

P.

1

Ufficio 1° Reparto 4°

Roma, *H* Aprile 1922

Ringrazio la S.V.Illma per le comunicazioni fattemi con la Sua lettera 31 Marzo corrente N.2274, e ringrazio l'On.Giunta Municipale per la nuova offerta da essa autorizzata, allo scopo di trattare ex novo con questo Istituto la vendita di porzione dell'area comunale di Via Vittorio Veneto, essendo stata lasciata decadere dal Comune di Roma l'offerta che da questo stesso Istituto gli era stata presentata con lettera 15 Aprile 1921 N.6641.

Sarà certamente mia cura di prendere in attento esame la nuova proposta che la S.V.Illma, con l'autorizzazione della Giunta Municipale, ha presentata all'Istituto, e mi riservo di comunicare le determinazioni che, nell'interesse dell'Istituto medesimo, saranno adottate.

Con distinta considerazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Giuseppe Toja

Illmo Signor
Comm.Libero Villa
Assessore dei Beni Patrimoniali
del Comune di

ROMA

2

SEDE DELL'ISTITUTO IN ROMA

Appunti

Il Comune di Roma offre in vendita all'Istituto l'area retrostante alle Chiese dei Cappuccini in Via Vittorio Veneto, con fronti sulla stessa via e su via S. Basilio, al prezzo di L.900 il metro quadrato.

La vendita sarebbe da effettuare dopo che il Comune fosse giunto a concretare gli accordi col gruppo Barberini e Consorti (finora ha delle intese in via di massima per trasferire i diritti di rivendica dalla cosa sul prezzo), e, vi è da aggiungere, dopo che il Comune fosse giunto a tacitare anche i diritti delle Amministrazioni governative che si sono associate al Comune stesso nella lite contro i Barberini e Consorti .

L'area retrostante alle chiese, diminuita, bene inteso, dal terreno che il Comune deve cedere ai Padri Cappuccini per la costruzione del nuovo loro convento, misura la superficie di circa 4850 metri quadrati , e aggiuntavi l'area contigua di circa 1400 metri quadrati che l'Istituto ha già acquistata da S.M. la Regina Madre, si forma un blocco di terreno di metri quadrati 6250 circa.

Tenute conto del prezzo pagato dall'Istituto per l'acquisto dell'area di S.M. La Regina Madre, degli oneri addebiti all'Istituto stesso e degli interessi fino ad ora maturati sulle somme pagate in dipendenza di tale acquisto, in lire 1.900.000 ^{circa} e, tenuto conto del prezzo dell'area richiesto dal Comune in L.4.365.000, la media del costo della intiera area

di 6250 metri quadrati è di L.1000 in cifre tonda, poichè il carico dell'Istituto in totale sarebbe di L.6.265.000 .

La costruzione da parte dell'Istituto non potrebbe essere fatta sulla intiera area di metri quadrati 6250, ma sull'area di 4250 metri quadrati, perchè circa 2000 metri quadrati verrebbero perduti a causa delle zone di rispetto che dovrebbero essere lasciate verso la proprietà rimanente della Regina Madre e verso la proprietà Innocenti (casa di 5 piani), non che sulla linea da Via Vittorio Veneto a Via S. Basilio verso il terreno dei Padri Cappuccini e il fabbricato degli Asili, e infine, per il ritiro sulle via S. Basilio la quale è molto ristretta e con un piccolo marciapiede che ha a ridosso il binario del tramvai .

Di più, la costruzione verso la proprietà della Regina Madre, lasciando le zone obbligatorie di 4 metri ~~quadrati~~ per tutte le fronte, non potrebbe elevarsi oltre i 14 metri, e ciò per i patti contrattuali, e soltanto le costruzioni in ritiro potrebbero elevarsi maggiormente.

Amesso che la detta area di metri quadrati 4250, ricorrendo al sistema della sopraelevazione in ritiro (la quale però nuocerebbe assai all'estetica del fabbricato visto da una certa distanza), possa bastare alla costruzione di un edificio che risponda agli attuali bisogni dell'Istituto, è però da osservare che non lascia riserve alcuna per le necessità future.

L'edificio costruito sui detti 4250 metri quadrati importerebbe certamente una spesa sui venti milioni di lire, poichè per le esigenze richieste dalla vicinanza del palazzo di S.M. La Regina Madre, e dei vicini palazzi sulla Via Vittorio Veneto, il nuovo edificio dovrebbe avere un carattere quasi monumentale per non presentare un aspetto di inferiorità rispetto agli altri.

Pertanto la spesa totale che incontrerebbe l'Istituto per costo dell'area e della costruzione sarebbe di oltre lire 26.000.000.

All'Istituto è stata, come è noto, offerta in acquisto la villa Colonna-Massimo situata sulla Via Sallustiana in angolo di Via Lucullo e Vicolo S. Basilio che divide la villa dal palazzo di S.M. La Regina Madre e sue dipendenze.

La Villa è perfettamente isolata, e misura in superficie mq. 9340 circa, di cui 1500 mq. sono coperti da fabbricato.

Il prezzo da pagarsi dall'Istituto potrebbe essere di L. 8.000.000 e forse qualche poco meno.

Il fabbricato attualmente esistente non risponde, nella sua parte centrale, alle necessità dell'Istituto; sarebbe quindi da demolire, conservando eventualmente l'ala posteriore per incorporarla in una nuova costruzione.

L'area verrebbe a costare L. 800 a mq. circa, ma una parte del fabbricato potrebbe essere usufruita.

Invece l'area di via Vittorio Veneto verrebbe a costare in definitiva, come sopra si è accennato, L. 1000 il mq..

La spesa per l'intera area di Via Vittorio Veneto, per la parte già acquistata e per quella da acquistare sarebbe di L. 6.265.000, e quella della Villa Colonna Massimo sarebbe di L. 8.000.000 circa, ma qui si avrebbero 3100 mq. in più di area (oltre il fabbricato), e quando si volesse costruire nella parte posteriore si perderebbero soltanto 800 mq. di area per la zona di rispetto, mentre nell'area di Via Vittorio Veneto se ne perderebbero in qualunque caso 2000 metri quadrati.

L'area di Villa Colonna-Massimo si presta per i bisogni presenti,

futuri prossimi e anche futuri remoti, e in essa la costruzione della Sede per l'Istituto verrebbe a costare meno assai di quella dell'area di Via Vittorio Veneto, perchè sulla parte anteriore ~~è~~ e più in vista dell'area potrebbe ~~de~~aversi un fabbricato con prospetti architettonici di mole molto limitata per gli Uffici di rappresentanza dell'Istituto, e costruire invece nella parte laterale e posteriore piccoli nuclei collegati fra loro per gli uffici di Amministrazione, senza lusso ma soltanto osservato il massimo decoro e le più scrupolose regole igieniche .

La spesa non potrebbe superare i 15 milioni di lire .

Anche la località è delle più desiderabili data la sua ~~signori-~~lità.

La Villa è in un quartiere che può dirsi sontuoso ricercatissimo dei ricchi nostrali e forestieri, seminato di alberghi e di ville padronali. ^e ed è poi rilevabile la bontà dell'ubicazione del nuovo fabbricato che si ~~pot~~rebbe costruire , nei riguardi della esposizione dei prospetti e sud e ad ovest. La prima avrebbe di contro il rettilineo di Via S. Susanna - Piazza Termini, la seconda la Salita di S. Basilio - Piazza Barberini. Queste due strade, concorrenti l'una e l'altra verso la sede dell'Istituto, e la prossimità del palazzo della Regina Madre e la vicinanza di Via Vittorio Veneto, danno la sicurezza che l'ubicazione è quanto mai felice in quanto che oltre ai pregi della aristocratica situazione, vi è quello di carattere commerciale per l'intenso movimento dei tramvai e dei passanti.

Pertanto, fatti i debiti confronti fra le due aree, quella cioè comunale di Via Vittorio Veneto e quella della Villa Colonna-Massimo, sembra, per le ragioni sopra svolte, che sia di gran lunga pre-

feribile dall'Istituto quelle della stessa villa Colonna Massimo.

La spesa della sede dell'Istituto sulla prima sarebbe di oltre L.26.000.000, senza alcun resto di aree disponibile; sulla seconda invece ^{la spesa} potrebbe essere contenuta in L.23.000.000, con un'area in più disponibile di oltre 3000 mq. per le future ~~eventi~~ ^{eventienze}.

*V. G. ...
1-4-22*



Istituto Nazionale delle Assicurazioni



1922

1721

OGGETTO

Relazione del Direttore Generale

Costruzione della sede dell'Istituto



RELAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

•
•

Allegati alla presente relazione:

- a) nota dell'Ing. Barba sul palazzo di Piazza Colonna
come sede dell'Istituto
- b) nota del Comm. Guerra sulle aree di Via Veneto e del
la Villa Colonna Massimo
- c) nota complementare di un tecnico sulla convenienza
comparativa delle aree offerte

RELAZIONE DEL SIGNOR DIRETTORE GENERALE

Fino dal 1920, subito dopo la mia nomina a Direttore dell'Istituto, prospettai in varie occasioni all'On. Consiglio la dolorosa situazione degli uffici della Direzione Generale, situazione che negli ultimi anni è andata trasformandosi rapidamente tanto che i locali, ritenuti dapprima adatti e sufficienti, non rispondono ormai più alle correnti esigenze dell'azienda nostra.

Regioni di ubicazione, di ampiezza, di distribuzione dei locali, ed anche di igiene devono indurci tutti noi ad escogitare provvedimenti immediati ed almeno ad affrettare una soluzione che dovrebbe definitivamente porre il nostro Istituto in condizioni da svolgere la sua enorme attività con il concorso anche dei vantaggi che ai servizi tecnici ed amministrativi offre una sede adatta e degna.

I servizi di riassicurazione e quelli relativi alle polizze per i combattenti sono stati impiantati in locali distinti da quelli della sede centrale e non possono più preoccuparci anche per provvedimenti che toglieranno i servizi stessi dalla sfera di azione diretta del nostro Istituto.

Non credo che sia necessario illustrare con nuovi argomenti la necessità assoluta di avere per il nostro Istituto una nuova ed ampia sede.

Se le esigenze attuali reclamano tale provvedimento, possiamo bene immaginare come la situazione si aggraverebbe fortemente in avvenire per il progressivo ulteriore sviluppo dell'azienda in seguito anche per l'applicazione integrale della legge di monopolio.

Il vasto programma di espansione assicurativa che l'Istituto ha in animo di svolgere nei riguardi delle così dette assicurazioni popolari, basterebbe da solo a giustificare riforme anche quando i locali attuali si dimostrassero sufficienti ed adatti al lavoro corrente.

L'On. Consiglio, giustamente preoccupato di una situazione così difficile, non esitò ad invitare la Direzione a raccogliere elementi, proposte ed a formulare progetti nel senso di facilitare la soluzione dell'importante quesito.

Sono note le vicende che accompagnarono lunghe trattative svolte dall'Istituto per l'acquisto dell'area comunale di Via Veneto, area confinante con l'appartamento già acquistato dalla casa di S.M. la Regina Madre.

Le trattative cessarono definitivamente col 31 dicembre 1921 per il fatto che il Comune non ebbe modo di giungere rapidamente a risolvere una serie di vertenze riguardanti servitù e diritti sul terreno offerto.

Sciolti da ogni impegno verso il Comune, si presentò subito all'esame nostro altra trattativa di grande importanza, ancora oggi in corso. Allude all'offerta della Villa Colonna Massimo ben nota a tutti per la sua splendida posizione.

L'On. Consiglio di Amministrazione rese edotto della retroscena delle trattative con il Comune per l'area di Via Veneto prese in considerazione, in una adunanza dell'anno corrente, l'offerta della Villa Colonna ed invitò anzi la Direzione a proseguire gli studi in modo da poter presentare una proposta concreta.

D'altra parte il Comune ha ripresentato l'offerta per l'area di Via Veneto a condizioni più vantaggiose e senza



quei vincoli che non permisero di condurre a termine le prime trattative.

Alle state attuale delle cose siamo pertanto di fronte alla trattativa per la Villa Colonna, trattativa che vuole una definizione in un senso o in un altro anche perchè i proprietari non potrebbero più a lungo rimanere in uno stato sospensivo molto pregiudicevole ai loro interessi ed alla rinnovata offerta del Comune caldeggiata evidentemente dagli Ingegneri e dagli architetti che dalla conclusione dell'affare ritrarrebbero notevole vantaggio.

Debbo però accennare ad una terza soluzione la quale è stata la causa che ha determinato una notevole stasi nella prosecuzione delle precedenti trattative.

Intendo alludere alla offerta fattasi di acquistare senz'altro il palazzo di Piazza Colonna, ben noto a tutti, e nel quale avrebbe dovuto aver sede la Banca Italiana di Sconto se non fosse intervenuta la dolorosa crisi.

Non nasconde che la nuova proposta determinò in me un senso di vivo compiacimento perchè il palazzo monumentale, almeno nell'aspetto, la posizione brillantissima, l'ampiezza e la distribuzione dei locali adattabili ad uffici, mi avevano fatto sorgere la speranza giustificatissima che si sarebbe finalmente trovata per il nostro Istituto, la soluzione della sede senza difficoltà e senza bisogno di attendere a lungo una nuova costruzione.

Avvenuta l'offerta, mi sentii così attratto verso tale soluzione, che mi parve senz'altro da scartarsi ogni trattativa in corso per l'acquisto di aree fabbricabili.

Purtroppo i giudizi già espressimi dai Signori Ammini-

stratori che ebbero modo di visitare il palazzo, ed ancor più le relazioni tecniche presentate dal nostro Ing. Barba, hanno confermato l'impressione, ricevuta del resto anche da me, circa l'impossibilità sotto ogni riguardo dell'acquisto da parte dell'Istituto del nuovo palazzo già destinato alla Banca Italiana di Sconto.

Il palazzo stesso doveva rispondere a requisiti essenziali perchè potesse adattarsi ai nostri scopi. Tali requisiti dovevano basarsi sui seguenti punti fondamentali:

- 1°) Ampiezza ed adattabilità dei locali;
- 2°) Dignità e prestigio della sede;
- 3°) Possibilità di ampliamenti

I requisiti poi, diciamo così di ordine tecnico ed estetico, non dovevano ritenersi indipendenti dalla questione di importanza capitale relativa alla spesa.

Le relazioni presentate dall'Ing. Barba permettono già all'On. Consiglio di formarsi una idea esatta, e credo siano sufficienti per declinare senz'altre l'offerta; ed ogni modo aggiungerò anche il mio giudizio personale, giudizio che si è completamente trasformato da quello che mi ero formato prima della visita dei locali e dell'esame dei documenti illustrativi.

All'Istituto Nazionale sarebbe riservato il primo piano dello stabile da destinarsi alla Direzione ed al Consiglio di Amministrazione, mentre i servizi e gli uffici dovrebbero trovar posto negli altri piani superiori.

L'ampiezza dei locali ed il loro numero risponderebbero certo alle esigenze attuali dell'Istituto, ma la loro ubicazione ed i loro collegamenti presentano già inconvenienti a

vincere i quali non varrebbero trasformazioni ed adattamenti.

La sala centrale, che è adiacente alla grande terrazza su Piazza Colonna, è di passaggio e non potrebbe utilizzarsi a scopo di ufficio direttivo, e così pure non sarebbe adattabile alle scopo l'immenso salone che la Banca aveva in animo di destinare alle assemblee generali.

Lo studio e gli annessi per il Direttore Generale, molto lussuosi, fanno strano contrasto con tante altre sale modeste che dovrebbero destinarsi all'On. Consiglio di Amministrazione.

Inoltre i locali del primo piano, nell'interno dello stabile, prendono luce dalla galleria che non presenta certo il vantaggio di una grande massa d'aria e di luce.

L'ingresso principale per la Direzione in via Tritone è piccolo quantunque abbia l'aspetto grandioso e non sarebbe nemmeno possibile nell'atrio di far circolare un'automobile od una vettura.

I locali poi per uso dei Servizi e degli Uffici ai piani superiori non hanno tale perfetta distribuzione da renderli desiderabili alle scopo nostre, tanto più che le finestre interne del secondo piano trovano ostruita la visuale dalla copertura della galleria in modo da rendere i locali stessi non simpatici né desiderabili.

La parte centrale al pian terreno ed al primo piano è la più ricca, se non artisticamente monumentale, ma è stata costruita alle scopo di servire ad una sede di Banca e non varrebbe certo per il nostro Istituto, tanto più che i sotterranei anziché essere disposti in modo da utilizzarsi per archivi, sono già destinati, con la necessaria preparazione, a cassaforti.

Nel palazzo l'elemento predominante dopo gli esercizi a scopo commerciale, è rappresentato dalla Banca ed in particolar modo dall'Ufficio dei Servizi per il pubblico, servizi che non trovano corrispondenza in una azienda di assicurazione.

Ma con tanta ricchezza e sperpero di abbellimenti, con fregi e con armi costosi, la sede dell'Istituto, nelle condizioni indicate non assumerebbe quel carattere di dignità e di prestigio che è necessario imprimere allo stabile di una grande azienda statale.

Parrà strana questa mia conclusione a chiunque abbia esaminata la situazione in base soltanto all'aspetto che offre il palazzo della Banca di Sconto ed alla importanza della località, ma per poco che si rifletta sulle conseguenze che l'Istituto ritrarrebbe dall'uso del palazzo in questione si dovranno senz'altro riconoscere giuste le mie osservazioni.

La sede dell'Istituto sarebbe in palazzo proprio, ma figurerebbe invece situata in locali di affitto, in un grande esplanato nel quale troverebbero esile moltissimi altri esercizi che nulla hanno che vedere con l'azienda nostra.

Il nome dell'Istituto, che apparisse sul frontone, non avrebbe nessun risultato per l'importanza estetica, tanto più che la galleria sede di brillanti esercizi, dai profumieri ai ristoranti, avrebbe come sfondo un ufficio bancario che determinerebbe le principali correnti di afflusso e di efflusso giornaliero.

Chiunque avesse da trattare questioni con l'Istituto dovrebbe, per orientarsi, correre a destra e sinistra prima di trovare le scale adatte che lo conducessero a destinazione.

D'altra parte non esistono possibilità di ampliamento e

se dovessimo eliminare gli esercizi commerciali per far posto all'Istituto, noi ci troveremo di fronte ad un palazzo inadatto e non adattabile in nessun modo al caso nostro.

Lo sviluppo ulteriore dell'Istituto, la necessità di istituire il ramo delle assicurazioni popolari, l'opportunità di predisporre i locali per l'Unione Italiana di Riassicurazione, devono senz'altro farci scartare l'idea dell'acquisto del palazzo di Piazza Colonna.

Del resto la questione finanziaria basta da sola a dimostrare che l'affare non sarebbe consigliabile e le conclusioni a cui è giunta l'Ing. Barba a tale riguardo offrono i migliori elementi di giudizio.

° °

Scartata la trattativa per l'acquisto del palazzo della Banca Italiana di Sconto ed in mancanza di nuovi locali che permettano di adattarvi la nostra sede in modo soddisfacente e dignitoso non ci rimane che rivolgere tutte le nostre cure alla costruzione di un palazzo proprio.

La disponibilità di un'area permetterà all'Istituto di formulare i progetti più adatti non solo dal lato finanziario, ma anche da quello amministrativo e tecnico nei riguardi dei servizi specifici dell'azienda.

L'attuale sede che dovrà necessariamente abbandonarsi perché molto ristretta, ha però nelle sue linee estetiche, quel carattere di dignità, di prestigio e di serietà che ritengo indispensabile nel senso precedentemente esposto.

Si affacciano pertanto al nostro studio ed alle nostre decisioni le due soluzioni: quella già studiata dell'area di Via

Veneto, e l'altra della Villa Colonna Massimo.

Un esame comparative è stato compiuto dal nostro Comm. Dr. Guerra e le conclusioni alle quali egli è giunto, appaiono da una relazione che unisco in allegato alla presente, con l'altra dell'ing. Burba.

Dobbiamo, prescindendo da trattative iniziali ormai chiuse, esaminare ex novo la situazione ed in tal caso io ritengo che si debba procedere istituendo confronti sulle basi seguenti:

- 1°) Ampiezza dell'area e costo relative
- 2°) Costruzione dei fabbricati e costo relative

All'infuori anche dei confronti che possiamo istituire relativamente ai precedenti punti si potrebbe giudicare l'operazione nel suo complesso anche rispetto alla località.

Le aree proposte sono entrambe in posizioni centrali, ma è evidente che quella prospiciente la Via Veneto presenta per tal fatto un carattere di aristocratica ricercatezza che non si estende a tutti i lati.

L'area della Villa Colonna Massimo non fronteggia una via rumorosa sebbene aristocratica, ma è in posizione di serena tranquillità con spiccato carattere signorile. Aggiungasi poi che il prospetto dell'area di Via Veneto volge a ponente, mentre la Villa Colonna ha una esposizione magnifica e tale da indicarla quasi come un luogo di cura. Essa signoreggia sui dintorni ed è dotata di un parco splendido che ben difficilmente nei tempi che corrono si potrebbe avere l'uguale nel centro di una grande città.

Di più le servitù esistenti ed i dislivelli condurrebbero nei riguardi della costruzione di via Veneto ad elevare il



fabbricate a differenti altezze tanto che il pian terreno da un lato diventerebbe secondo piano dall'altro.

Indipendentemente pertanto dai confronti che dobbiamo istituire e solo dall'esame dei caratteri generali io propenderei nettamente per la costruzione da farsi sull'area della Villa Colonna Massimo.

Tale mia opinione potrebbe apparire in contrasto con la simpatica adesione che io stesso avevo provocata a proposito dell'area di Via Veneto in occasione della sua offerta iniziale.

Ma debbo rilevare che allora, nuovo alla città, non potevo certo pensare che si sarebbe potuto avere in località centratissima e ridente un'area sulla quale adattare il palazzo dell'Istituto all'infuori di quella offertaci con il concorso dei noti professionisti.

Richiamo inoltre l'attenzione dell'On. Consiglio sul fatto che l'ampiezza dell'area in giusta misura è necessaria per gli ulteriori sviluppi della nostra azienda, come pure è necessario garantire una costruzione rispondente a requisiti igienici, signorile, ma anche serenamente tranquilla.

Ritorniamo ora ai confronti precedentemente indicati.

La relazione del Comm. Guerra fa presente che in Via Veneto avremo una disponibilità massima di 4.000 metri con le condizioni restrittive imposte alla costruzione, mentre la villa Colonna offre un'area di 9.500 metri. Non v'ha dubbio che la preferenza debba farsi a questa ultima area sempre che ragioni finanziarie non intervengano a farla escludere.

L'Istituto deve provvedere alla sede attuale e ad ogni eventuale ampliamento per il graduale ed intenso sviluppo che

prenderà in regime di monopolio: esso deve inoltre avere pronta un'area per la direzione delle assicurazioni popolari che nel programma nostro saranno sviluppate ed integrazione delle assicurazioni sociali, istituite con legge.

Inoltre si dimostrerebbe l'opportunità di predisporre locali semplici, ma ampi per la Unione Italiana di Riassicurazione la quale inizialmente alloggiata in uno stabile di affitto, potrà poi avere anche essa degna sede sull'area della Villa Colonna nella città cioè della previdenza.

Riguardo alla spesa per la costruzione mi richiamo pure alla relazione del Comm. Guerra, ma rilevo come il palazzo debba avere carattere signorile, se non monumentale, intendendo che la linea sobria e corretta risponda a quei requisiti di dignità e di prestigio ai quali feci cenno nell'esame dello stabile di Piazza Colonna.

Ora, data la forma dell'area di Via Veneto non sarebbe possibile limitare la parte monumentale ad una frazione dell'intera facciata e saremmo costretti ad imprimere carattere grandioso a tutto l'edificio esponendo così l'Istituto ad una ingente spesa.

Obiettivo nostro deve essere quello di avere la disponibilità di una larga area in posizione ottima e di potervi costruire con spesa relativamente moderata.

Sulla Villa Colonna che presenta un'area ampia, sopra a tutte per profondità, sarebbe possibile costruire un avancorpo di proporzioni limitate, ma grandiose e ricco, da destinarsi agli uffici di rappresentanza per il Consiglio, per la Direzione, per la biblioteca e per sale di ricevimento.

Adiacenti poi a tale avancorpo potranno sorgere costruzioni modeste, ma pienamente rispondenti alle esigenze del va

ri servizi per ampiezza e per luminosità di locali e per collegamento di sale.

Così il progetto, che potrà eseguirsi con spesa più limitata, avrebbe tutti i vantaggi del tecnicismo edilizio nei riguardi specifici della nostra azienda, ed offrirebbe pure nelle sue linee estetiche quella signorilità che si addice al nostro Istituto.

Le costruzioni mirabilmente potranno adattarsi sulla Villa Colonna Massimo che conserverà intatto il prezioso patrimonio che le deriva da alberi secolari, il cui aspetto basterà da solo ad imprimere monumentalità alla nuova sede.

Conclude pertanto in base ai rapporti allegati alla presente che dovremo deciderci per l'acquisto dell'area della villa Colonna Massimo sempre che le condizioni siano dal lato finanziario accettabili.

Se ancora una volta le trattative dovessero riuscire negative si riaffaccerebbe l'inerosciosa questione della ricerca di nuove aree e noi sappiamo quale difficoltà tale ricerca presenti e meno che si voglia portare la nuova sede molto distante dal centro della città. Tale soluzione, che pure potrebbe accogliersi, presenterebbe il vantaggio dal solo lato del costo dell'area rimanendo inalterata la spesa costruttiva, mentre si accrescerebbero con i disagi dei trasporti le difficoltà amministrative dell'azienda.

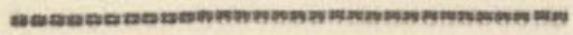
Esclusa la possibilità dell'acquisto di una sede già costruita, ogni indugio allentava la soluzione dell'urgente problema e noi non possiamo oggi valutare quali conseguenze potremo attenderci da uno stato di cose dannoso agli interessi immediati e futuri della nostra azienda.

Ingegnere G. Burba

ROMA

Roma, 25 Marzo 1922

APPUNTI SUL NUOVO FABBRICATO DI
PIAZZA COLONNA



A chiarimento della presente breve memoria si uniscono 2 tavole che riproducono la distribuzione interna ai due piani dell'edificio cioè : del pianterreno e dei piani sopra le gallerie.

La superficie totale del fabbricato è di metri quadrati 5754, ivi comprese le gallerie, il portico, le chiostre ed il cortile pensile sopra il salone centrale. Si compone del piano sotterraneo, del pianterreno, di quattro piani superiori e del quarto piano in ritiro (attico).

Com'è risaputo, l'edificio contiene due gallerie che, partendo dal centro del prospetto sulla Piazza Colonna, divergono, l'una verso lo sbocco del Tritone, l'altra verso Trevi; sono disposte simmetricamente rispetto all'asse del fabbricato e formano le due aste di una grande Y la cui base sta al centro del porticato della suddetta Piazza.

Le gallerie hanno lo scopo di facilitare il movimento dei pedoni, di "va e vieni" dalla Roma alta al centro, e sono così ampie da contenere, in unione al portico esterno, varie migliaia di persone a riparo dal mal tempo o per consuetudine di ritrovo; la loro larghezza è di metri 12.



La copertura delle gallerie è costituita da una vetrata esterna e da un velario sottostante di vetri colorati a disegno di buon effetto decorativo, ma in contrasto con quel massimo di luminosità che dovrebbe essere il desideratum per chi deve permanere a lavorare nell'interno del fabbricato.

Sotto la vetrata di copertura stanno il pianterreno, l'ammessato ed il primo piano, gli altri tre piani hanno le finestre interne all'aria ed alla luce diretta al disopra della suddetta copertura, sulla quale prospettano.

Nella parte centrale dell'edificio, limitato dalle gallerie e dalla Via di Santa Maria in Via, vi è uno spazio trapezoidale in gran parte costituito da un vasto locale che era stato architettato per servire da Sala del pubblico della Banca di Sconto; questo Salone è, a sua volta, coperto da lucernario il cui velario è posto immediatamente sopra al piano ammassato. Nei piani superiori, in perfetta corrispondenza col detto Salone, vi è un largo cortile sul quale prospettano i locali del 1°, secondo e terzo piano, oltre a quelli dell'attico.

Altre quattro chiostre, o pozzi di luce, sono collocate simmetricamente in altri nuclei dell'edificio per completare le strette necessità dell'illuminazione e della ventilazione dei locali interni.

Lo scopo perseguito di ricavare il massimo sviluppo perimetrale nel pianterreno, è ottenuto a mezzo delle gallerie, ma col sacrificio di una quantità d'area data al pubblico passaggio, che però è giustificata dal vantaggio economico previsto. Infatti i dirigenti la Società costruttrice del palazzo, ritengono di ricavare dai locali a pianterreno, insieme a quelli dell'ammessato

e del primo piano del nucleo centrale, una somma quasi pari a quella dell'insieme dei piani superiori, i quali, a loro volta, saranno adibiti tutti a scopo commerciale, per uffici, studi, rappresentanze ecc. ecc. e perciò quotati ad alto coefficiente di fitto.

A parte la considerazione economica, sta in fatto che la proporzione tra l'area coperta da fabbricato e quella data al pubblico passaggio, è di circa da 2 ad 1 (3.954 - 1800), ossia la proporzione tra l'area totale e quella scoperta è di circa da 3 ad 1 (5.754 - 1800). Questo rapporto diventa impressionante se a quei 1800 metri si aggiungono gli spazi per le scale, gli spessori dei muri e i disimpegno che sono abbondanti in causa dell'organica costituzione dell'edificio che è poco felice.

Le superfici dei vari piani sono le seguenti:

Pianterreno	superficie	mq.	3954
Ammezzato	"	"	3954
1° Piano	"	"	3729
2° Piano	"	"	3729
3° Piano	"	"	3729
4° Piano	"	"	1060

Nel sotterraneo sono collocati i servizi di sicurezza e di custodia della Banca, un importante sistema di innalzamento dell'acqua vergine, gli impianti di illuminazione e di riscaldamento centrale nonché il Vacuum Gliner per lo spolveramento di tutti gli ambienti superiori, e la posta pneumatica. Oltre a ciò vi sono molti locali per l'affitto diretto.

L'area del pianterreno interamente ad uso di commercio, ha i negozi non solo nei quattro perimetri esterni, ma anche lungo i perimetri delle gallerie interne. Data la felice ubicazione dell'edificio, veramente centrale, il coefficiente di fitto per metro quadrato dei locali a pianterreno deve essere molto elevato.

Ma per quanto si voglia concedere all'eccezionalità della ubicazione, mi sembra che le richieste dei proprietari siano così alte da imporre molta riflessione prima di ritenerle tutte conseguibili, e più specialmente se possano avere carattere di continuità. Tali richieste variano da 1000 a 1300 lire annue per metro quadrato di locale, mentre nei piani superiori si preventivano coefficienti da 100 a 300 lire annue.

In verità i coefficienti che la Società intende di applicare sembravano dopo il primo abboccamento coi dirigenti della Società "Roma", alquanto superiori; ma interpellato particolarmente il Consigliere delegato, questo ha esposto le cifre più sopra riportate. Però anche su tali cifre vi è da fare un rilievo che contraddice a quanto il rappresentante della Società ha dichiarato, come si vedrà in appresso.

I preventivi della "Roma" fanno salire il reddito totale dell'edificio a L.4.500.000 (quattromilioni e mezzo).

Pure ammettendo che la eccezionalità dell'epoca presente faccia conseguire fitti tanto elevati, e per quanto sia difficile fare previsioni sul futuro assetto economico, se si possono accettare come continuativi i coefficienti su esposti di quei locali eccezionalmente ubicati nei punti singolari dell'edificio, è giustificato il dubbio sulla resistenza dei prezzi per gli altri locali.

Tale dubbio trova giustificazione da quanto si è verificato nelle gallerie di Milano e di Napoli dopo qualche anno dall'inaugurazione ed è presumibile che, anche nella galleria di Piazza Colonna, alcuni locali del braccio di galleria verso Trevi e del perimetro verso la Commerciale e sulla Via Santa Maria in Via, diventino decedere, ed i fitti decadano.

A solo titolo di notizia aggiungo che, avendo compiuto un esauriente studio, circa 15 anni fa, sulle condizioni dei negozi lungo la parte più commerciale e centrale del Corso Umberto, ho riscontrato, in quanto a quote di fitto, dei coefficienti che variavano dalle 5 alle 10 lire mensili, (queste ultime come eccezione), cioè da lire 60 a lire 120 annue per metro quadrato: una media quindi, di novanta lire.

Che questi coefficienti possano essere saliti più assai del decuplo, mi sembra un'esagerazione.

Credo mio dovere soffermarmi ancora su questo delicatissimo argomento delle quote di fitto, poiché mi sembra che i calcoli fatti dai dirigenti della "Roma" siano fondati su preventivi e non sopra risultati concreti.

Nell'ultimo colloquio col Consigliere delegato della "Roma", egli ebbe a precisarmi i coefficienti di fitto che ho sopra citati, coefficienti alquanto inferiori a quelli esposti nelle visite precedenti fatte insieme al Comm. Guerra. Questa contraddizione mi ha fatto dubitare sulla attendibilità reale di quelle cifre; ed infatti di positivo per ora non vi è che un solo contratto di fitto: quello del Giornale "Il Mondo" ritenuto però inadeguato dalla Società, cosicché la "Roma" spera di scioglierlo migliorandolo nel proprio interesse - Dal che emerge che il solo

contratto reale concluso non può servire di base ad un calcolo presuntivo di rendita, perchè la stessa "Roma" lo dichiara troppo esiguo.

Un'altra osservazione:

La superficie dei negozi da un lato della galleria (escluso il nucleo centrale affittato alla Banca) è di mq. 678 di area netta. Sull'altro lato verso la "Rinascenza" l'area è di soli metri 563 inquantochè il locale d'angolo di contro a Chigi è destinato alla Banca Nazionale di Credito.

In totale l'area utile d'affittare è di

Mq. 678 più 563 = Mq. 1241

Applicando il coefficiente, non eccessivamente prudenziale, di L.1000 il mq., anche perchè manca il grande locale occupato dalla Banca, il calcolo è questo

Mq. 1241 a L. 1000	"	L. 1.241.000
Fitto presunto Banca di Credito	"	" 700.000
		<hr/>
	In totale	L. 1.941.000

risultato, che può essere arrotondato in L.2.000.000 per il fitto di alcuni magazzini del sotterraneo.

A raggiungere i quattro milioni e mezzo preventivati dalla "Roma" ne mancano 2 e mezzo che dovrebbero essere dati dal fitto dei piani superiori.

Di eccezione è certamente il fitto che compete ai locali riservati alla Nuova Banca Nazionale di Credito (trapezio centrale e ambiente in angolo di fronte al Palazzo Chigi); si parla

come si è detto, di circa 700.000 lire annue, di una somma così forte da rappresentare circa il 6° dei fitti ricavabili da tutto il fabbricato.

Un breve rilievo anche su questo punto.

La superficie occupata dalla Banca al pianterreno (esclusa la superficie delle sole scale) è di mq. 1370 : quella del piano ammezzato è di mq. 1029 : quella del primo piano è di mq. 842.

Un conto che dia per risultato la cifra di L. 700.000 esposta dalla Società "Roma" è il seguente:

1° Piano	mq. 842	a	L. 200	L. 168.400
ammezzato	" 1029	" "	100	" 102.900
				<hr/>
				L. 271.300

In conseguenza il Pianterreno che è di mq. 1370, dev'essere quotato a L. 312,9 (e non a L. 1000 come più sopra si è dovuto far notare in seguito all'indicazione della "Roma") perchè il calcolo completato è questo:

Mq. 1370	a	L. 312,90	L. 428.673
Riparto dei piani superiori			" 271.300
			<hr/>
in totale			L. 699.973

Evidentemente i coefficienti esposti dalla "Roma" non sono quelli che si applicano ai locali affittati alla Banca e, almeno, il risultato più sopra citato non illumina chi dovrà fare un preventivo assolutamente attendibile.

La sproporzione forte tra il fitto dei locali dei vecchi fabbricati e quelli di nuova costruzione, ossia tra la grande maggioranza e pochi casi isolati, e la tendenza a mantenere i

prisi anche con leggi di eccezione, fa nascere, ripeto, il dubbio assai giustificato sulla continuità di tutti i fitti previsti.

Per quanto riguarda la rendita dell'edificio, questo della continuità è, a mio parere, il punto cardinale.

Dalla breve esposizione fatta più sopra risulta che le qualità essenziali dell'edificio di Piazza Colonna sono la ubicazione felicissima nel centro della metropoli e lo sviluppo perimetrale sul largo Bocconi, sulla Piazza Colonna e sul braccio di galleria più prossimo. Lungo questi perimetri dovrà naturalmente svilupparsi l'intenso passaggio del pubblico e in conseguenza quivi si otterrà la massima intensificazione dei redditi.

Anche i piani superiori subiranno l'influenza della centralità che dà modo di adibirne gli ambienti a scopo di privati e pubblici uffici, anziché a quello di abitazione comune.

Di contro a questi pregi evidenti dell'edificio, stanno alcune deficienze altrettanto evidenti e sono:

La poco felice condizione dei locali superiori che prospettano sotto la galleria e segnatamente del 1° piano le cui finestre stanno immediatamente sotto il velario di copertura. Una prolungata permanenza di persone che debbano lavorare intensamente in quei locali di luce falsa e senza aria diretta, non può essere molto preferita.

Sotto un altro aspetto, ma sempre di disagio per le persone che vi dovranno abitare, è la condizione dei locali del 2° piano immediatamente sopra la vetrata di copertura.

Questa è costituita da un'armatura di ferro a vetri la cui pendenza è diretta verso il mezzo delle finestre di prospetto.

costituendo un vero scorcio che deprezza il valore dei locali.

Effettivamente tutti i locali disposti lungo i perimetri interni della galleria e superiori alla vetrata di copertura, hanno una prospettiva sgradevole e poco confacevole alla località così ricca e per tante ragioni eccezionale.

Ciò non pertanto saranno molto ricercati per uso di uffici, e potranno essere utilizzati con molta convenienza del locatore e del locatario, specialmente quando si trattasse di una grande amministrazione.

E qui onde scorcio si dire succintamente della opportunità e convenienza di alloggiare nei piani superiori tutta l'amministrazione dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni.

Gli attuali proprietari hanno come sicuro l'affitto del nucleo centrale alla nuova Banca (sotterraneo, pianterreno, annessato e primo piano) che occupa circa 1570 (millecinquecento settanta) metri di superficie, oltre il grande locale terreno sull'angolo di centro a Chigi. È concluso il contratto col giornale "Il Mondo" per alcuni locali dell'annesso ed uno al pianterreno; tutto il resto è disponibile e può essere occupato dagli Uffici dell'Istituto.

Escluso il pianterreno per ovvie ragioni economiche ed anche l'annesso, il primo piano è logicamente indicato per raccogliere la Direzione Generale e quella parte degli Uffici che devono trovarsi in immediato contatto con essa. Sarebbero così occupati i due bracci di fabbrica che divergono dal centro l'uno sul largo della Rinascenza, l'altro di fronte alla Banca Commerciale.

Nella sistemazione del primo piano il nucleo centrale destinato alla Banca di Credito crea l'interruzione di contatto tra

le due ali, appunto là dove è maggiore la loro distanza. L'inconveniente non è leggero se si considera che per andare dall'angolo verso il Tritone a quello verso Trevi occorre passare dalla parte centrale di Piazza Colonna percorrendo i due lunghi perimetri delle gallerie circa m.200.

Nè è da passare senza rilievo il fatto della perdita di un'area preziosa come quella della grande loggia prospiciente sul centro di Piazza Colonna destinata a semplice scopo decorativo.

La loggia occupa due piani in altezza, il primo ed il secondo, senza alcun risultato pratico e, forse, facendo mancare anche quello architettonico che era nella mente dell'architetto.

Da un computo grosso modo, si può ritenere che i due piani 2° - 3° siano sufficienti per accogliere tutti gli Uffici dell'Istituto restando a disposizione di esso o per altri adattamenti, i locali del 4° piano, che è quello in ritiro dei perimetri esterni.

L'importanza dell'argomento imporrebbe uno studio minuto e preciso quale non può pretendersi da questa sommaria relazione che non è se non un primo abbozzo di deliberazione.

Ad ogni modo farà brevemente qualche rilievo al riguardo dei locali degli ultimi piani.

Ho già fatta l'osservazione relativa ai prospetti interni sopra le coperture a vetri delle gallerie: aggiungo che il secondo piano sarà il migliore per il collocamento degli Uffici. Già la primitiva suddivisione in molti e piccoli ambienti è stata modificata coll'abbattimento delle traversature ottenendo vasti locali, assai convenienti alla riunione di molti impiegati che appartengono alla stessa branca di lavori. Identico adatta

mento è stato fatto al terzo piano, ma in questo è rilevabile la deficiente illuminazione ottenuta dalle piccole finestre, alte circa 1 metro, ricavate nel cornicione di coronamento dell'edificio, tutto intorno ai perimetri verso le vie pubbliche.

Il quarto ed ultimo piano che copre poco più di mille metri, ha pur esso vasti locali che possono rappresentare una utile riserva per gli eventuali, futuri ingrandimenti dell'istituto e, in un primo tempo, un non disprezzabile reddito, per quanto detti locali, per essere contornati di terrazzi ed immediatamente sottoposti alla copertura esterna, presentino qualche deficienza dal lato igienico.

Sul reddito di L.4.500.000 preventivato dalla "Roma", lire 2.500.000 vanno assegnate ai piani superiori, escluso cioè il pianterreno e i locali dell'ammessato e del primo piano da assegnare alla Banca, come appunto indicano i dirigenti della Società proprietaria.

Si tratta di ricercare quale sia la cifra presuntiva di fitto che spetterà all'Istituto Nazionale in relazione alle cifre suddette, quando ad essa vengano assegnati i locali di parte del 1° piano ed integralmente quelli del 2°, del 3° e del 4°.

Delle 2.500.000 lire occorre togliere i fitti che competono ai locali dell'ammessato, e che si possono calcolare in L.500.000, quindi la quota di fitto che dovrebbe sopportare l'Istituto sarebbe di L.2.000.000 all'anno.

La somma è assai rilevante e su essa la Onorevole Direzione generale avrà osopo di fare le proprie considerazioni e deduzioni.

Per quanto riguarda la costruzione è noto come, nonostante la fervida opposizione di parte dell'opinione pubblica e di Autorità sia stato deciso ed accettato il sistema di cemento armato

to per la gabbia portante e per i solai. Le opposizioni erano mosse dal desiderio di vedere sorgere a Piazza Colonna un edificio monumentale, non solo per le linee architettoniche, ma anche per la essenza delle materie costruttive come nei grandi palazzi romani. Ma vinse la tesi moderna nella ipotesi di fare più presto e di economizzare.

Invero quando trattasi di costruzione comune ordinaria, è discutibile se l'adozione del cemento armato unitamente alle murature complementari, rappresenti una effettiva economia: e siccome nel caso dell'edificio di Piazza Colonna è stata usata, oltre la gabbia di cemento, la muratura di mattoni, si può ritenere che la supposta economia non si sia ottenuta.

Certa cosa è che la costruzione di cemento armato, quando sia eseguita a perfetta regola d'arte e colla quantità e qualità di materiale prescritte rappresenta un sistema perfetto di collegamento e di stabilità.

Contro l'adozione del cemento armato, pure ammessa la onestà della costruzione, vi è una seria obiezione ed è quella che riguarda la esperienza sulla durata della costruzione cementizia e sulla incolumità dell'elemento ferro: manca, si può ben dire, l'esperienza secolare ed anche cinquantenaria.

Nel caso del fabbricato in parola nel quale la gabbia di cemento armato è compiuta da alcuni anni, e'è da supporre che la costruzione sia bene eseguita perchè dal superficiale esame dei muri, non appare alcun segno di assottigliamento o di distacco, come si rileva invece in talune fabbriche similari di non recente costruzione.

Per quanto riguarda tutte le altre opere, come i pavimenti,

i ferri, gli infissi, le vetrate, gli impianti ed apparecchi igienici, i marmi e in genere le decorazioni è evidente come tutto sia progettato ed eseguito con larghezza di mezzi e con carattere di ricchezza.



SEDE DELL'ISTITUTO IN ROMA

Appunti

Il Comune di Roma offre in vendita all'Istituto l'area retrostante alla Chiesa dei Cappuccini in Via Vittorio Veneto, con fronti sulla stessa via e su via S. Basilio, al prezzo di L. 900 il metro quadrato.

La vendita sarebbe da effettuare dopo che il Comune fosse giunto a concretare gli accordi col gruppo Barberini e Consorti (finora ha delle intese in via di massima per trasferire i diritti di rivendita dalla cosa sul prezzo), e, vi è da aggiungere, dopo che il Comune fosse giunto a tacitare anche i diritti delle Amministrazioni governative che si sono associate al Comune stesso nella lite contro i Barberini e Consorti.

L'area retrostante alla chiesa, diminuita, bene inteso, dal terreno che il Comune deve cedere ai Padri Cappuccini per la costruzione del nuovo loro convento, misura la superficie di circa 4850 metri quadrati, e aggiuntavi l'area contigua di circa 1400 metri quadrati che l'Istituto ha già acquistata da S.M. la Regina Madre, si forma un blocco di terreno di metri quadrati 6250 circa.

Tenuto conto del prezzo pagato dall'Istituto per l'acquisto dell'area di S.M. la Regina Madre, degli oneri addossati all'Istituto stesso e degli interessi fino ad ora maturati sulle somme pagate in dipendenza di tale acquisto, in lire 1.900.000 circa, e, tenuto conto del prezzo dell'area richiesto dal Comune in L. 4.365.000, la media del costo della intera area di



6250 metri quadrati è di L. 1000 in cifra tonda, poichè il carico dell'Istituto in totale sarebbe di L. 6.265.000.

La costruzione da parte dell'Istituto non potrebbe essere fatta sulla intiera area di metri quadrati 6250, ma sull'area di 4250 metri quadrati, perchè circa 2000 metri quadrati verrebbero perduti a causa delle zone di rispetto che dovrebbero essere lasciate verso la proprietà rimanente della Regina Madre e verso la proprietà Innocenti (casa di 5 piani), non che sulla linea da Via Vittorio Veneto a Via S. Basilio verso il terreno dei Padri Cappuccini e fabbricato degli Asili, e, infine, per il ritiro sulla Via S. Basilio la quale è molto ristretta e con un piccolo marciapiede che ha a ridosso il binario del tramvai.

Di più la costruzione verso la proprietà della Regina Madre, lasciando la zona obbligatoria di 4 metri per tutta la fronte, non potrebbe elevarsi oltre i 14 metri, e ciò per i patti contrattuali, e soltanto le costruzioni in ritiro potrebbero elevarsi maggiormente.

Amnesso che la detta area di metri quadrati 4250, ricorrendo al sistema di sopraelevazione in ritiro (la quale però nuocerebbe assai all'estetica del fabbricato visto da una certa distanza), possa bastare alla costruzione di un edificio che risponda agli attuali bisogni dell'Istituto, è però da osservare che non lascia riserva alcuna per le necessità future.

L'edificio costruito sui detti 4250 metri quadrati importerebbe certamente una spesa sui venti milioni di lire, poichè per le esigenze richieste dalla vicinanza del palazzo di S.M. la Regina Madre, e dei vicini palazzi sulla Via Vittorio Veneto

il nuovo edificio dovrebbe avere un carattere quasi monumentale per non presentare un aspetto di inferiorità rispetto agli altri.

Pertanto la spesa totale che incontrerebbe l'Istituto per costo dell'area e della costruzione sarebbe di oltre L. 26.000.000.

All'Istituto è stata, come è noto, offerta in acquisto la villa Colonna-Massimo situata sulla Via Sallustiana in angolo di Via Lucullo e Vicolo S. Basilio che divide la villa dal palazzo di S.M. la Regina Madre e sue dipendenze.

La Villa è perfettamente isolata, e misura in superficie mq. 9340 circa, di cui 1500 mq. sono coperti da fabbricato.

Il prezzo da pagarsi dall'Istituto potrebbe essere di lire 8.000.000 e forse qualche poco meno.

Il fabbricato attualmente esistente non risponde, nella sua parte centrale, alle necessità dell'Istituto; sarebbe quindi da demolire, conservando eventualmente l'ala posteriore per incorporarla in una nuova costruzione.

L'area verrebbe a costare L. 800⁰⁰ mq. circa, ma una parte del fabbricato potrebbe essere usufruita.

Invece l'area di Via Vittorio Veneto verrebbe a costare in definitiva, come sopra si è accennato, L. 1000 il mq..

La spesa per l'intera area di Via Vittorio Veneto, per la parte già acquistata e per quella da acquistare sarebbe di lire 6.265.000, e quella della Villa Colonna-Massimo sarebbe di L. 8.000.000 circa, ma qui si avrebbero 3100 mq. in più di area (oltre il fabbricato), e quando si volesse costruire nella parte posteriore si perderebbero soltanto 800 mq. di area per la zona di rispetto, mentre nell'area di Via Vittorio Veneto se ne perderebbero in qualunque caso 2000 metri quadrati.

L'area di Villa Colonna-Massimo si presta per i bisogni presenti, futuri prossimi e anche futuri remoti, e in essa la costruzione della Sede per l'Istituto verrebbe a costare meno assai di quella dell'area di Via Vittorio Veneto, perchè sulla parte anteriore e più in vista dell'area potrebbe elevarsi un fabbricato con prospetti architettonici di mole molto limitata per gli Uffici di rappresentanze dell'Istituto, e costruire invece nella parte laterale e posteriore piccoli nuclei collegati fra loro per gli Uffici di Amministrazione, senza lusso ma soltanto osservato il massimo decoro e le più scrupolose regole igieniche.

La spesa non potrebbe superare i 15 milioni di lire.

Anche la località è delle più desiderabili data la sua signorilità.

La Villa è in un quartiere che può dirsi sontuoso ricercatissimo dai ricchi nostrali e forestieri, seminato di alberghi e di ville padronali. Ed è poi rilevabile la bontà dell'ubicazione del nuovo fabbricato che si potrebbe costruire, nei riguardi della esposizione dei prospetti a sud e ad ovest. La prima avrebbe di contro il rettilineo di Via S. Susanna - Piazza Termini, la seconda la Salita di S. Basilio - Piazza Barberini. Queste due strade, concorrenti l'una e l'altra verso la sede dell'Istituto, e la prossimità del palazzo della Regina Madre e la vicinanza di Via Vittorio Veneto, danno la sicurezza che l'ubicazione è quanto mai felice in quanto che oltre ai pregi della aristocratica situazione, vi è quello di carattere commerciale per l'intenso movimento dei tramvai e dei passanti.

Pertanto, fatti i debiti confronti fra le due aree, quella

ciò comunale di Via Vittorio Veneto e quella della Villa Colonna-Massimo, sembra, per le ragioni sopra svolte, che sia di gran lunga preferibile dall'Istituto quella della stessa Villa Colonna-Massimo.

La spesa della sede dell'Istituto sulla prima sarebbe di oltre L. 26.000.000, senza alcun resto di area disponibile; sulla seconda invece la spesa potrebbe essere contenuta in lire 23.000.000, con un'area in più disponibile di oltre 3000 mq. per le future venienze.

PARENTE DI UN TECNICO SULLE AREE DI VIA
VENETO E DELLA VILLA COLONNA - MASSIMO

L'area di Via Veneto non si ritiene conveniente rispetto al
la Villa Massimo per le seguenti ragioni:

I) Dislivelli forti nelle diverse fronti che obbligano ad una
na costruzione più costosa a parità di area utilizzabile.

II) La località impone la decorazione di tutte le facciate
sulle fronti stradali.

III) Località rumorosa.

IV) Area appena sufficiente ai bisogni attuali dell'Istituto.

Infatti se l'Istituto ha ora 1000 impiegati gli occorrono
per gli uffici almeno mq. 6000 di area disponibile. Se a questa
si aggiungono mq. 3000 per Direzione Generale, disimpegni archi-
vi e servizi che si hanno mq. 9000 che divisi in 4 piani forma-
no mq. 2250 per piano.

A questa superficie deve essere aggiunta la superficie del
lo spessore dei muri di circa il 1/4 e vi ha così che l'edificio
dovrebbe avere un'area coperta di mq. 2800.

Essendo l'area di mq. 4000 quella rimanente è appena suffi-
ciente per fare dei cortili che permettano una buona areazione
e illuminazione dei locali.

Quindi nell'area di Via Veneto presso l'Istituto si trovereb-
be in condizioni disagiate dato l'enorme sviluppo che esso ha.

L'area della Villa Massimo si presta invece a fare una co
struzione di carattere signorile ed anche monumentale con minore
spesa ed offre quantità di spazio da sviluppare le costruzioni
secondo i successivi bisogni dell'Istituto. La località è ancora
abbastanza centrale ma molto più tranquilla ed anche l'esposizio

ne è migliore di quella del terreno di Via Veneto.
Infine il terreno è quasi pianeggiante.