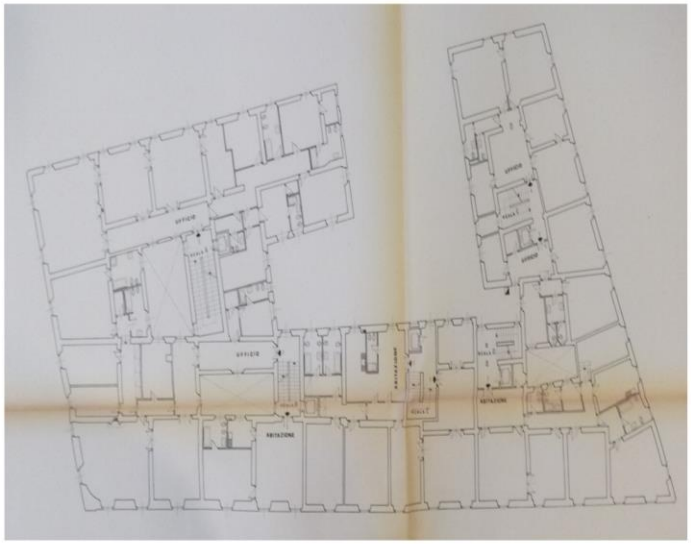
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 251667
Plan de localisation du site avant ouverture de la Via Bissolati notée “nuovo viale” Source : INA, ASI, 1894
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25167
Façade depuis le Largo Santa Susanna Source : F. Mazenod 2013
Coupe transversale Source, INA, ASI, 25167

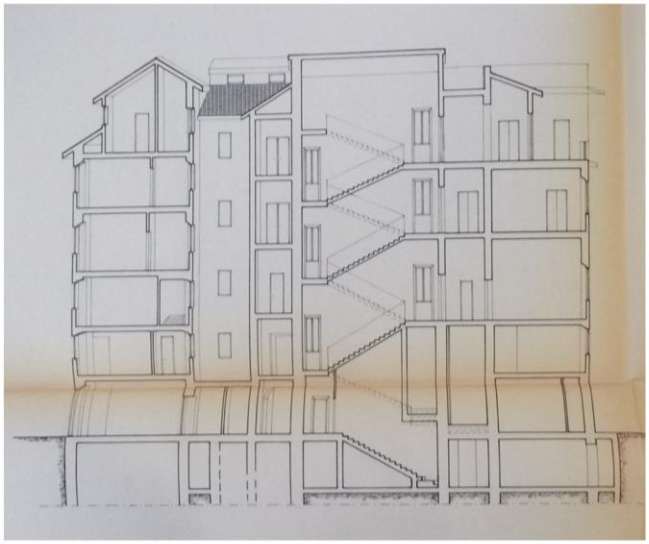
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Piazza Barberini, 12



Année	1935
Pièces	152
Superficie terrain	1 830 m²
Coût	3 618 750 ITL

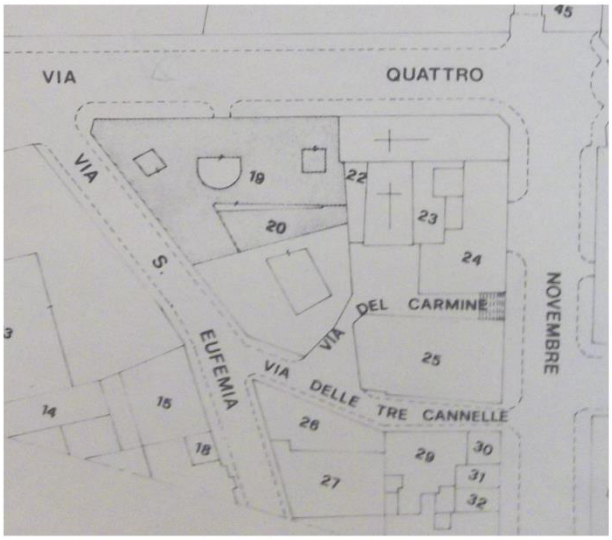




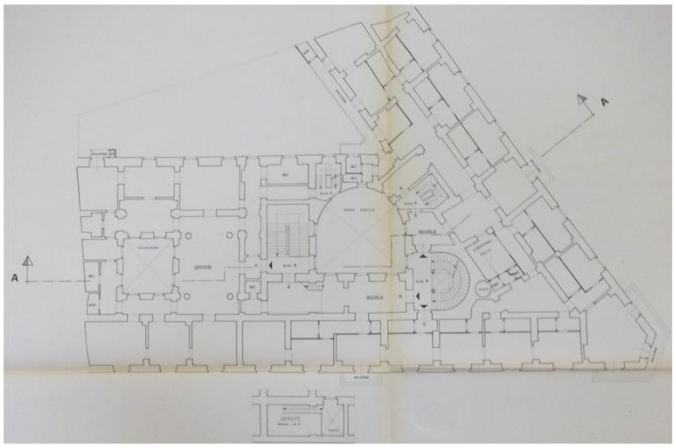
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25248 ex 25068
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25248 ex 25068
Coupe transversale Source : INA, ASI, 225248 ex 25068
Façade Piazza Barberini Source : F.Mazenod 2013

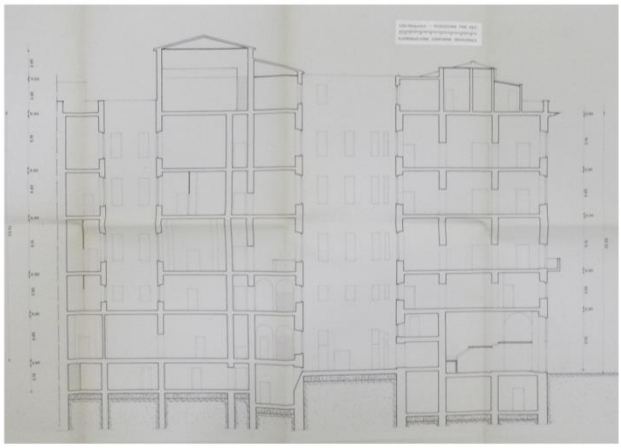
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via IV Novembre, 113



Année	1929
Pièces	210
Superficie terrain	960 m²
Coût	D.M.

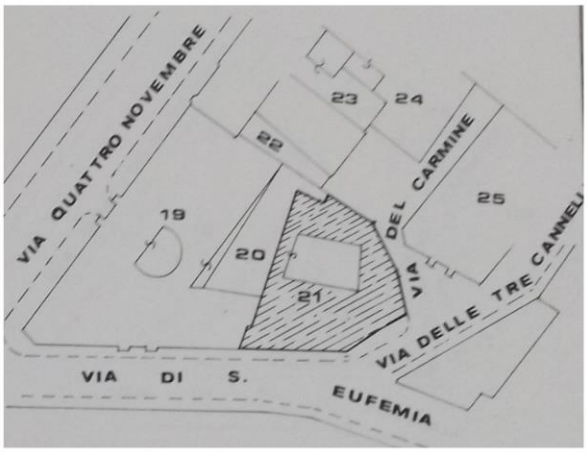




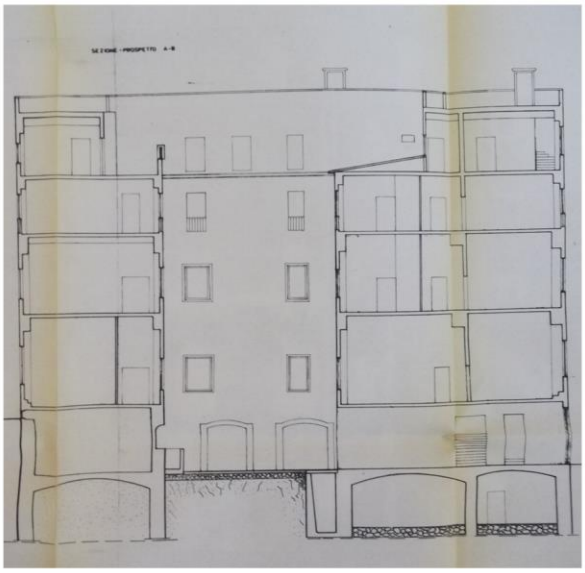
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 8720
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25194
Coupe transversale Source : INA, ASI, 8720
Façade Via IV Novembre Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via del Carmine, 1



Année	1929
Pièces	55
Superficie terrain	804 m²
Coût	D.M.

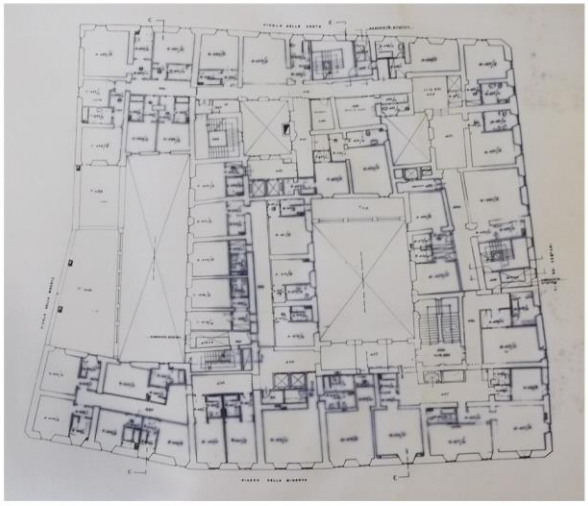


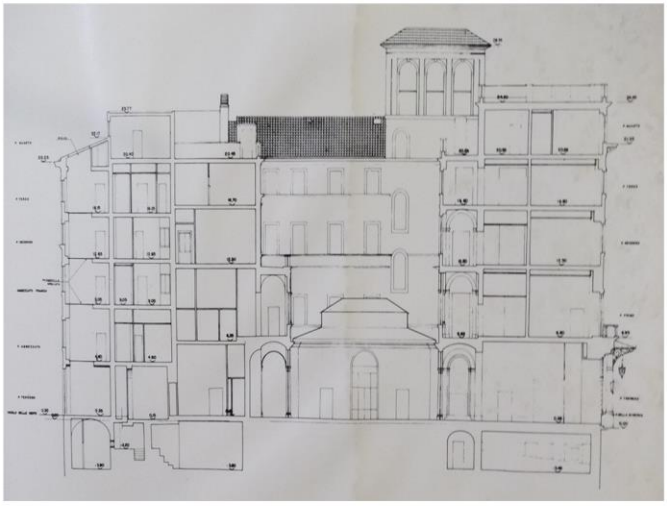
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25234 ex 25510
Coupe transversale Source : INA, ASI, 96
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25234 ex 25510
Façade Via del Carmine Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Piazza della Minerva, 69 14

Année	1937
Pièces	339
Superficie terrain	2 830 m²
Coût	4 500 000 ITL

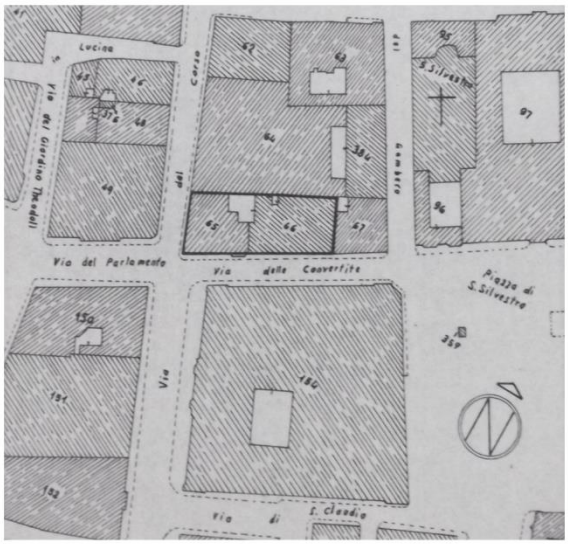




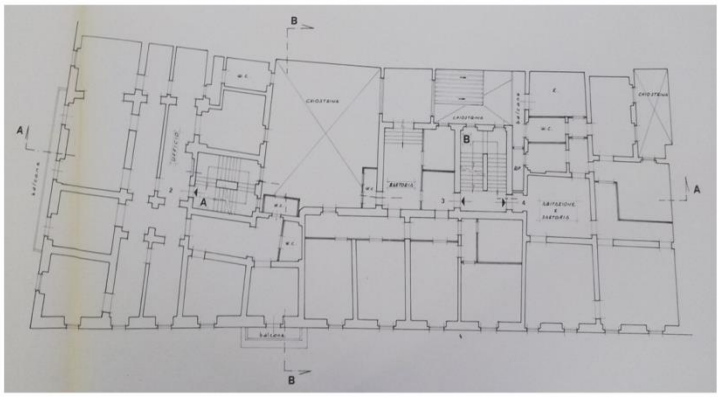
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : Google Earth 2013
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25051
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25051
Façade Piazza della Minerva Source : F.Mazenod 2013

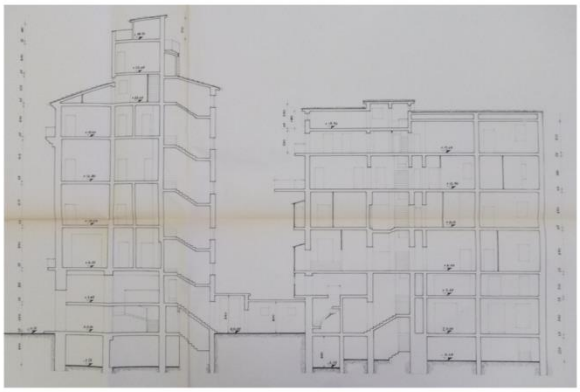
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via delle Convertite, 3



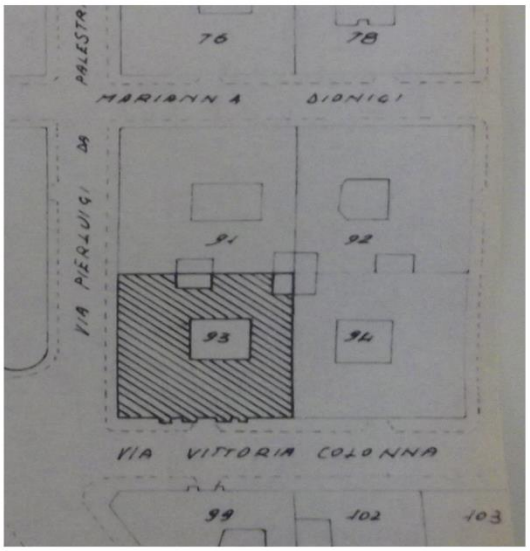
Année	1939
Pièces	100
Superficie terrain	900 m²
Coût	3 150 000 ITL



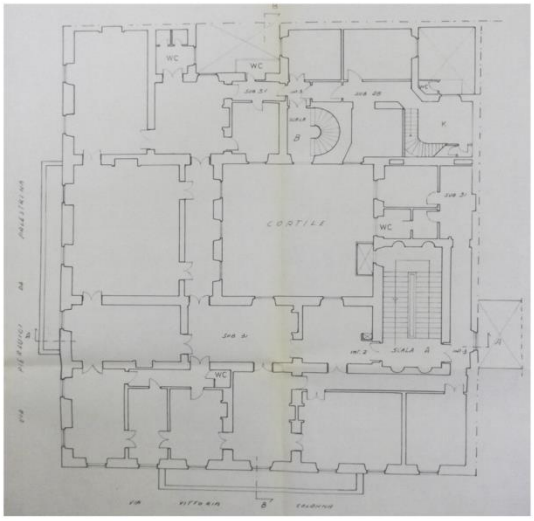


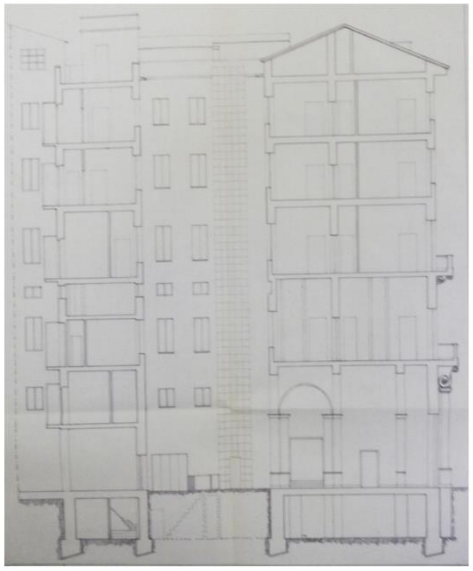
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25624
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25624
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25624
Façade Via del Corso Source : F.Mazenod 2013
Façade Via delle Convertite Source : F.Mazenod 2013

Via Colonna, 39 16



Année	1935
Pièces	160
Superficie terrain	948 m²
Coût	D.M.



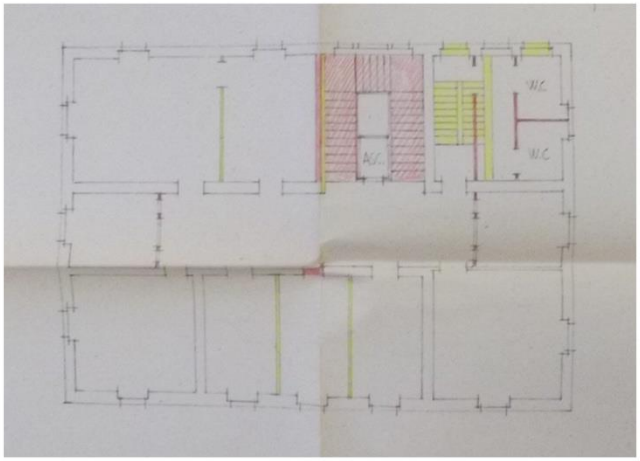


De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 2814
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 2814
Coupe transversale Source : INA, ASI, 2814
Façade angle Colonna/Pierluigi da Palestrina F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Nomentana, 92

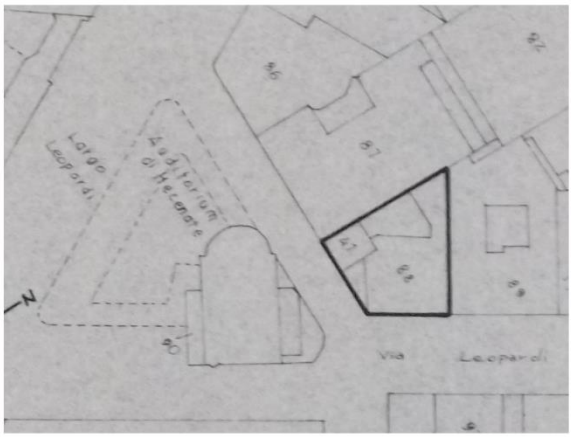
Année	1941
Pièces	34
Superficie terrain	2 100 m²
Coût	1 750 000 ITL



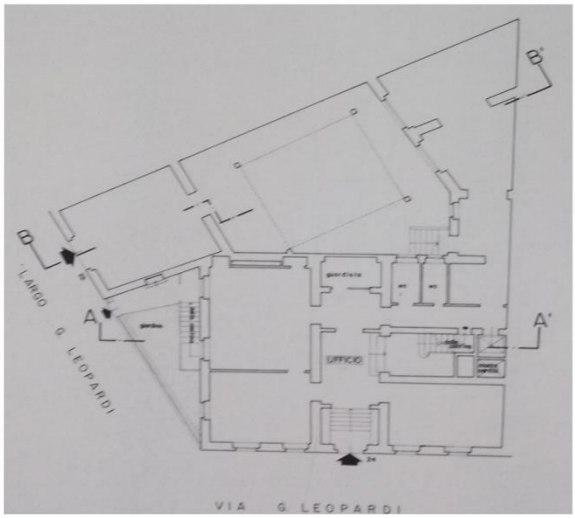
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de situation Source : Google Earth 2013
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 10636
Façade Via Nomentana, photo d'époque Source : INA, ASI, 10634
Façade Via Nomentana Source : F.Mazenod 2013

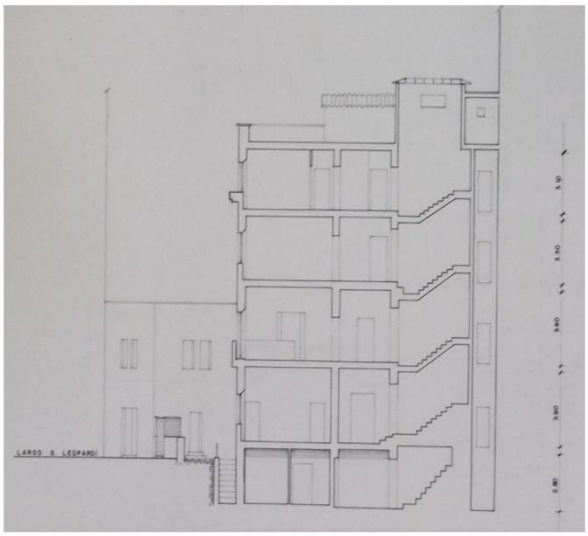
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Leopardi, 24



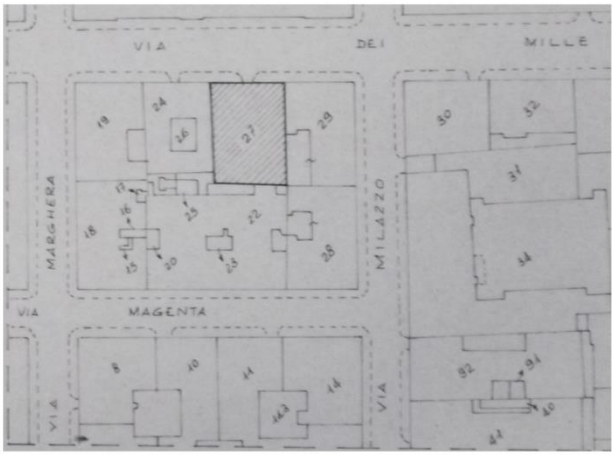
Année	1940
Pièces	126
Superficie terrain	429 m²
Coût	1 557 597 ITL



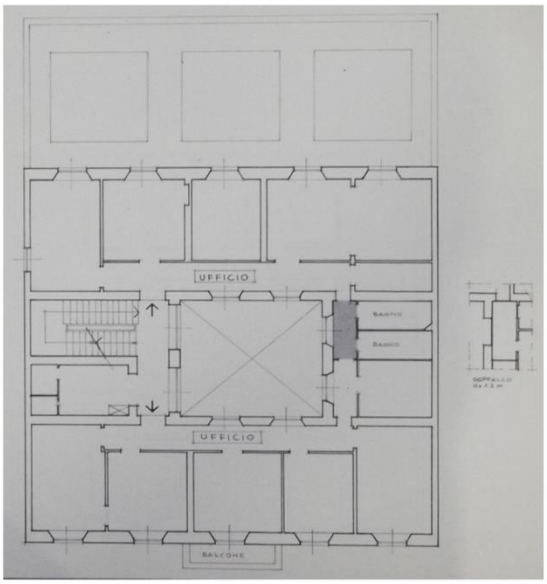


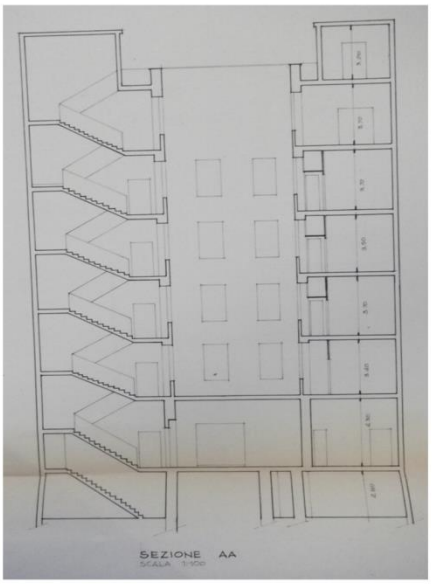
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25216
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25216
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25216
Façade Via Leopardi Source : F.Mazenod 2013

Via dei Mille, 23



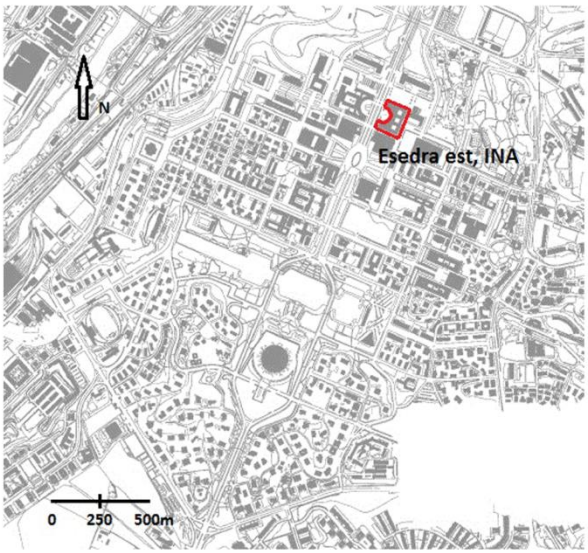
Année	1944
Pièces	92
Superficie terrain	466 m²
Coût	4 920 000 ITL



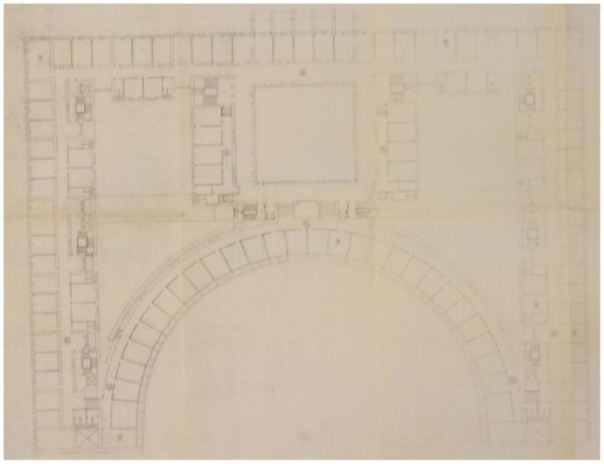


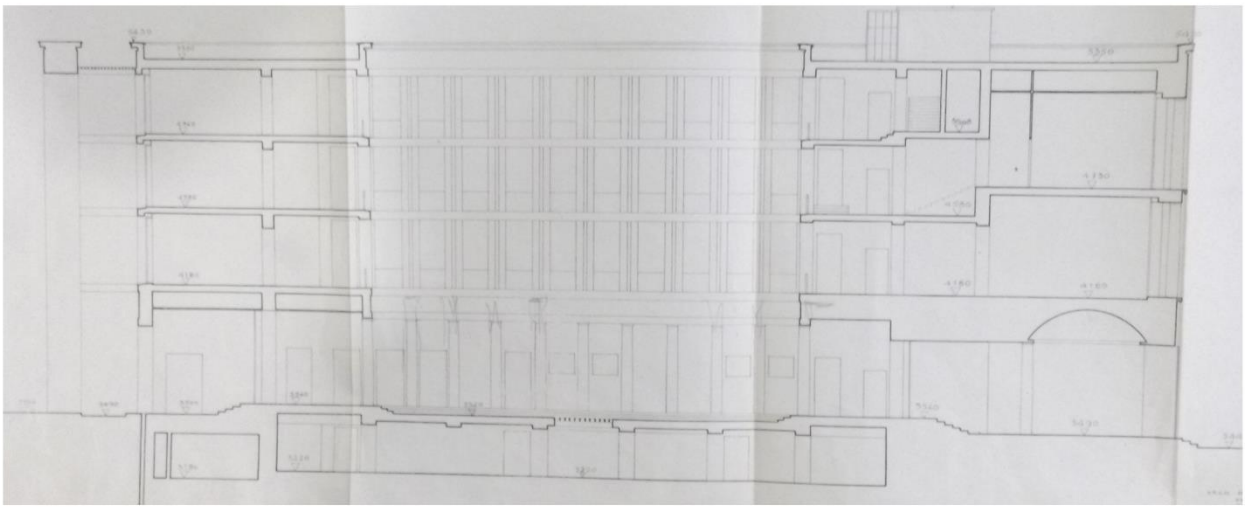
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du siteSource : INA, ASI, 25253
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25253
Coupe transversale Source: INA, ASI, 25253
Façade Via dei Mille Source : F.Mazenod 2013
Façade Via dei Mille, photo d'époque.Source : INA, ASI, 8907

EUR Piazzale delle Nazioni Unite, 106 20



Année	1947
Pièces	315
Superficie terrain	12 000 m²
Coût	16 537 000 ITL

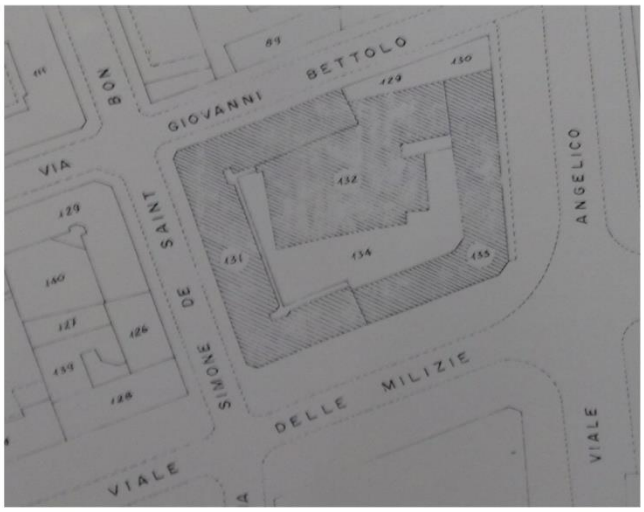




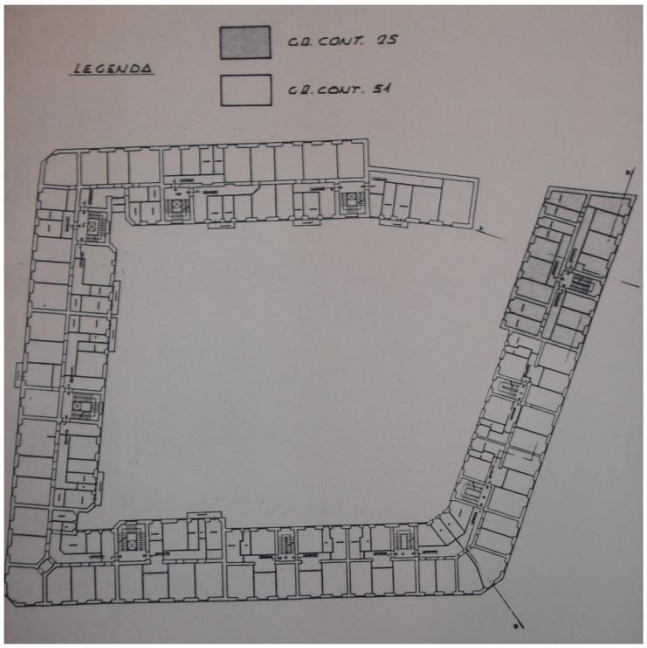
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source QART, La Sapienza. F. Mazenod 2013
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 1305
Façade Piazzale delle Nazioni Unite Source : Google Earth 2012
Coupe transversale du Source : INA, ASI, 1305

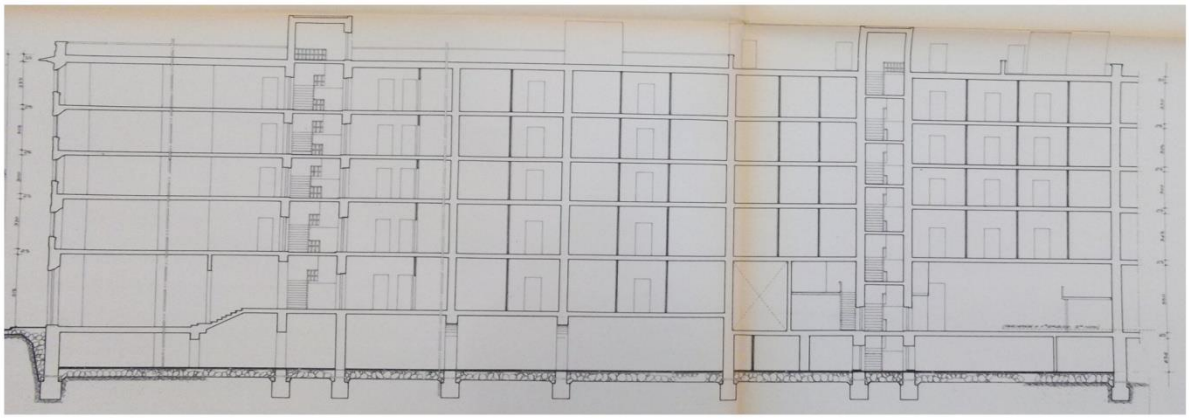
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Viale delle Milizie, 110 Viale Angelico 5 21



Année	1926
Pièces	558
Superficie terrain	5 041 m²
Coût	3 225 000 ITL

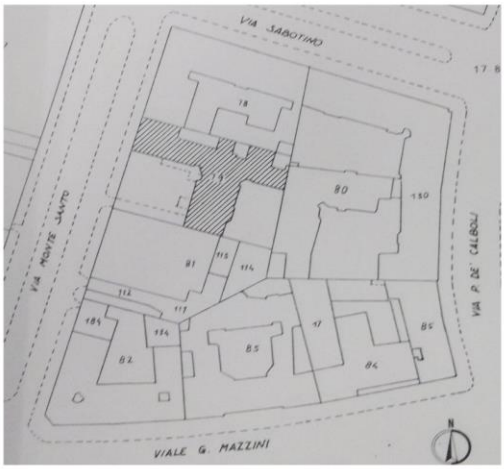




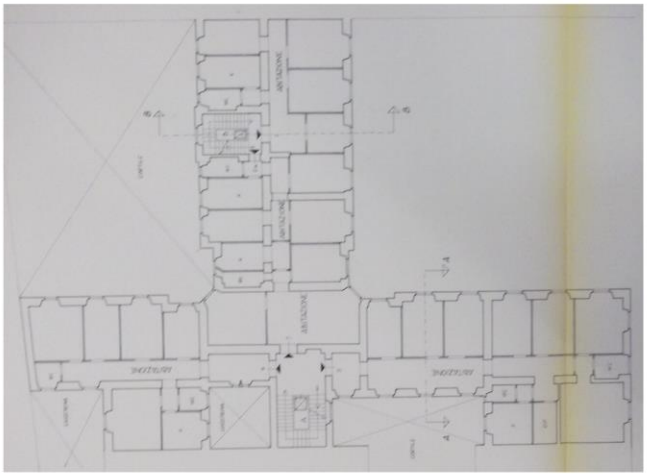
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25244 ex 25672
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25244 ex 25672
Façade Angle Milizie/Angelico : F.Mazenod 2013
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25244 ex 25672

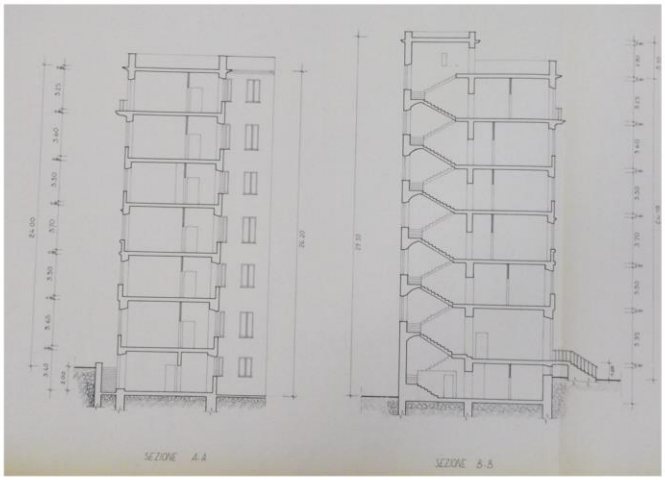
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Montesanto, 14



Année	1926
Pièces	130
Superficie terrain	1 659 m²
Coût	2 614 500 ITL

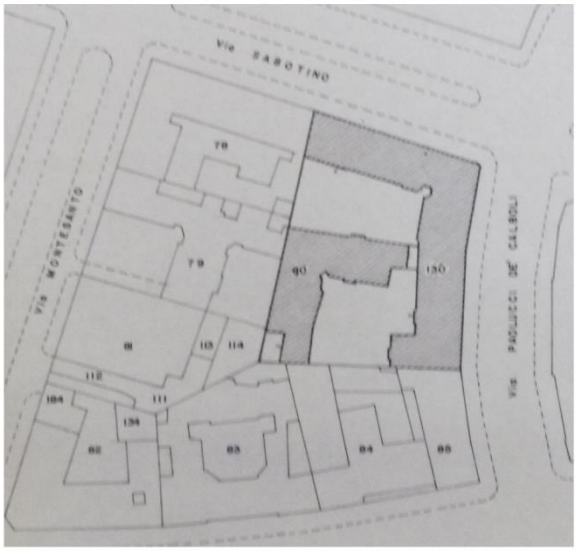




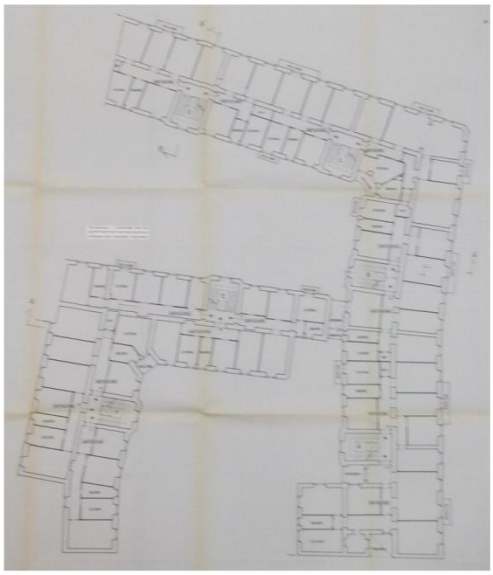
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25674
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25674
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25674
Façade Via Montesanto Source : F.Mazenod 2013

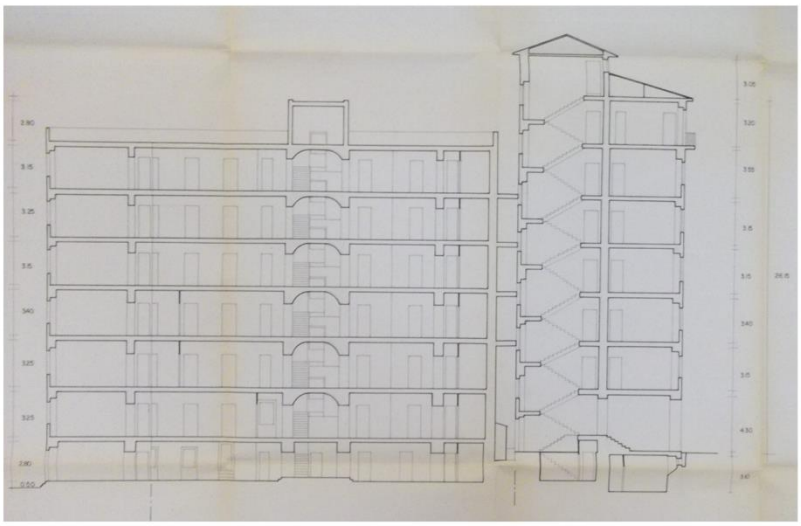
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Sabotino, 22



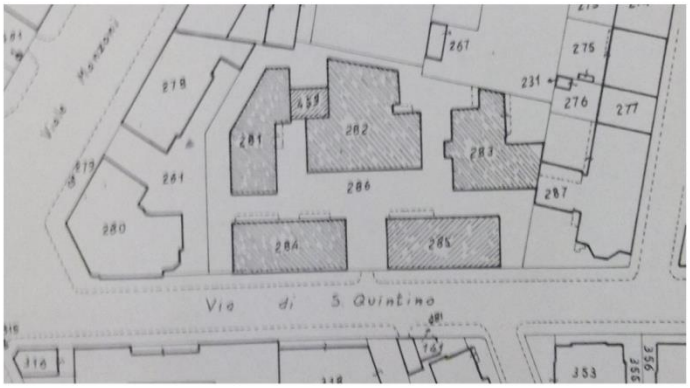
Année	1926
Pièces	499
Superficie terrain	3 287 m²
Coût	7 140 000 ITL



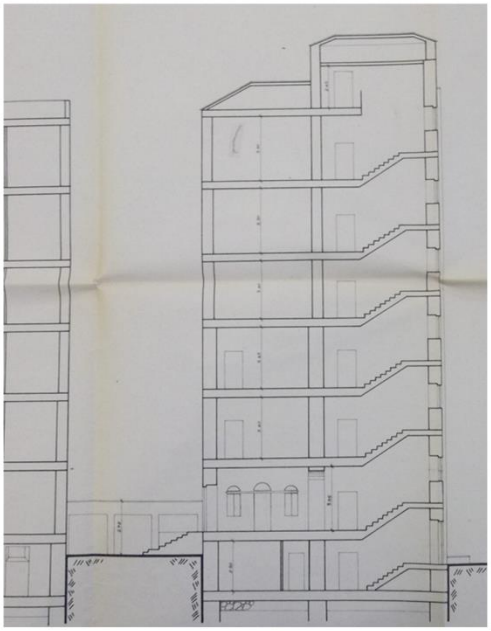


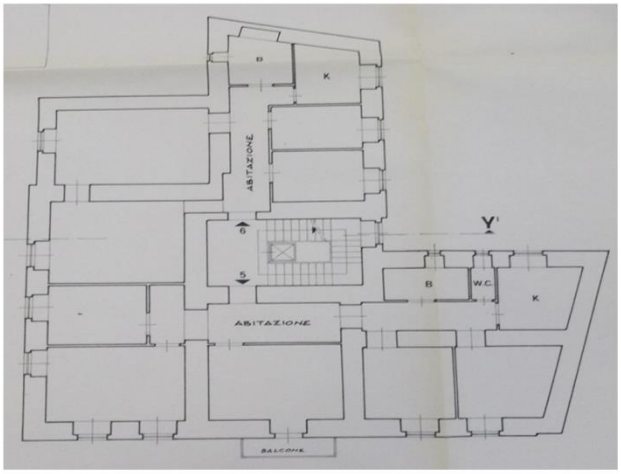
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 3263
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 3263
Coupe transversale Source : INA, ASI, 3263
Façade Via Paolucci de' Calboli Source : F.Mazenod 2013

Via di San Quintino, 5



Année	1929
Pièces	331
Superficie terrain	4 400 m²
Coût	8 000 000 ITL

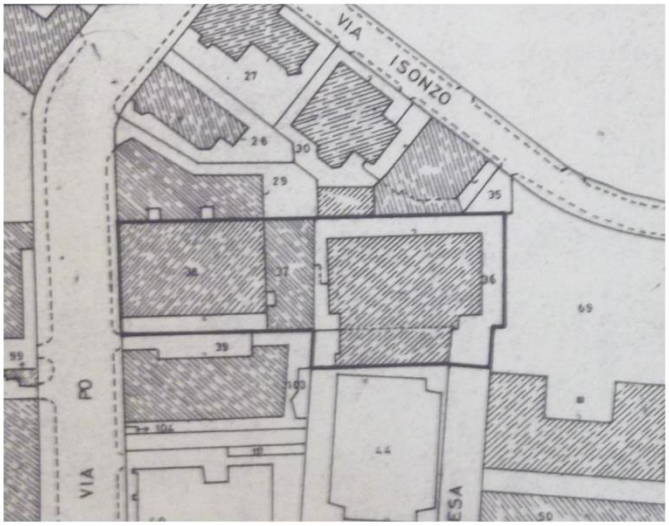




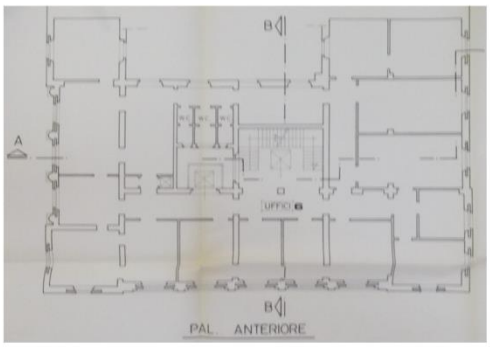
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 3202
Coupe transversale du lot E Source : INA, ASI, 3202
Plan du deuxième étage du lot E Source : INA, ASI, 3202
Façade Via di San Quintino lot A Source : F.Mazenod 2013
Entrée Via di San Quintino Source : F.Mazenod 2013

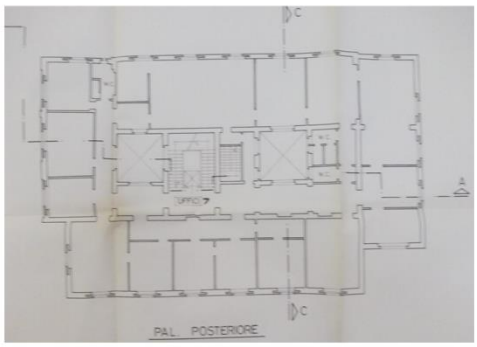
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

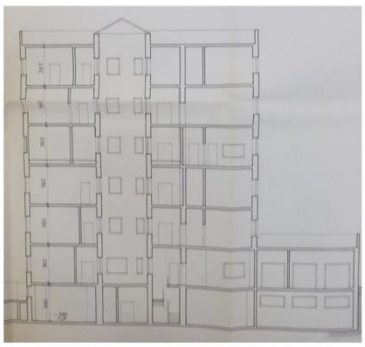
Via Po, 14



Année	1930
Pièces	129
Superficie terrain	2 850 m²
Coût	8 077 519 ITL



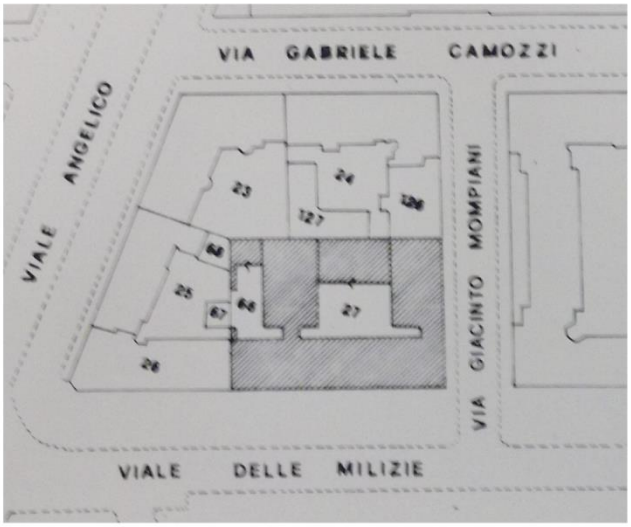




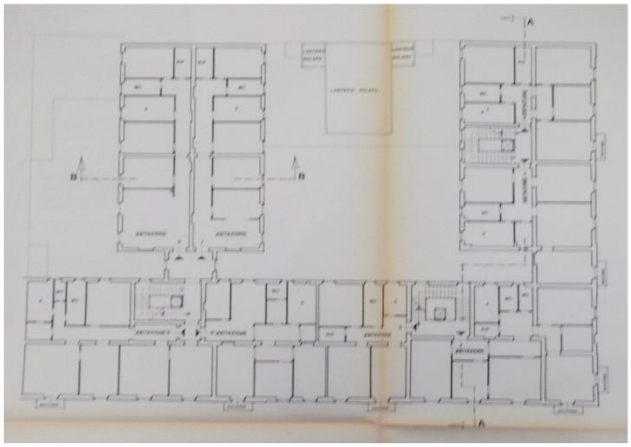
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 1383
Plan du deuxième étage de l'immeuble antérieur Source : INA, ASI, 1383
Plan du deuxième étage de l'immeuble postérieur Source : INA, ASI, 1383
Coupe transversale de l'imeuble antérieur Source : INA, ASI, 1383
Façade Via Po, photo d'époque Source : Cipriani, G. (1933) *L'opera edilizia dell'INA*, INA, ed., p.33
Façade Via Po Source : F.Mazenod 2013

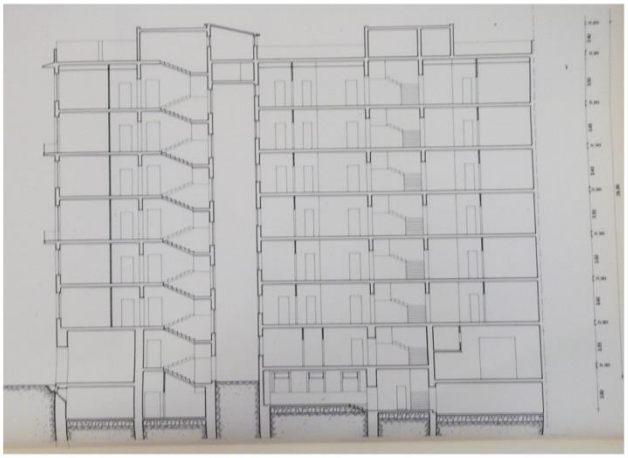
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via delle Milizie, 94 Via Mompiani, 7 26



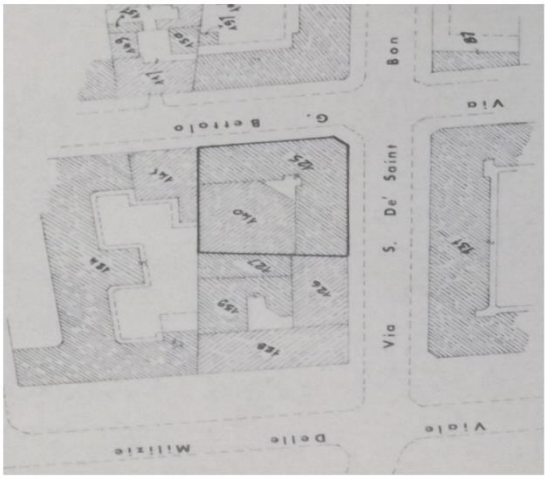
Année	1928
Pièces	264
Superficie terrain	1 841 m²
Coût	D.M.



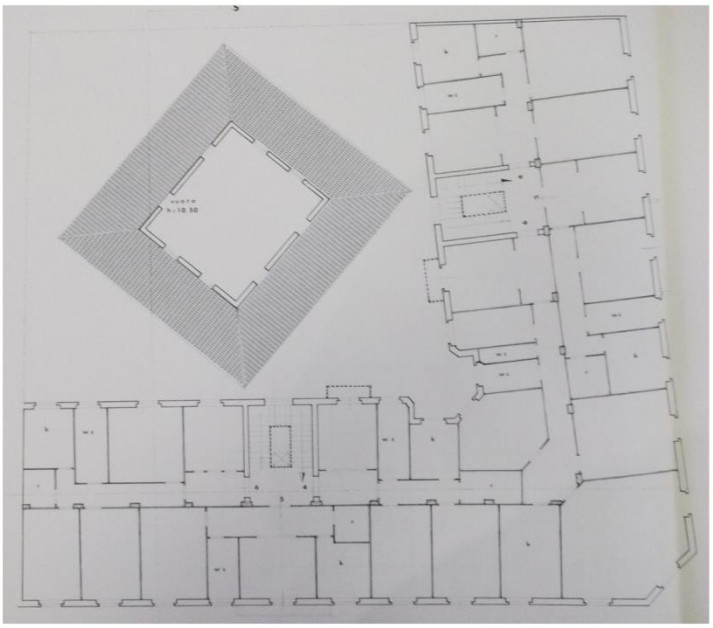


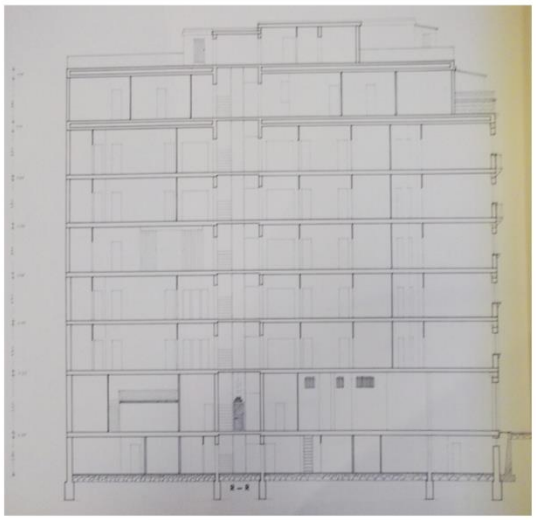
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25665
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25665
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25665
Façade Via delle Milizie Source : F.Mazenod 2013

Via Saint Bon, 25 Via Bettolo, 22 27



Année	1928
Pièces	474
Superficie terrain	1 076 m²
Coût	D.M.



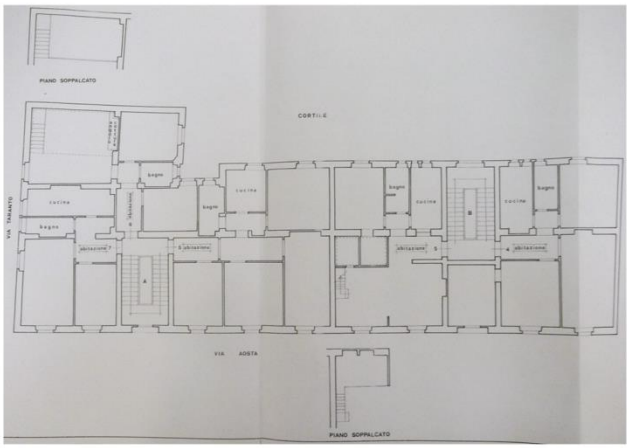


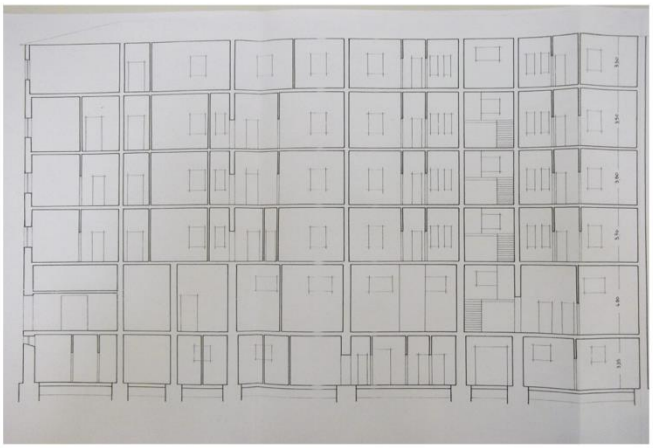
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25244
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25244
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25244
Façade angle Saint Bon/Bettolo : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Aosta, 60-63

Année	1928
Pièces	66
Superficie terrain	1 100 m²
Coût	1 029 000 ITL

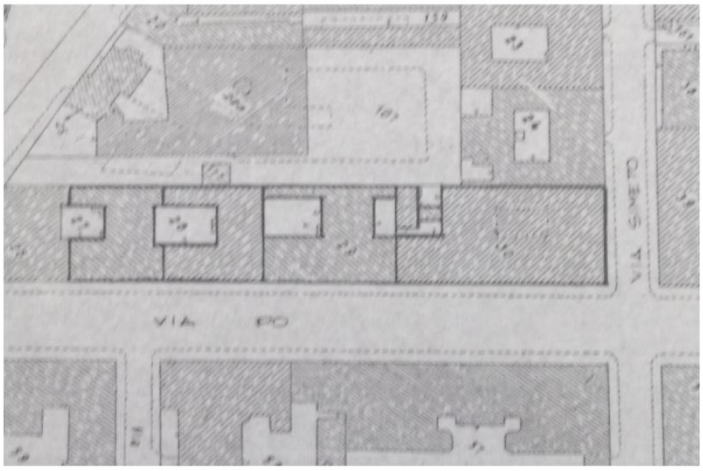




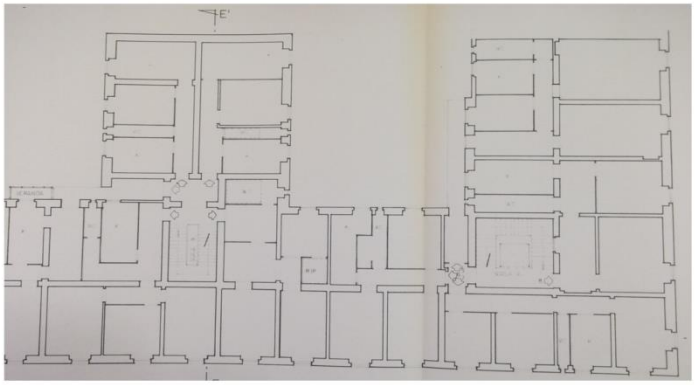
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 2677
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 2677
Coupe transversale Source : INA, ASI, 2677
Façade Via Aosta : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Po, 33 Via Simeto, 39 29

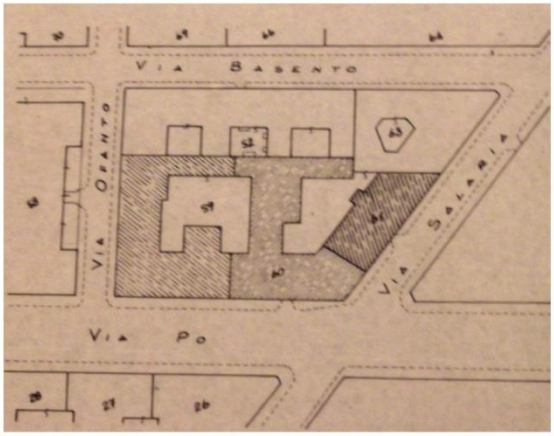


Année	1931
Pièces	371
Superficie terrain	2 925 m²
Coût	D.M.

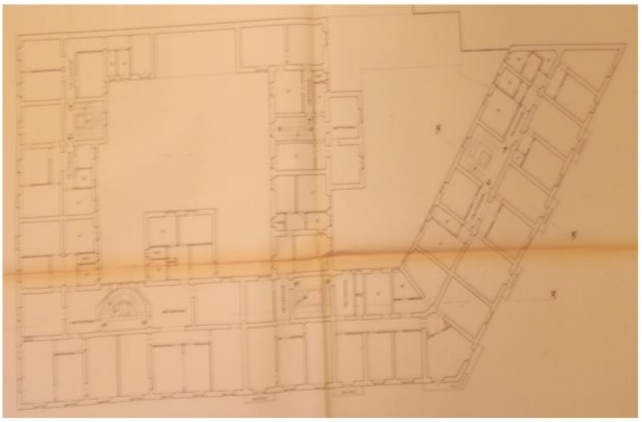


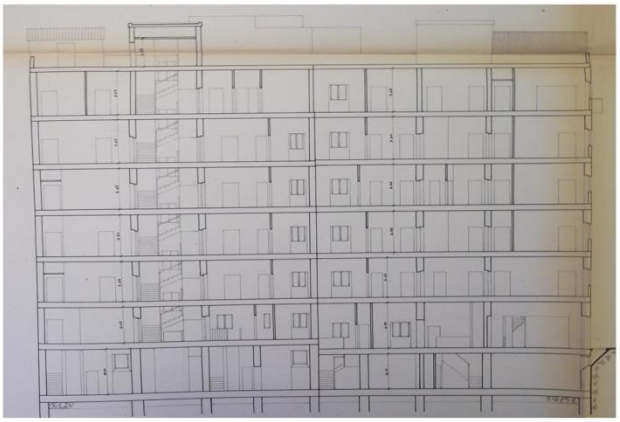
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25621
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25621
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25621
Façade Via Po : F.Mazenod 2013

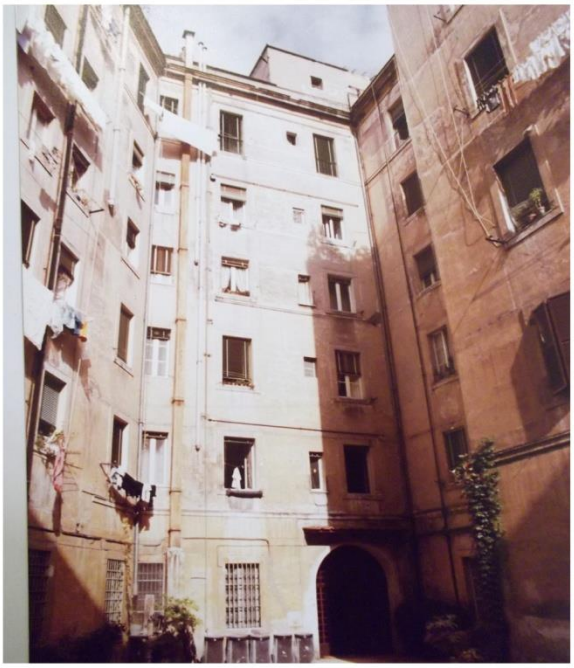
Via Po, 58 Via Ofanto, 72 30



Année	1931
Pièces	266
Superficie terrain	3 015 m²
Coût	D.M.





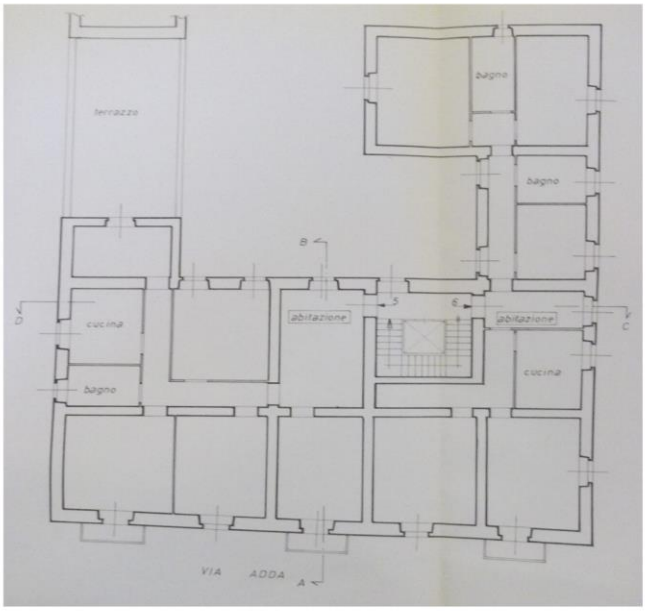


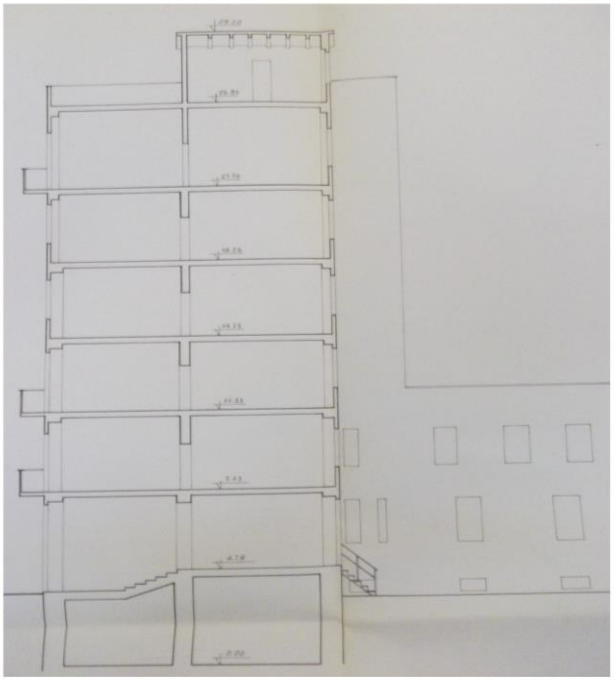
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25215 ex 25645
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25215 ex 25645
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25215 ex 25645
Façade Via Po Source : F.Mazenod 2013
Cour centrale, photo d'époque Source : INA, ASI, 2196

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Adda, 99

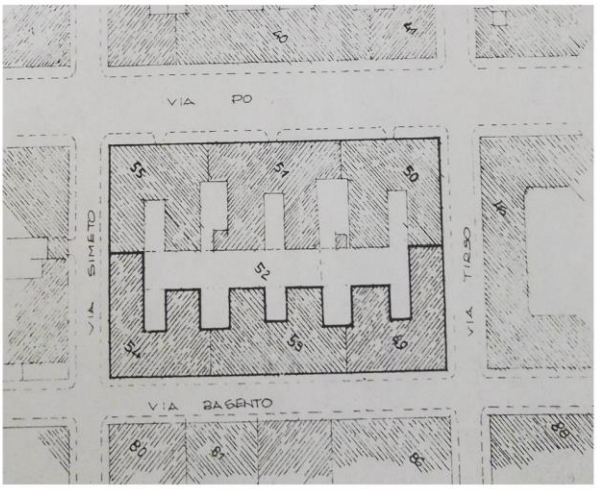
Année	1934
Pièces	66
Superficie terrain	635
Coût	D.M.



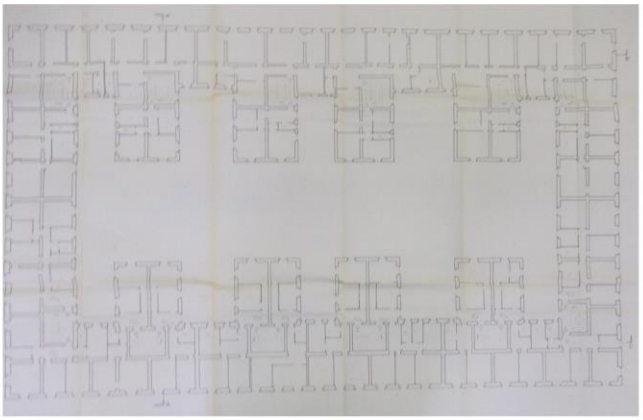


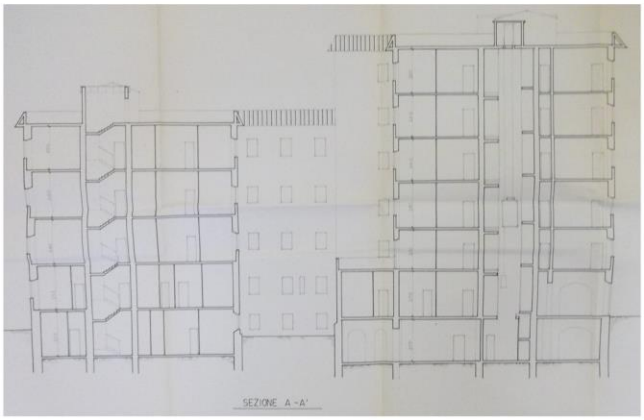
De haut en bas et de gauche à droite
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 3415
Plan de situation Source : IGM F 374 Roma Nord-Est
Coupe transversale Source : INA, ASI, 3415
Façade Via Adda Source : F.Mazenod 2013

Via Basento, 55



Année	1934
Pièces	448
Superficie terrain	5 600 m²
Coût	D.M.

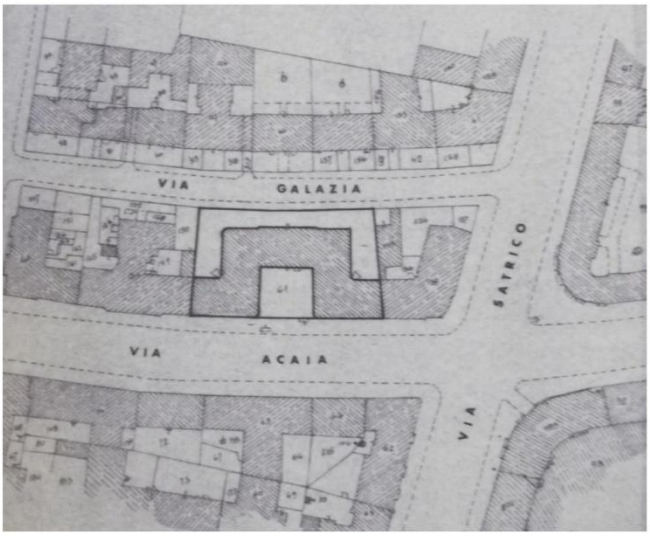


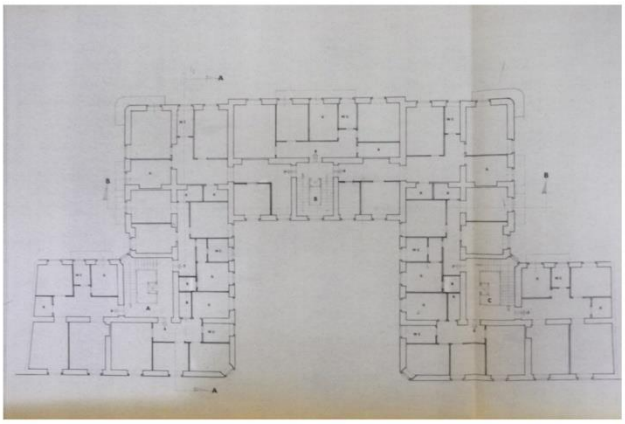


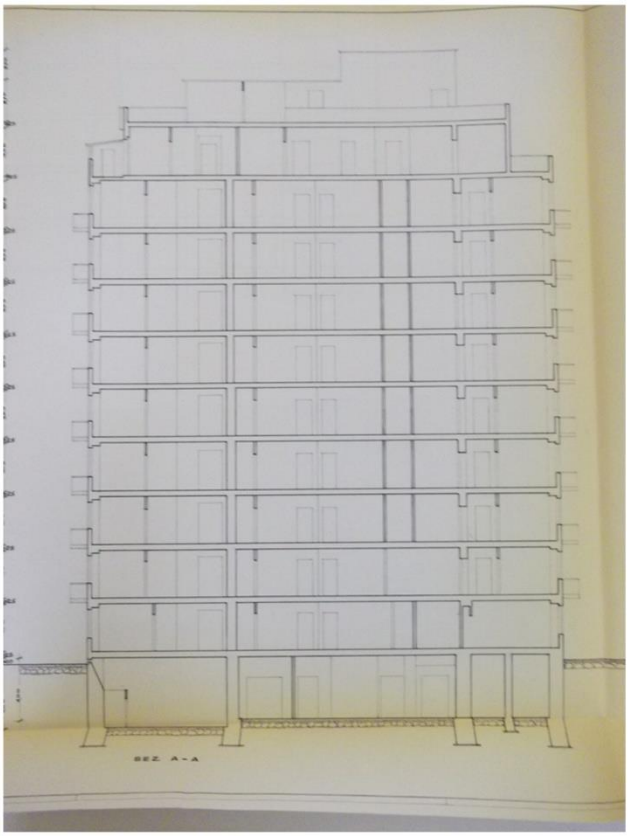
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 8685
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 8685
Coupe transversale Source : INA, ASI, 8685
Façade Via Basento : F.Mazenod 2013

Via Acaia, 52

Année	1940
Pièces	473
Superficie terrain	2 000
Coût	7 400 000 ITL

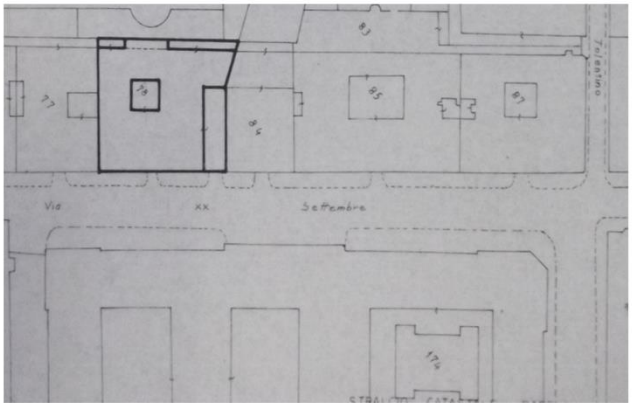




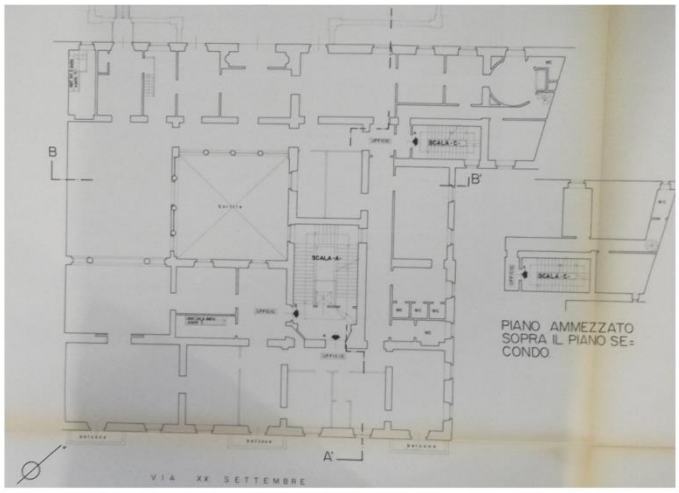


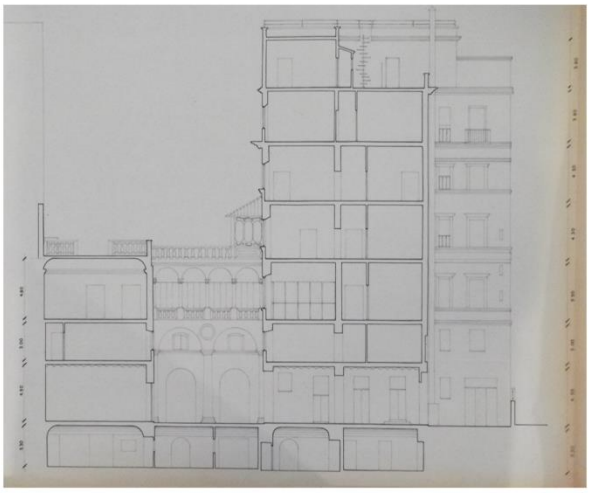
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25191
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25191
Façade Via Acaia Source : F.Mazenod 2013
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25191

Via XX Settembre, 5 34



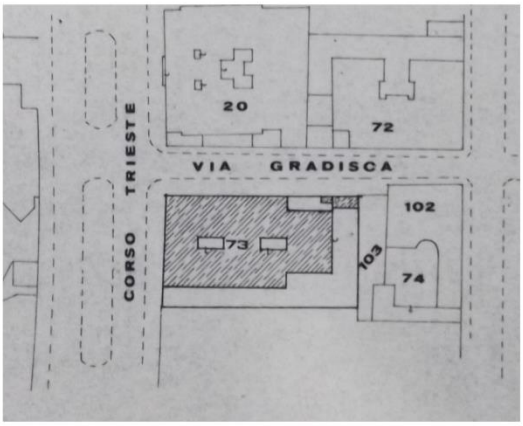
Année	1936
Pièces	168
Superficie terrain	1 335 m²
Coût	7 500 000 ITL



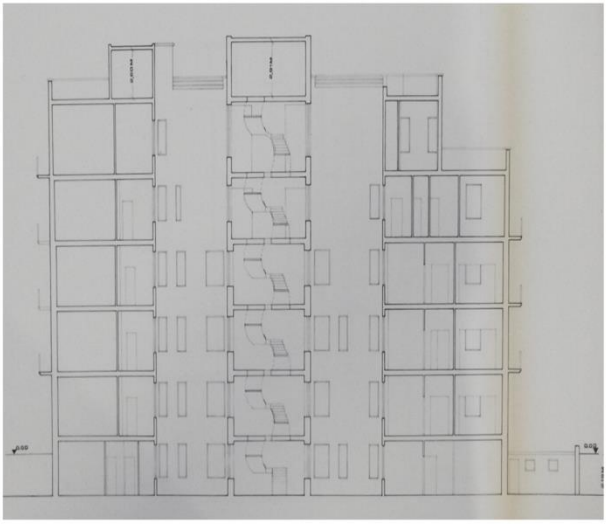


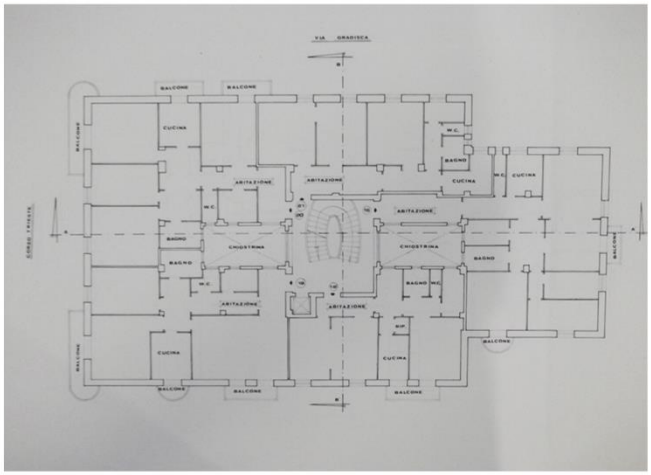
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25187
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25187
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25187
Façade Via XX Settembre Source : F.Mazenod 2013

Corso Trieste, 110



Année	1936
Pièces	176
Superficie terrain	1 180 m²
Coût	3 100 000 ITL

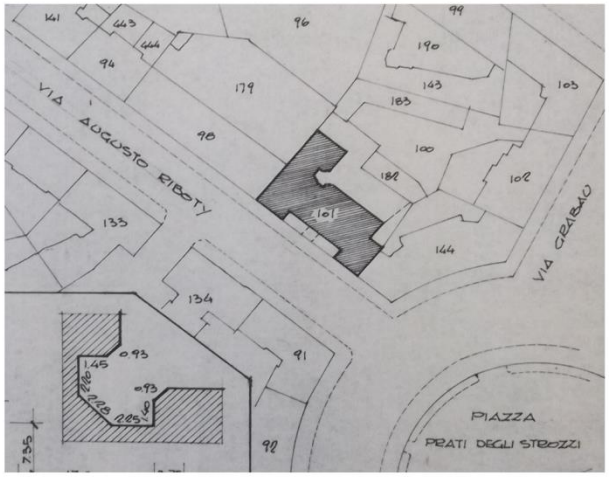




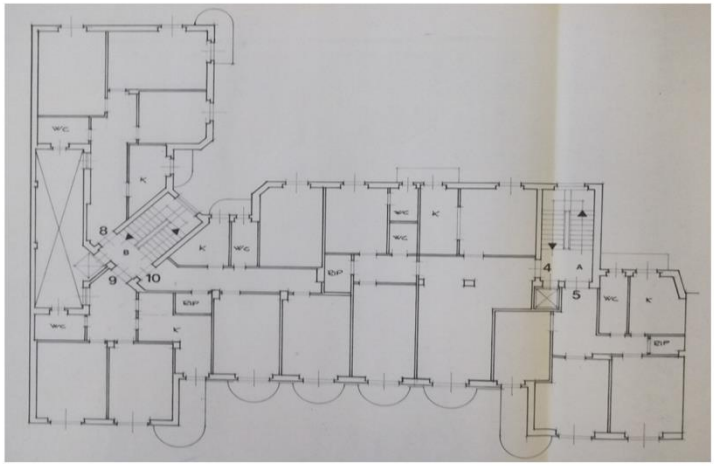
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25220
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25220
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25220
Façade Corso Trieste Source : F.Mazenod 2013
Façade Via Gradisca, photo d'époque Source : INA, ASI, 3151

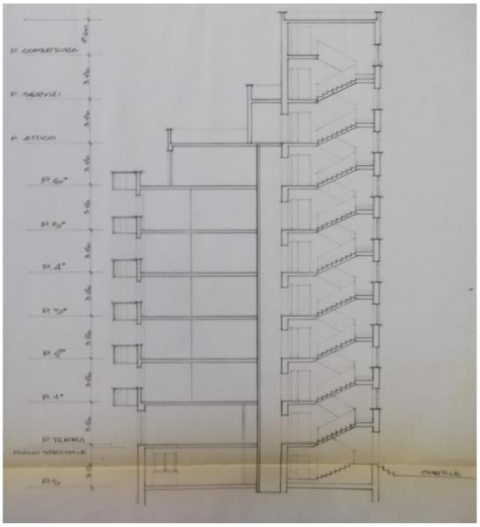
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Riboty, 10



Année	1936
Pièces	201
Superficie terrain	923 m²
Coût	2 450 000 ITL

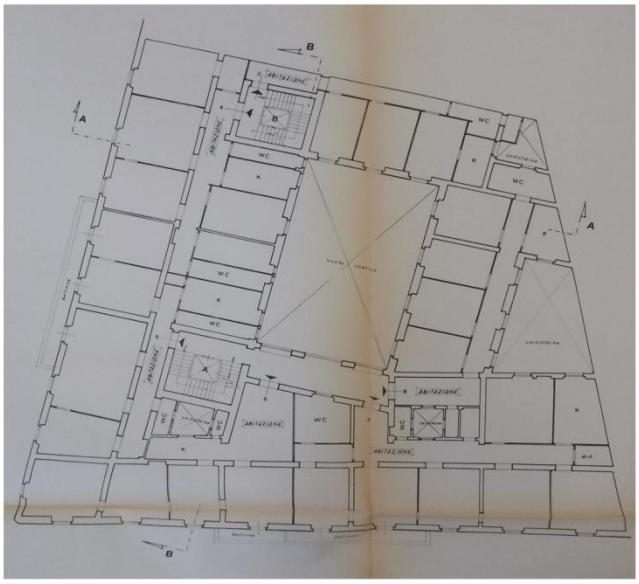


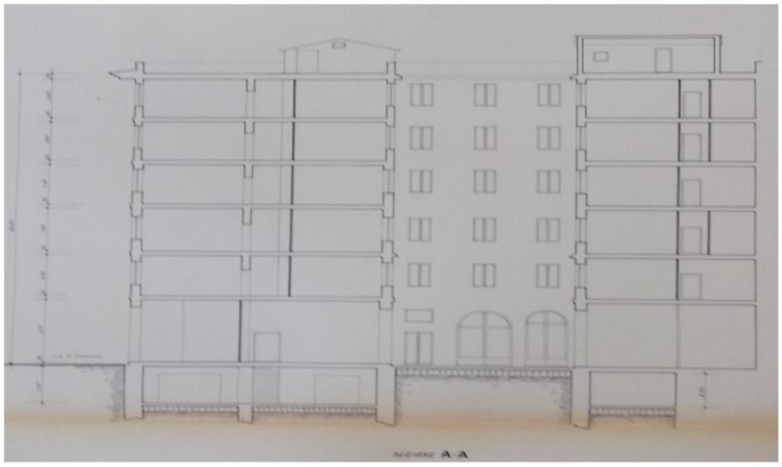


De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25621
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25621
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25621
Façade Via Riboty Source : F.Mazenod 2013
Façade Via Riboty Source : F.Mazenod 2013

Via Pietro Cossa, 13

Année	1936
Pièces	220
Superficie terrain	1 290 m²
Coût	2 200 000 ITL

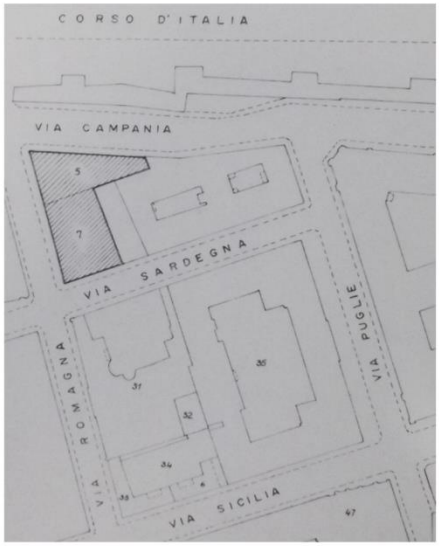




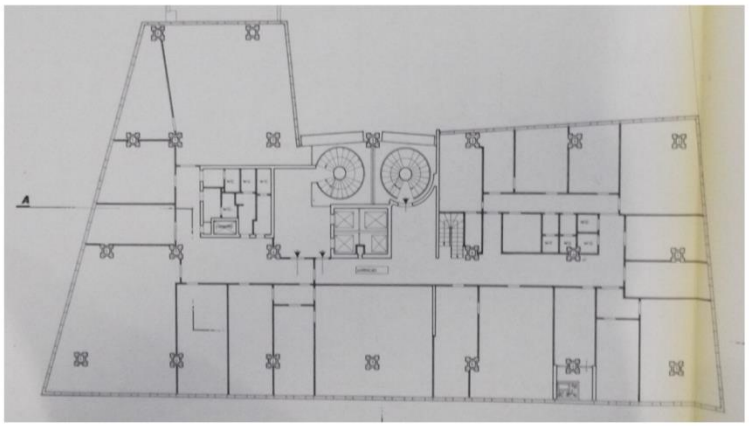
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25673
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25673
Façade angle Pietro Cossa/Clementi, photo d'époque Source : INA, ASI, 1842
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25673

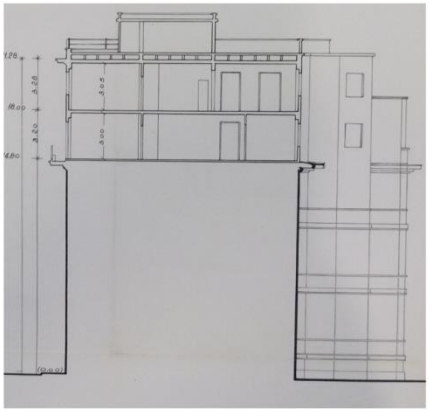
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Sardegna, 149



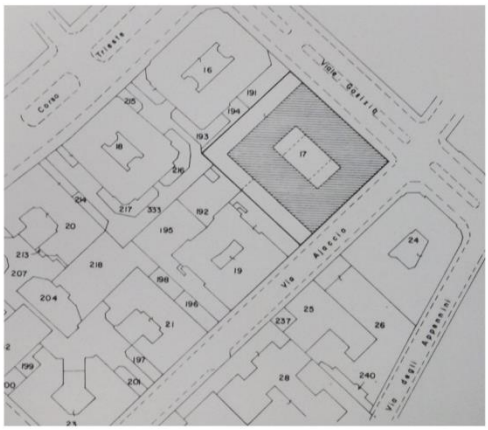
Année	1940
Pièces	39
Superficie terrain	761 m²
Coût	820 000 ITL



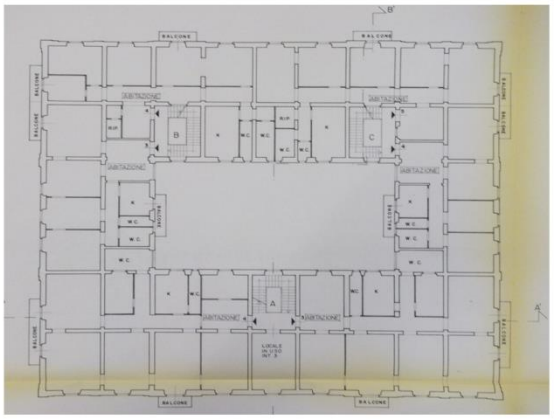


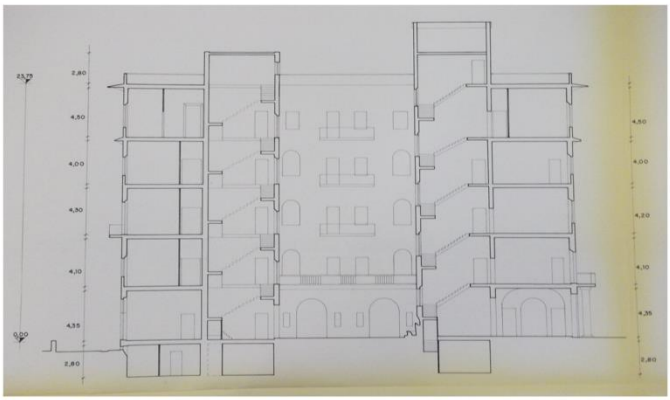
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25629 ex 25210
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25629 ex 25210
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25649 ex 25159
Façade Via Sardegna Source : F.Mazenod 2013

Viale Gorizia, 43



Année	1927
Pièces	195
Superficie terrain	2 093 m²
Coût	4 500 000 ITL

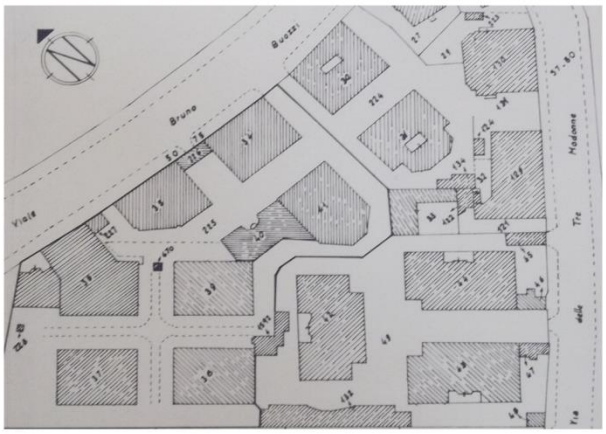




De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25218
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25218
Coupe transversale Source: INA, ASI, 25218
Façade Viale Gorizia Source : F.Mazenod 2013
Façade Viale Gorizia, photo d'époque.Source : INA, ASI, 13082

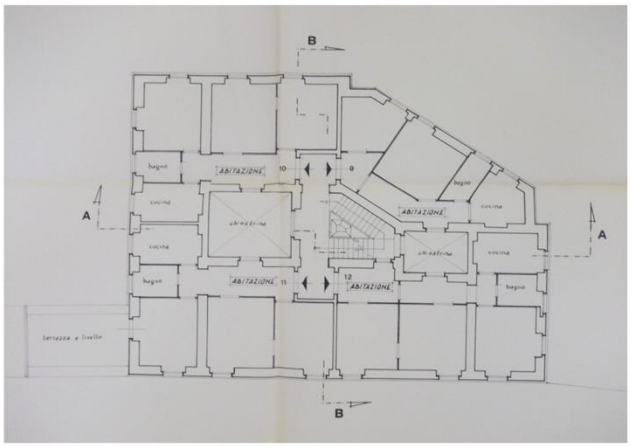
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

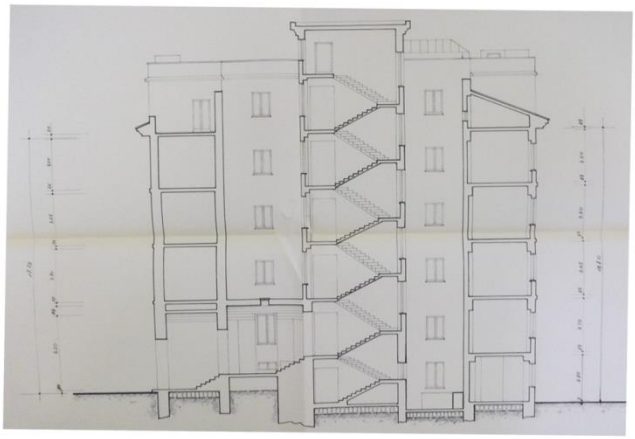
Viale Martiri Fascisti, 19 40



Année	1934
Pièces	879
Superficie terrain	11 300 m²*
Coût	26 500 000 ITL*

* Site Via delle Tre Madonne compris

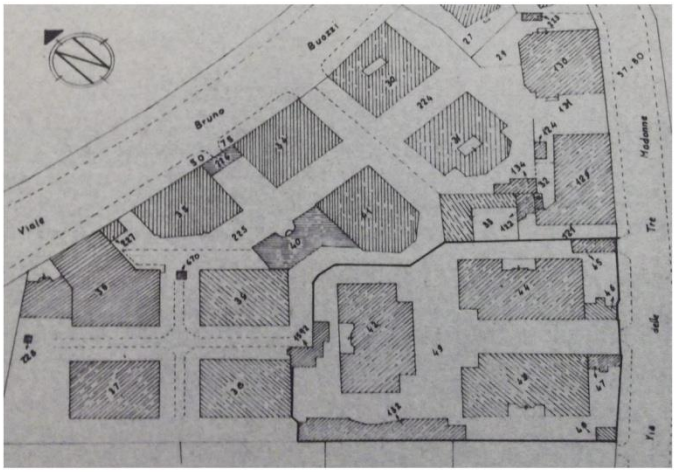




De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 1025
Plan du deuxième étage du lot B Source : INA, ASI, 1025
Coupe transversale du lot B Source : INA, ASI, 1025
Cour centrale, photo d'époque Source : Cipriani, G. (1933) *L'opera edilizia dell'INA*, INA, ed., p.33
Cour centrale Source : F.Mazenod 2013

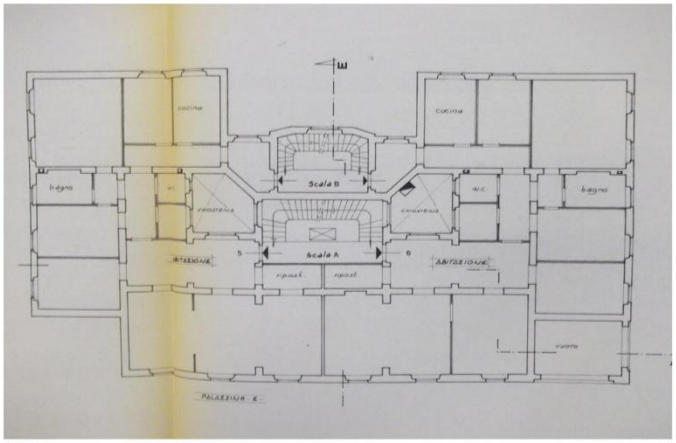
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

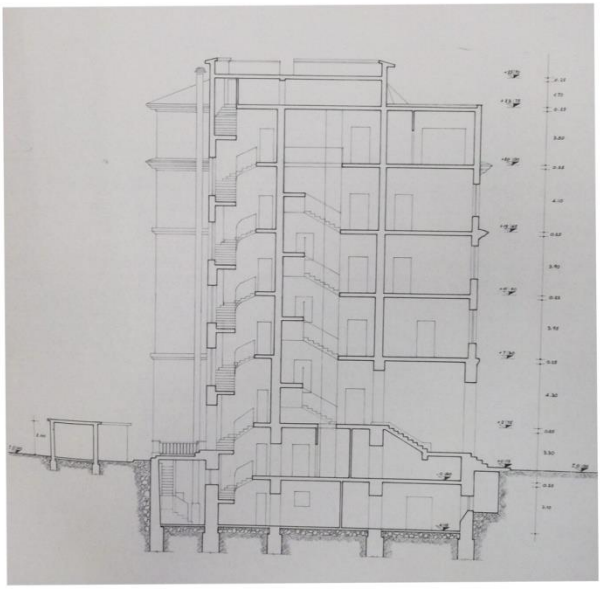
Via delle Tre Madonne, 14 40 bis



Année	1934
Pièces	375
Superficie terrain	11 300m²*
Coût	26 500 000 ITL*

*Site Viale Martiri Fascisti compris

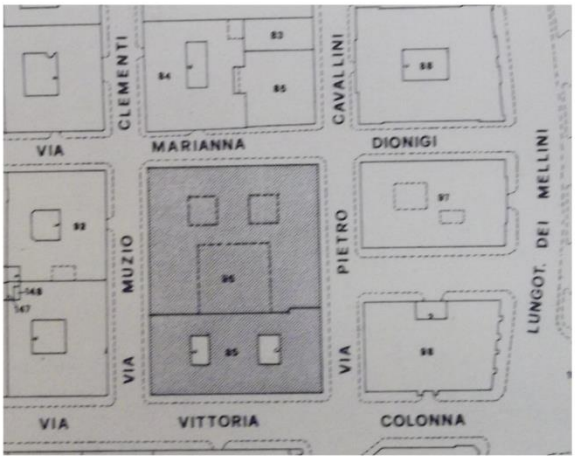




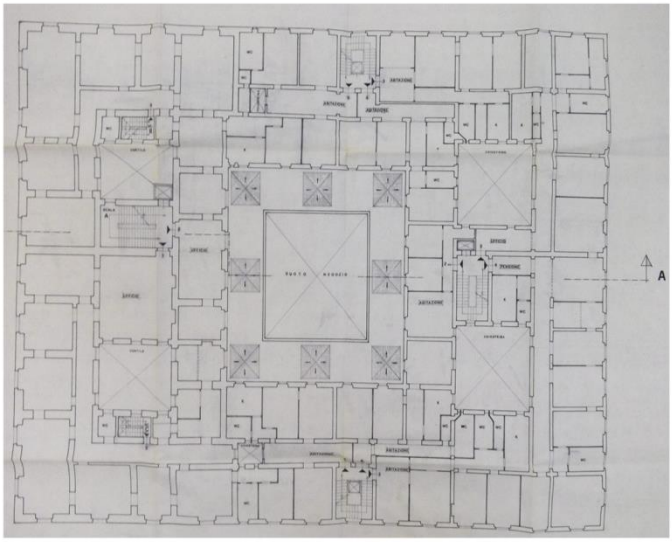
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25621
Plan du deuxième étage du lotE Source : INA, ASI, 25621
Coupe transversale du lot E Source : INA, ASI, 25621
Entrée du site Via delle Tre Madonne Source : F.Mazenod 2013
Cour centrale, photo d'époque Source : Cipriani, G. (1933) *L'opera edilizia dell'INA*, INA, ed., p.33

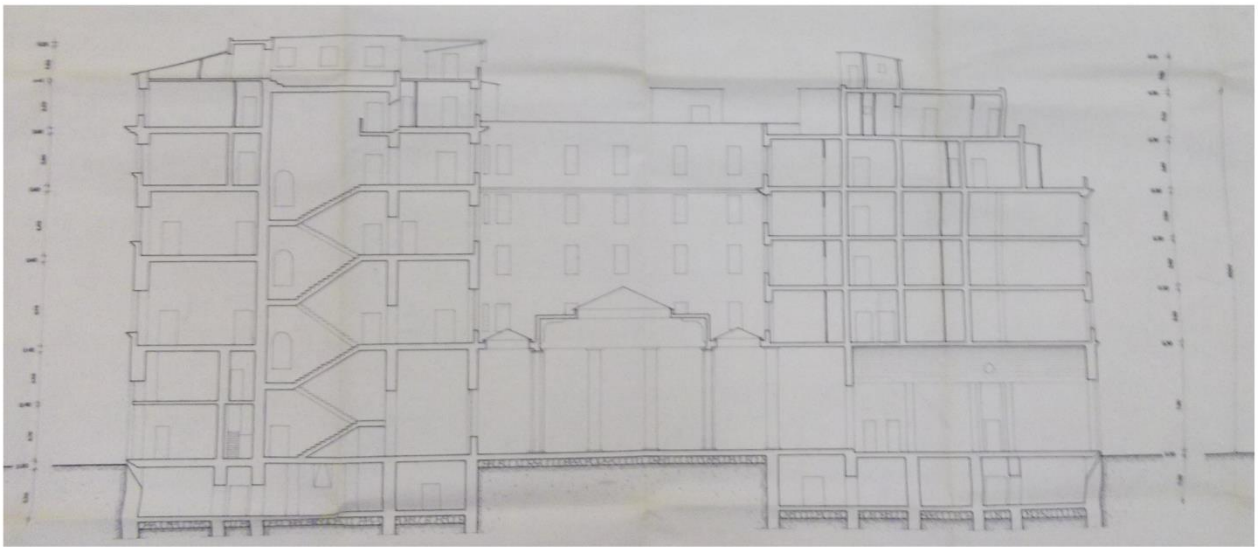
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Colonna, 11 Via Clementi, 14 41



Année	1935
Pièces	332
Superficie terrain	3 196 m²
Coût	6 650 000 ITL

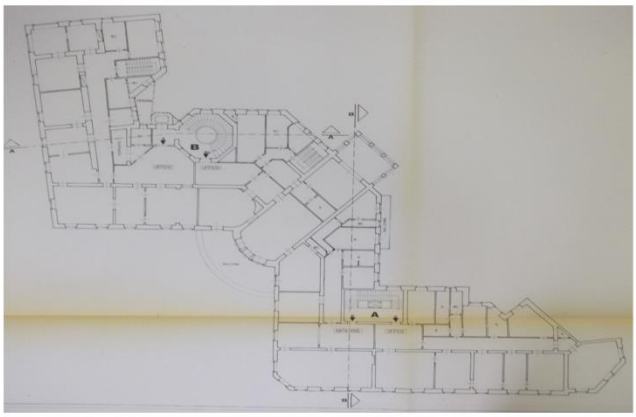




De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 2549
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 2549
Façade Via Colonna : F.Mazenod 2013
Coupe transversale Source : INA, ASI, 2549

Piazzale Belle Arti, 6

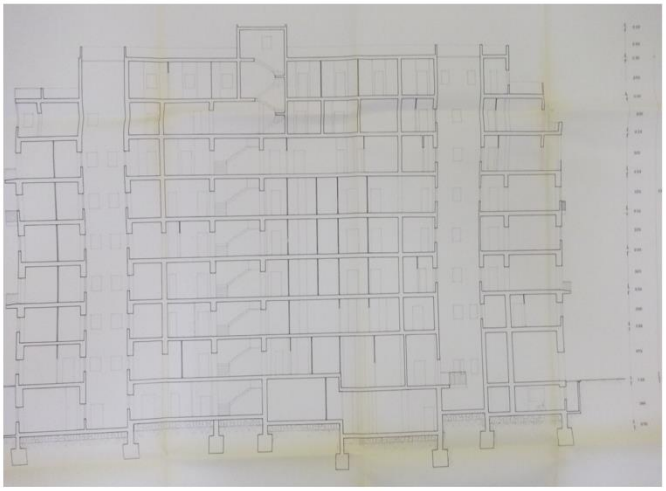
Année	1940
Pièces	172
Superficie terrain	1 320 m²
Coût	6 760 000 ITL



De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25067
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 25067
Coupe transversale Source : INA, ASI, 25067
Façade Piazzale Belle Arti Source : F.Mazenod 2013

Piazza dell'Emporio, 16

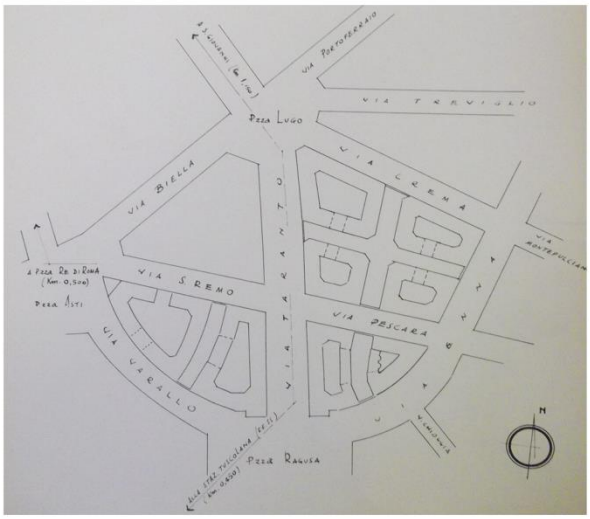
Année	1926
Pièces	512
Superficie terrain	3 236 m²
Coût	5 600 000 ITL



De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 1282
Coupe transversale Source : INA, ASI, 1282
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 1282
Façade Piazza dell'Emporio Source : F.Mazenod 2013

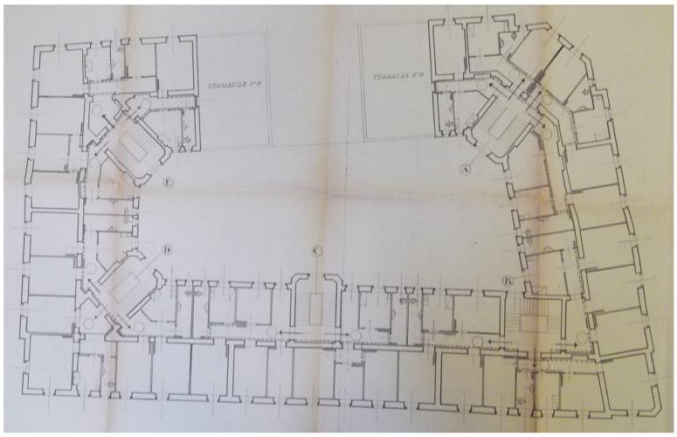
Via Taranto Case Convenzionate Tuscolano

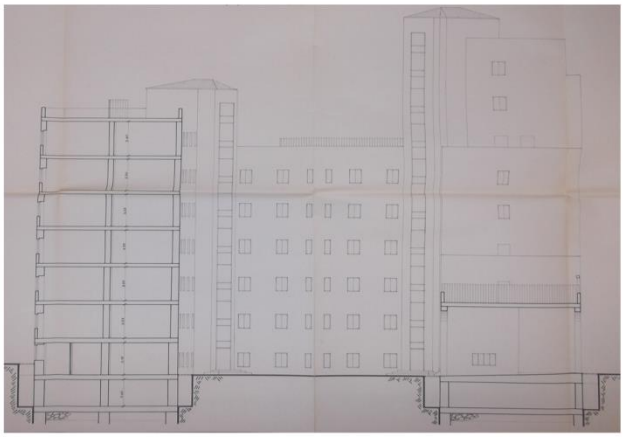
44



Année	1931
Pièces	810
Superficie terrain	12 600 m²*
Coût	16 700 000 ITL

*Lots Via San Remo et Pescara compris





De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 1070
Plan du deuxième étage du lot B Source : INA, ASI, 105
Coupe transversale du lot D Source : INA, ASI, 8741
Façade des lots C et D Via Taranto Source : F.Mazenod 2013

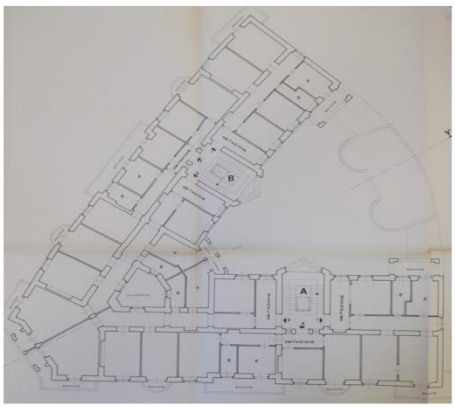
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

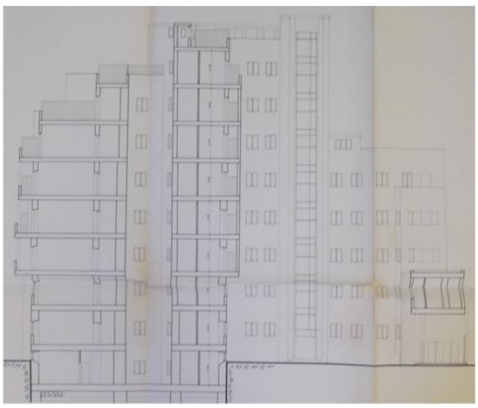
Via Pescara Case Convenzionate Tuscolano

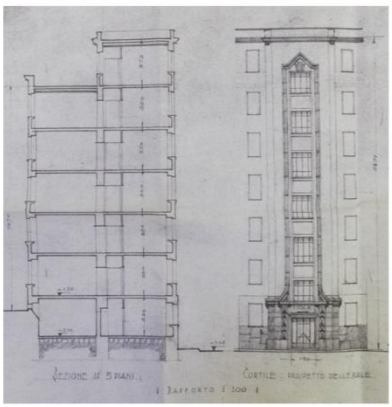
45

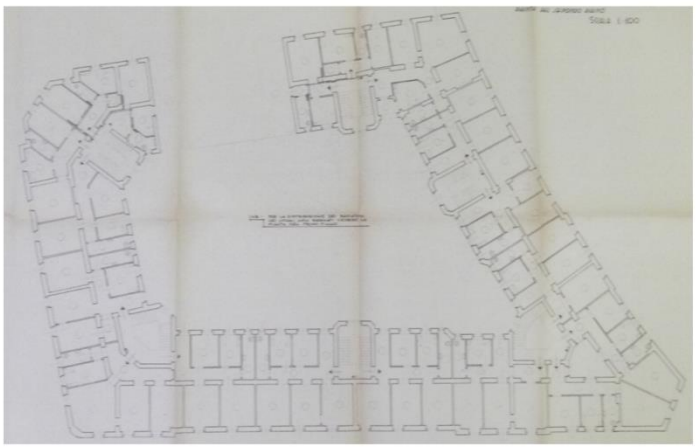
Année	1933
Pièces	281
Superficie terrain	12 600 m²*
Coût	5 344 093 ITL

*Lots Via Taranto et San Remo compris







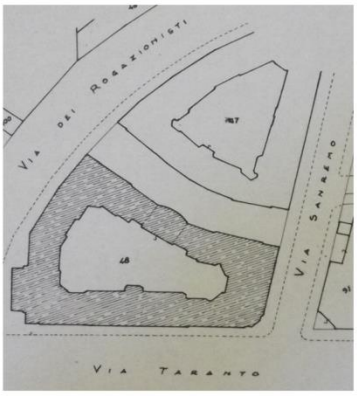


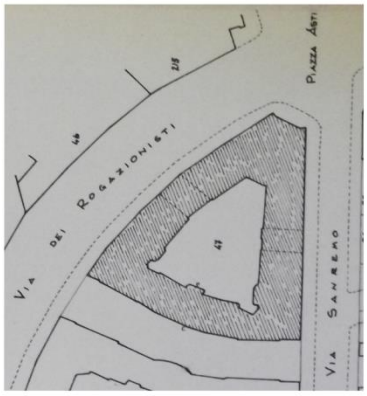
De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 1070
Plan du deuxième étage du lotH Source : INA, ASI, 1070
Coupe transversale du lot H Source : INA, ASI, 3309
Coupe transversale du lot I Source : INA, ASI, 1070
Plan du deuxième étage du lot I Source : INA, ASI, 3309
Façade Piazza Ragusa lot I Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via San Remo Case Convenzionate Tuscolano

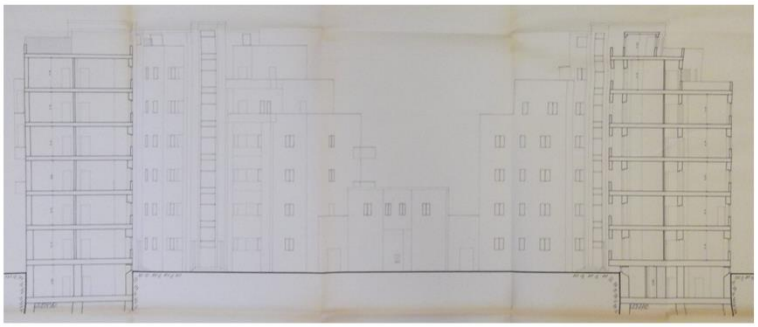
46

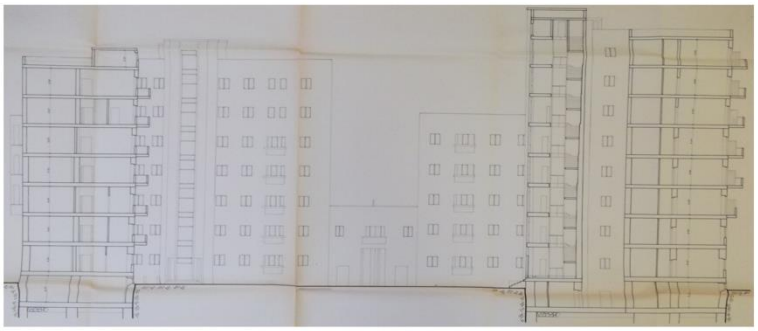




Année	1933
Pièces	625
Superficie terrain	12 600 m²*
Coût	7 860 480 ITL

*Lots Via Taranto et Pescara compris



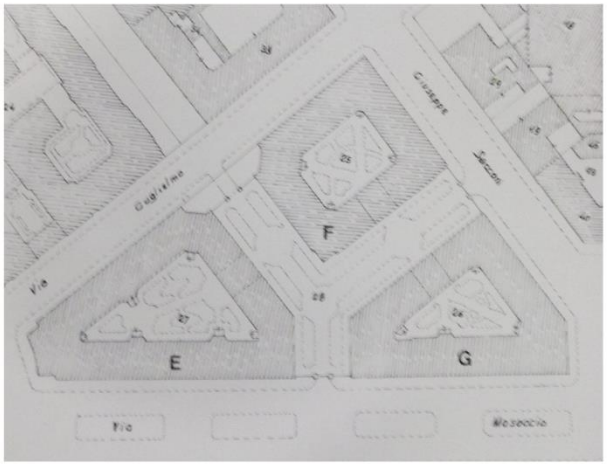


De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site du lot L Source : INA, ASI, 25621
Plan de localisation du site des lot M et N : Source : INA, ASI, 25621
Plan du deuxième étage du lot L Source : INA, ASI, 25621
Coupe transversale du lot L Source : INA, ASI, 25621
Plan du deuxième étage des lots M et N Source : INA, ASI, 25621
Coupe transversale des lots M et N Source: INA, ASI, 25621
Façade du lot M Via San Remo Source : F. Mazenod 2013
Façade du lot N Piazza Asti Source : F. Mazenod 2013

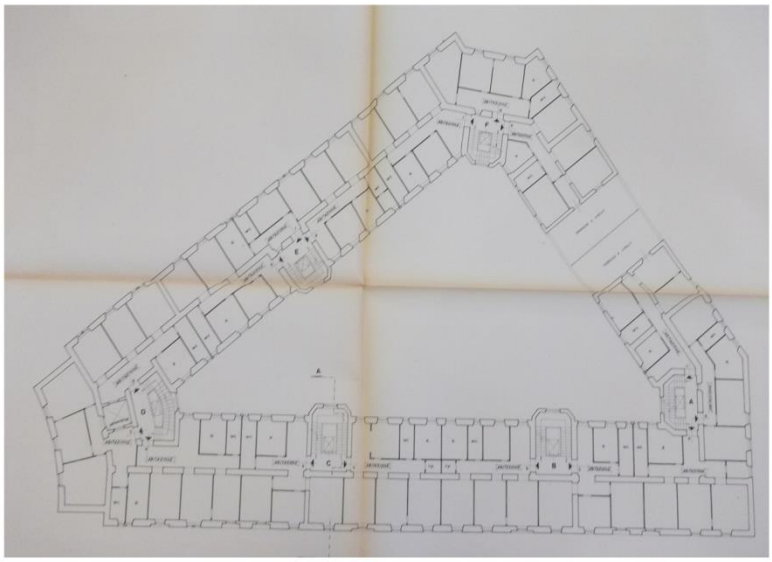
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

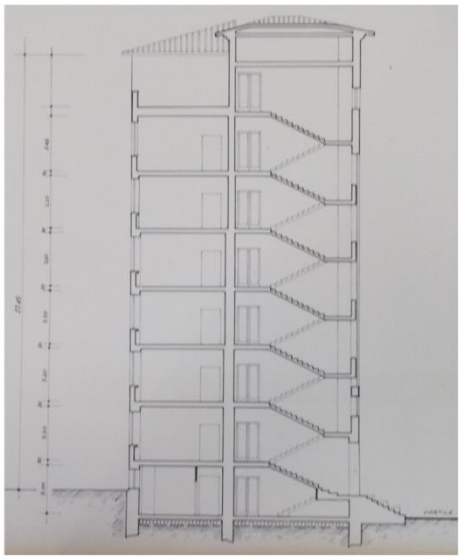
Via Sacconi Case Convenzionate Flaminio

47



Année	1931
Pièces	820
Superficie terrain	10 000 m²
Coût	15 894 000 ITL



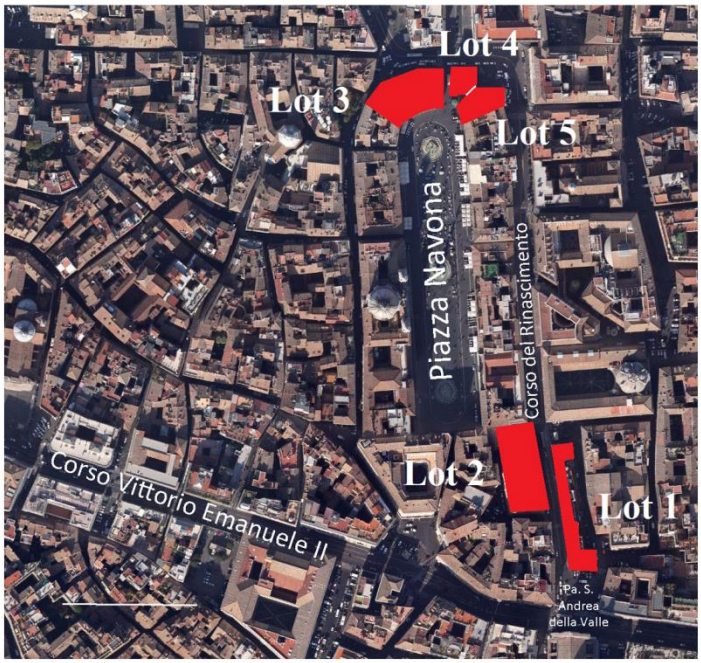


De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 25671 ex 25015
Plan du deuxième étage du lot E Source : INA, ASI, 25671 ex 25015
Coupe transversale du lot E Source : INA, ASI, 25671 ex 2201
Façade Via Masaccio lot E Source : F.Mazenod 2013
Façade Via Giuseppe Sacconi lots F et G Source : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

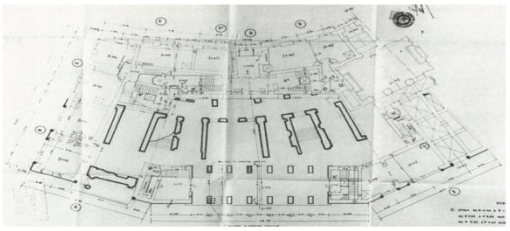
Corso del Rinascimento Piazza Navona

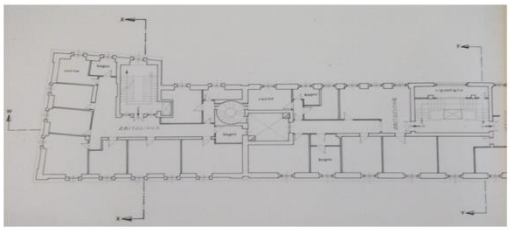
48-52

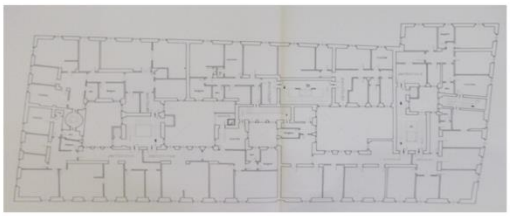


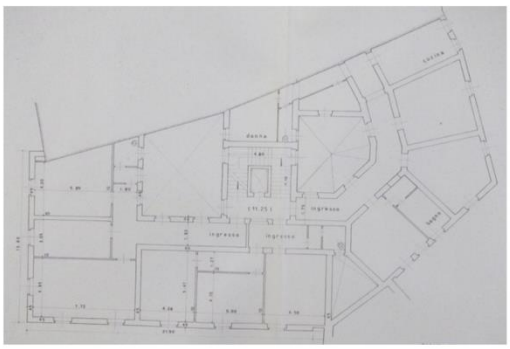
Année	1938-1952
Pièces	564
Superficie terrain	5 604 m²
Coût	17 060 995 ITL*

*Coût sans le lot III achevé après la guerre et la dévaluation de la lire italienne







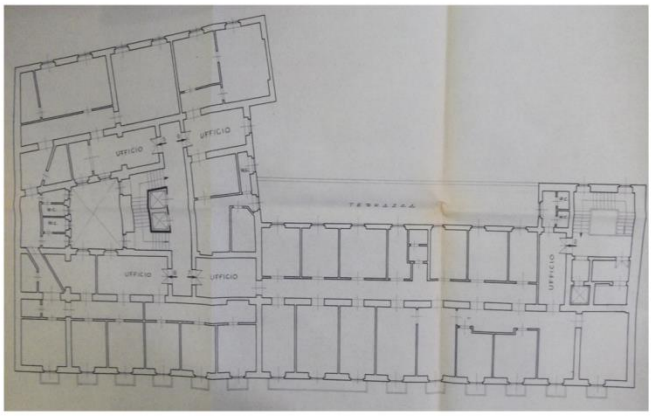


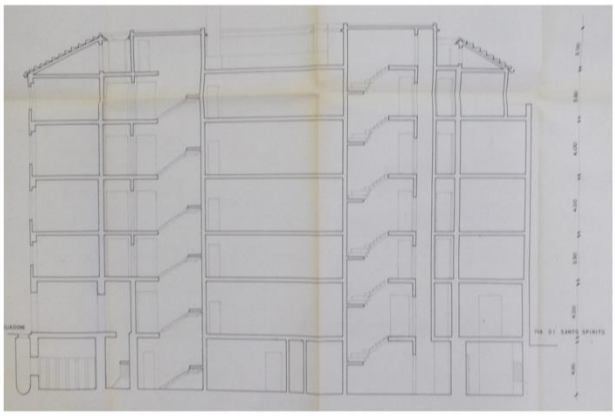
De haut en bas et de gauche à droite :
Plan de localisation du site Fond : Gogle Earth 2013
Plan du deuxième étage du lot 3 Source : Spagnesi, F. (1994) *Il quartiere e il Corso del Rinascimento,* p.239
Plan du deuxième étage du lot 1 Source : INA, ASI, 85668
Plan du deuxième étage du lot 2 Source : INA, ASI, 85668
Façade lot 1 Piazza Sant'Andrea Source : F. Mazenod 2013
Plan du deuxième étage du lot 5 Source : INA, ASI, 8525
Façade lot 2 Corso del Rinascimento Source : F. Mazenod 2013
Façade lot 3 Piazza Navona Source: F. Mazenod 2013
Façade lots 4 et 5 Corso del Rinascimento Source : F. Mazenod 2013

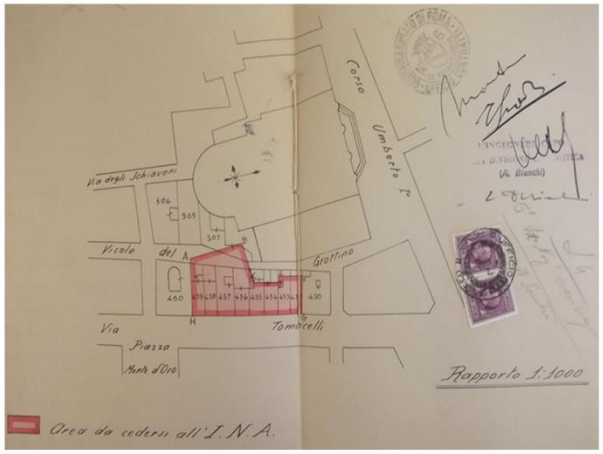
Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via Tomacelli, 152

Année	1942
Pièces	177
Superficie terrain	1 150 m²
Coût	2 200 000 ITL



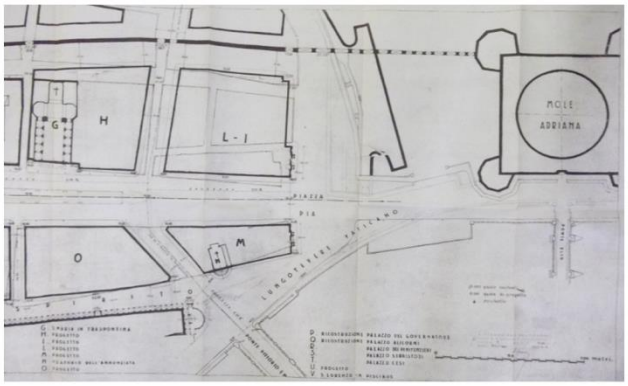




De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 8742
Plan du deuxième étage Source : INA, ASI, 3381
Coupe transversale Source : INA, ASI, 3381
Plan des parcelles démolies : ASC, APP, Busta 879, Conto 715, 09/12/39
Façade Via Tomacelli : F.Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014

Via della Conciliazione 1-5 54-55

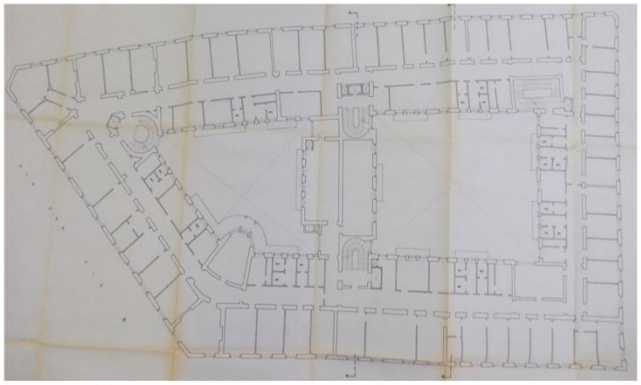


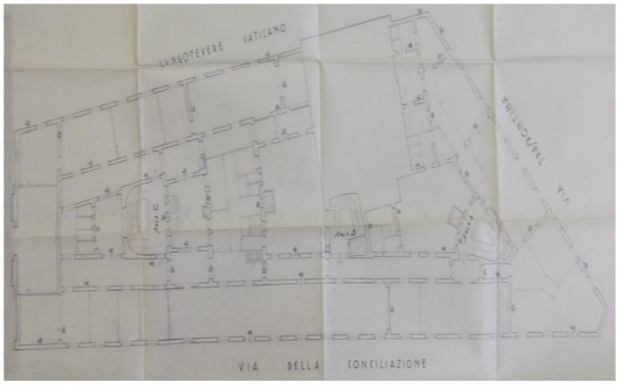
Année	1947
Pièces	579
Superficie terrain	1 865 m²
Coût	32 427 701 ITL

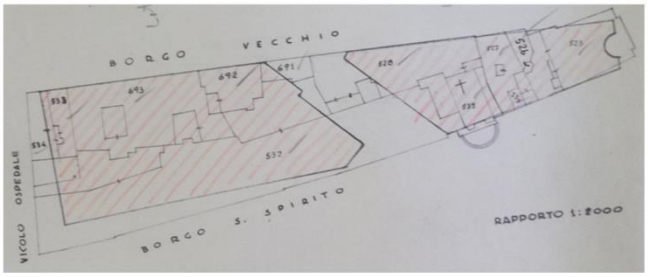
Via della Conciliazione 1 Lot M

Année	1948
Pièces	410
Superficie terrain	3 883 m²
Coût	95 713 130 ITL

Via della Conciliazione 5 Lot O







De haut en bas et de gauche à droite
Plan de localisation du site Source : INA, ASI, 2574
Plan du deuxième étage du lot O Source : INA, ASI, 2816
Plan du deuxième étage du lot M Source : INA, ASI, 1854
Plan des lots démolis Source : INA, ASI, 12578
Façade du lot M depuis Piazza Pia Source : F. Mazenod 2013
Façade du lot O depuis Via della Conciliazione : F. Mazenod 2013

Fabien Mazenod, Université Jean Moulin Lyon 3, EVS, 2014