

*Who Drives the Growth? Real Estate Values and  
Development of Metropolitan Cities*

# CHI GUIDA LA CRESCITA? VALORI IMMOBILIARI E SVILUPPO DELLE CITTÀ METROPOLITANE

*Alessia Mangialardo, Ezio Micelli*

*DCP - Dipartimento di Culture del Progetto, Università Iuav di Venezia, Santa Croce, 191, 30135 - Venezia, Italia*

*alessiamangialardo@gmail.com; micelli@iuavit*

## **Abstract**

Since 1990, Italian national institutions have promoted an action to favor some of the most important cities, prefiguring their role as a territorial pivot. The research aimed to verify whether metropolitan cities responded similarly to the 2008 and 2012 economic shocks. The hypotheses underlying the study were two. The first has taken on a highly concentrated development, while the second one assumed a distributed growth, consistently with the polycentric nature of the Italian territories.

Methodology assumed that real estate market values represent a synthetic indicator of a city's growth (or decline) for a broader territorial context. The results highlighted a concentration phenomenon in Milan, the only one of the twelve cities examined to record an increase in real estate values over the timespan considered due in particular to the development in average of the advanced services sector in this city.

**KEY WORDS:** *Polycentrism Cities, Real Estate Values, Innovation, City Networks.*

## **1. Introduzione**

Il fenomeno della crescente urbanizzazione è ampiamente noto e caratterizza a scala globale lo sviluppo dei territori. Allo stesso modo, la concentrazione dello sviluppo e della ricchezza in poche grandi aree e città nel nostro continente appare, come altrove, fenomeno diffuso e incontrovertibile. Come tuttavia simili fenomeni incidano nel nostro Paese appare meno evidente, anche per effetto di peculiari reti di città che per anni hanno contribuito a uno sviluppo distribuito in regioni prive di grandi poli metropolitani.

In anni recenti, le istituzioni hanno promosso un'azione mirata a favorire alcune città di maggiore rilievo prefigurandone il ruolo di pivot territoriale. Con un percorso non

lineare, cominciato con la L. 142/90, diverse leggi hanno provato a delineare una bipartizione tra i comuni ordinari e le città metropolitane.

Con la L. 56/14 si è giunti alla istituzione di dieci città metropolitane (Milano, Torino, Venezia, Bologna, Genova, Bari, Napoli e Reggio Emilia e Roma ovviamente a cui è attribuito lo status di capitale) cui si sono aggiunte Palermo e Cagliari e, successivamente, Catania e Messina. Alle città metropolitane è stato affidato il ruolo di guidare lo sviluppo del Paese divenendo poli di riferimento di ambiti territoriali più vasti.

La domanda a fondamento della ricerca è la seguente: tutte le città metropolitane hanno conosciuto un medesimo percorso di sviluppo concorrendo allo sviluppo dei territori del Paese negli ultimi anni? Oppure, al contrario,

le loro performance si sono differenziate? In questo secondo caso, per quali ragioni città di pari rango amministrativo hanno seguito diversi sentieri di sviluppo?

L'ipotesi qui proposta è che una risposta ai quesiti appena formulati possa venire dalla lettura dei valori immobiliari delle città che catturano complessivamente gli aspetti qualitativi e quantitativi della crescita e permettono di disporre di un segnale sintetico relativamente all'attrattività e al successo di una città rispetto ad altre. In questa sede, inoltre, l'interesse verte sul percorso di sviluppo intrapreso negli ultimi anni, in particolare quelli che sono seguiti alla crisi economica del 2008-2012 e che ha visto alcuni territori ritrovare la via della crescita con maggiore determinazione rispetto ad altri.

La ricerca è organizzata in quattro parti. Nella prima sono riportate le posizioni di coloro che sostengono come la concentrazione sia una caratteristica fondante e ineluttabile delle città contemporanee e le posizioni di coloro che sostengono invece la ricchezza di modelli alternativi capaci di aderire alle caratteristiche storicamente consolidate del nostro Paese. Nella seconda sono presi in esame i valori immobiliari delle dodici città metropolitane e sono illustrate le variabili esplicative della crescita (o della assenza di crescita) a loro fondamento.

Il terzo paragrafo presenta i test quantitativi effettuati, mentre la quarta sezione discute le evidenze empiriche rilevate.

## 2. Obiettivi della ricerca. Concentrazione vs reti di città: i modelli per lo sviluppo delle città metropolitane

Lo sviluppo urbano è un tratto noto e ampiamente condiviso dello sviluppo contemporaneo. Larga parte della popolazione del pianeta vive in città e la percentuale cresce secondo un flusso costante: secondo le più diverse stime disponibili, per il 2050 ci si aspetta che due terzi dei circa 8 miliardi di persone della popolazione mondiale vivrà in città [1].

Lungi dal vivere la propria fine e il proprio declino, le città conoscono nel ventunesimo secolo il proprio trionfo [2, 3]. Se tuttavia le evidenze empiriche testimoniano del successo delle città, meno evidente è quale dimensione e quale rango abbiano le città maggiormente beneficiarie dello sviluppo.

Un fenomeno appare chiaro dai numeri in gioco: la crescita costante delle grandi conurbazioni. Se le *megacity*, città con più di dieci milioni di abitanti, erano trentuno nel 2016, per il 2030 il loro numero è destinato a raggiungere quota quarantuno, con una crescita impetuosa delle città dei paesi in via di sviluppo e con una rappresentanza europea di sole tre città, nessuna delle quali nel nostro Paese (Mosca, Parigi e Londra) [4].

I paesi crescono, dunque, a partire dalle loro città, e tuttavia non tutte le città sembrano essere attrezzate allo

stesso modo. Il nostro Paese ha individuato quattordici città metropolitane come riferimento per lo sviluppo dei territori. Le città metropolitane differiscono per molti aspetti - tra gli altri: taglia, posizione geografica, rango economico, capitale sociale, capitale infrastrutturale - e appare dunque legittimo domandarsi se esse siano tutte capaci, allo stesso modo, di crescita o se invece alcune di esse abbiano maggiori chance di guidare lo sviluppo del Paese.

È utile porre una simile domanda di ricerca in cornici teoriche adeguate. La prima individua nella scala e nella varietà delle risorse umane, materiali e immateriali delle città l'aspetto chiave del loro sviluppo.

Recenti studi hanno evidenziato come la concentrazione in un numero limitato di città sia la naturale conseguenza della complessità dei processi tecnologici ed economici alla base della crescita. Nel caso statunitense, le dieci città metropolitane più innovative contano poco meno di un quarto della popolazione totale e realizzano il 48% dei brevetti e un terzo del prodotto interno lordo. Attività di grande complessità - come le biotecnologie o lo sviluppo di nuovi semiconduttori - "si concentrano sproporzionalmente in poche grandi città rispetto ad attività meno complesse" [5].

La concentrazione, dunque, è legata indissolubilmente allo sviluppo delle attività innovative capaci di divenire successivamente motori della crescita. Ricerche ancora centrate sulle città americane confermano come le aree più dense e popolate delle aree metropolitane siano il luogo elettivo delle start up nei settori a maggiore contenuto tecnologico [6].

Le nuove società che sfruttano le opportunità dell'innovazione tecnologica si alimentano della densità e della ricchezza delle grandi metropoli, dove trovano risorse umane maggiormente qualificate e capitali finanziari interessati [7, 8].

Ne emerge una geografia dei territori altamente differenziata, con città e territori che beneficiano della concentrazione di capitale umano e capitale infrastrutturale sfruttando le opportunità legate alle attività creative [9] e le città legate ai lavori e alle attività a minor valore aggiunto, alle prese con perdita di popolazione e ricchezza [10].

Le città non crescono solo per effetto di un accresciuto numero di abitanti. A rendere possibile il loro virtuoso percorso è anche la varietà delle attività che la città ospita, arricchendosi in modo incrociato e sovente inaspettato. Sulla scorta dei contributi fondanti di Alfred Marshall e Jane Jacobs, il contributo allo sviluppo del contatto e dell'interazione tra settori anche molto diversi della vita economica è stato ampiamente messo in luce [11, 6] ed è oggi al centro di un rinnovato interesse teso a definirne scientificamente i caratteri e le dinamiche [12].

Scala e varietà, dunque, sono i fattori competitivi delle

città contemporanee. Date simili premesse, le città metropolitane italiane difficilmente possono competere tutte alla pari, ed è prevedibile l'affermarsi di alcuni poli a scapito di altri nella crescita territoriale.

A questa visione, che privilegia un numero limitato di grandi città, ne possiamo affiancare una seconda, che enfatizza la capacità dei centri di crescere facendo riferimento a relazioni reticolari, basate sul principio di complementarità più che su quello di competizione. Del resto, recenti ricerche hanno evidenziato come la crescita di diversi paesi europei sia legata alle città di secondo rango più ancora di quelle principali, a conferma di come modelli meno legati a una concezione semplificata delle economie di agglomerazione possano risultare determinanti nell'interpretazione dello sviluppo delle città europee e italiane [13].

L'Italia delle cento città non necessariamente si deve trasformare secondo modelli territoriali estranei alla tradizione di un paese organizzato in reti urbane articolate in piccoli e medi centri [14]. E "l'ipotesi reticolare, che prefigura reti collaborative di centri urbani specializzati e interagenti" si è presentata dunque "come il più importante spunto teorico recente" negli studi urbani e territoriali, aprendo "una nuova dimensione interpretativa dei fenomeni urbani" [15]. Una simile organizzazione spaziale appare costitutiva della storia e della identità italiana. Su di essa si fonda una peculiare organizzazione dello spazio potenzialmente capace di adeguarsi e di partecipare da protagonista ai processi di globalizzazione dell'economia e della società [16].

Il policentrismo reticolare [17] potrebbe dunque porsi come alternativa alla concentrazione altamente selettiva delle metropoli capaci di entrare nel circuito delle città globali [18]. I "sistemi urbani nei quali le città storiche si sono dissolte" [19] si rivelano un modello spaziale capace di promuovere cooperazione e complementarità sotto il profilo delle funzioni urbane qualificanti [20], sulla scia di quanto espressamente indicato da qualificate organizzazioni internazionali per ambiti metropolitani di area vasta in Italia [21].

Al modello della concentrazione si oppone dunque il modello dei sistemi urbani distribuiti capaci di adattarsi in modo originale alla competizione territoriale in ragione di relazioni funzionali e spaziali che sembrano aspetti peculiari della metropoli europea [22]. La domanda di ricerca si interroga dunque sullo sviluppo delle nostre città metropolitane per comprendere se esse abbiano intrapreso il percorso della concentrazione, selezionando uno o più centri su cui incardinare la crescita del Paese, oppure se tutte - o comunque una parte consistente di esse - abbiano saputo guidare lo sviluppo di più vasti ambiti territoriali, stabilendo eventualmente relazioni di complementarità e integrazione funzionale come nodi di una rete comune.

L'ipotesi avanzata è che una risposta possa derivare

dalla lettura dei valori immobiliari delle città. Questi ultimi restituiscono un segnale sintetico relativamente all'attrattività e al successo di una città rispetto ad altre. La teoria economica definisce infatti la rendita come "l'oggettivazione in termini economici e di prezzo, e la assegnazione a ogni singolo suolo o immobile, del valore che i singoli attori economici attribuiscono esplicitamente o implicitamente a ogni situazione territoriale nei loro processi di definizione delle scelte localizzative" [23].

In sintesi, dunque, la rendita è "la contro-faccia o il duale in termini monetari dei vantaggi localizzativi reali forniti da ogni suolo o immobile" e come tale evidenza, nel suo variare, la crescita o il declino delle città nel tempo [24].

### 3. Metodologia e dati impiegati. Valori del mercato immobiliare e fonti censuarie

La ricerca prende in esame i capoluoghi delle dodici città metropolitane stabilite dalla legge n. 56 del 7 aprile 2014: Milano, Torino, Genova, Venezia, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio di Calabria, Cagliari, Palermo. I valori di Messina e Catania, aggiunte successivamente nel 2015, non potevano essere utilmente comparati e quindi le due città siciliane non sono state prese in esame nella ricerca.

L'arco temporale considerato muove dal 2012 e termina con il 2017. La ricerca considera la risposta delle città alla crisi che ha investito il Paese tra la fine del decennio zero e i primi anni Dieci.

Il 2012 rappresenta il secondo picco della crisi economica globale iniziata nel 2008, mentre gli ultimi dati disponibili per un confronto tra tutte le città si riferiscono al 2017 [25] (vedi Tab. 1).

Numero	Città	Euro/mq 2017	Euro/mq 2012	Variazione % 2017/2012
1	Torino	2.083 €	2.745 €	-24,13%
2	Genova	1.938 €	2.371 €	-18,26%
3	Milano	3.778 €	2.985 €	26,59%
4	Venezia	2.698 €	3.010 €	-10,39%
5	Bologna	2.622 €	3.220 €	-18,57%
6	Firenze	2.565 €	2.966 €	-13,53%
7	Roma	2.954 €	3.272 €	-9,73%
8	Napoli	2.101 €	2.374 €	-11,47%
9	Bari	1.682 €	1.768 €	-4,90%
10	Reggio di Calabria	824 €	959 €	-14,05%
11	Palermo	1.196 €	1.452 €	-17,62%
12	Cagliari	1.388 €	1.629 €	-14,79%
<b>Media</b>		<b>2.152 €</b>	<b>2.396 €</b>	<b>-10,90%</b>

Tab. 1 - Valori immobiliari medi delle città metropolitane nel 2012 e nel 2017.

(fonte: nostra elaborazione su dati OMI)

I valori in Tabella (vedi Tab. 1) sono l'esito di una media di tutti i valori immobiliari che annualmente l'Agenzia delle Entrate produce con riferimento all'ambito areale delle

microzone catastali. In particolare, è stato considerato solo il segmento residenziale, poiché massimamente rappresentativo delle effettive variazioni di mercato<sup>1</sup>.

Nel 2012 la media dei valori immobiliari delle città analizzate era di 2.396 Euro/mq, mentre nel 2017 scende del 10% per giungere a 2.152 Euro/mq, con un minimo di 824 Euro/mq per Reggio di Calabria e un massimo di 3.778 Euro/mq per Milano. Valori superiori ai 2.000 Euro/mq si registrano nelle città del nord-centro Italia, mentre le città del Sud presentano valori significativamente inferiori.

La differenza percentuale dei valori immobiliari tra il 2012 e il 2017 riflette un calo su tutta la penisola. L'eccezione è Milano che evidenzia una crescita dei valori medi di oltre il 26%. Torino, seguita da Bologna e Genova per il Nord Italia, Reggio di Calabria, Palermo e Cagliari per il Sud Italia sono le città contraddistinte dalla più significativa flessione dei valori nel quinquennio considerato (vedi Fig. 1).

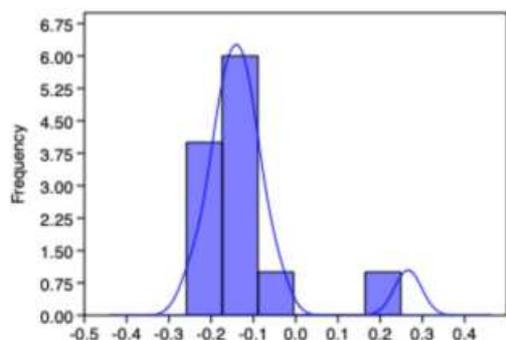


Fig. 1 - Distribuzione di Frequenza delle variazioni dei valori medi dei beni immobili a destinazione residenziali delle città metropolitane. (fonte: Nostra elaborazione su dati OMI)

Le variabili impiegate per comprendere l'evoluzione delle città metropolitane si riferiscono a diversi temi: demografia, infrastrutture e sviluppo economico. Dal punto di vista demografico sono stati rilevati gli abitanti residenti al 31 dicembre 2012 e al 31 dicembre 2017<sup>2</sup>.

Nel 2017, Roma conta quasi tre milioni di abitanti, seguita da Milano (1,3 milioni), Napoli, con quasi un milione di abitanti, e Torino, poco al di sotto della soglia dei 900.000 abitanti. Palermo è la seconda città più popolosa del Sud Italia dopo Napoli. Genova, con quasi 600.000 abitanti, segue per dimensione, con importante distacco, Milano e Torino nel Nord Italia. Bologna Firenze

e Bari con circa 400.000 abitanti sono rappresentative delle città medie. Venezia, Cagliari e Reggio di Calabria, infine, sono le città metropolitane con meno residenti (rispettivamente con 262mila, 182mila 154mila abitanti). La variazione percentuale della popolazione tra il 2012 e il 2017 riflette un trend consolidato: gli abitanti del Sud Italia emigrano verso i capoluoghi del Nord. Roma e Milano sono le città che crescono maggiormente. Palermo, Cagliari e Reggio di Calabria quelle che registrano le flessioni maggiori.

Sotto il profilo economico, le variabili rilevate mirano a restituire la dinamica di due settori: la manifattura e i servizi avanzati (vedi Tab. 2). In particolare, sono stati ricercati gli addetti per ciascun settore economico (secondo i codici ATECO a 2 cifre) riferiti agli anni 2012 e 2017<sup>3</sup>.

Numero	Città	Numero abitanti 2017	Numero abitanti 2012	Differenza % abitanti 2017/2012
1	Torino	886.837	869.312	2,02%
2	Genova	583.601	584.644	-0,18%
3	Milano	1.351.562	1.240.173	8,98%
4	Venezia	261.905	260.856	0,40%
5	Bologna	388.367	371.151	4,64%
6	Firenze	382.258	357.318	6,98%
7	Roma	2.873.494	2.614.263	9,92%
8	Napoli	970.185	961.106	0,94%
9	Bari	324.198	315.408	2,79%
10	Reggio di Calabria	182.551	180.719	-14,05%
11	Palermo	673.735	1.452 €	-17,62%
12	Cagliari	154.083	1.629 €	-14,79%
<b>Media</b>		<b>752.731</b>	<b>713.427</b>	<b>3,60%</b>

Tab. 2 - Numero degli abitanti delle città metropolitane nel 2012 e nel 2017.

(fonte: Nostra elaborazione su dati ISTAT)

Per la variabile riferita alla manifattura, l'ISTAT somma tutti gli addetti delle molteplici attività manifatturiere (vedi Tab. 3). Nel 2017 nella città di Roma e di Milano sono presenti il maggior numero di addetti del settore manifatturiero. In rapporto al numero di abitanti, le città del Sud Italia presentano meno addetti nel settore manifatturiero rispetto alle città del Nord.

Rispetto al 2012, il calo del settore manifatturiero è stato di circa il 10% e ha colpito indifferentemente l'intera penisola. Milano e Firenze sono le città che hanno soppor-

<sup>1</sup> Gli autori hanno confrontato le più autorevoli fonti indirette disponibili a livello nazionale. Laddove i valori risultassero controversi poiché gli autori ritenevano che non fossero sufficientemente esplicativi delle dinamiche dei mercati locali, sono state ricercate ulteriori fonti massimamente affidabili. In particolare, per 11 città i valori sono l'esito delle elaborazioni che gli autori hanno eseguito a partire dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che fornisce semestralmente i valori di mercato minimi e massimi distinti per ciascuna microzona catastale, tipologia architettonica e stato di conservazione prevalente. Dapprima è stata eseguita una media tra il valore minimo e massimo di ciascuna tipologia individuata dall'Agenzia delle Entrate. I valori individuati in tabella (vedi Tab.1) sono l'esito della media totale di tutti i valori considerati dall'Agenzia per ciascuna microzona. Il caso di Cagliari è stato ritenuto massimamente affidabile il valore rilevato dalla rivista Nomisma. Il valore segnato in tabella (vedi Tab.1) è l'esito della media dei valori medi per il centro, il semicentro e la periferia della città di Cagliari.

<sup>2</sup> I dati sulla demografia sono stati reperiti dal sito Demo Istat e sono disponibili al seguente link: <http://demo.istat.it/bil2017/index.html>.

<sup>3</sup> In merito alle variabili riferite alla manifattura e ai servizi, sono stati presi i dati dal sito ISTAT - Unità locali e addetti: classe di addetti, settori economici - ATECO a 2 cifre, disponibili al seguente link: <http://dati.istat.it/Index.aspx?QueryId=21145#>. Per le variabili considerate si è fatto riferimento al numero delle unità locali delle imprese attive di ciascuna città metropolitana negli anni 2012 e 2017. Per la manifattura, per ciascuna città è stata preso come riferimento il numero totale delle imprese classificate nella variabile C- Attività manifatturiere. Per i servizi avanzati, il valore considerato nelle elaborazioni è l'esito della somma del numero delle imprese totali classificate nel modo seguente: I, attività di servizi, alloggio e ristorazione; J, attività di comunicazione e informazione; K, attività finanziarie e assicurative; M: attività professionali, scientifiche e tecniche; Q, sanità e assistenza sociale; R, attività artistiche, sportive, di intrattenimento; S: altre attività di servizi. La variabile differenza percentuale dei servizi considerata nei modelli è riferita allo scarto percentuale, per ciascuna città, della sommatoria di tutti i servizi fra il 2012 e il 2017. La media considerata è riferita al valore medio dei servizi - al 2012 e al 2017 - delle 12 città metropolitane considerate.

## Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

tato meglio la crisi, con un calo rispettivamente del 3,85% e del 5,82%.

In merito al settore dei servizi avanzati, l'ISTAT fornisce dati distinti sulla base delle differenti tipologie di attività. Rispetto alle attività censite, lo studio ha raccolto solo il numero di addetti nei più importanti servizi avanzati: servizi di informazione e comunicazione, assicurazioni e attività finanziarie, alloggio e ristorazione, attività professionali, sanità, attività artistiche e altre attività. I valori presentati rappresentano la somma degli addetti presenti in ciascun settore (vedi Tab. 4).

Numero	Città	Addetti 2017	Addetti 2012	Differenza % manifattura 2017/2012
1	Torino	5.145	5.569	-7,61%
2	Genova	2.714	3.042	-10,78%
3	Milano	9.339	9.713	-3,85%
4	Venezia	1.516	1.706	-11,14%
5	Bologna	1.672	1.868	-10,49%
6	Firenze	2.881	3.059	-5,82%
7	Roma	9.223	10.26	-10,12%
8	Napoli	4.030	4.381	-8,01%
9	Bari	1.255	1.426	-11,99%
10	Reggio di Calabria	563	658	-14,44%
11	Palermo	2.037	2.275	-10,46%
12	Cagliari	748	849	-11,90%
<b>Media</b>		<b>3.427</b>	<b>3.734</b>	<b>-9,72%</b>

Tab. 3 - Numero di addetti del settore manifatturiero nelle città metropolitane nel 2012 e nel 2017.  
(fonte: Nostra elaborazione su dati ISTAT)

Numero	Città	Numero addetti 2017	Numero addetti 2012	Differenza % servizi 2017/2012
1	Torino	42.046	39.785	5,68%
2	Genova	22.946	22.356	2,64%
3	Milano	107.123	97.027	10,41%
4	Venezia	11.526	11.007	4,72%
5	Bologna	23.981	22.532	6,43%
6	Firenze	23.515	21.997	6,90%
7	Roma	143.964	131.743	9,28%
8	Napoli	33.504	31.058	7,88%
9	Bari	12.997	12.184	6,67%
10	Reggio di Calabria	4.867	4.523	7,61%
11	Palermo	18.527	17.217	7,61%
12	Cagliari	9.665	9.356	3,30%
<b>Media</b>		<b>37.888</b>	<b>35.065</b>	<b>6,59%</b>

Tab. 4 - Numero di addetti per le attività dei servizi avanzati nelle città metropolitane nel 2012 e nel 2017.  
(fonte: Nostra elaborazione su dati ISTAT)

Dal 2012 al 2017 il settore dei servizi avanzati cresce quasi del 7%, con Milano e Roma che raggiungono le maggiori percentuali di crescita. In questo ambito, le città meno performanti sono Genova, Cagliari, Venezia e Torino.

### 3.1 L'analisi dei dati. Trend del mercato immobiliare, crescita dei settori economici, dotazioni infrastrutturali

La domanda di ricerca alla base dello studio pone in relazione la variazione dei valori immobiliari rispetto allo sviluppo delle città metropolitane.

In prima battuta, le analisi quantitative hanno riguardato un'ipotesi che potremo definire inerziale dello sviluppo. L'ipotesi sottesa al test è la seguente: i valori immobiliari delle città del Nord sono cresciuti di più di quelli delle città metropolitane del centro e del sud del Paese per effetto di una inerzia della crescita che favorisce lo sviluppo delle città in partenza già avvantaggiate in ragione di superiori dotazioni di capitale territoriale complessivamente inteso [26].

La variazione dei valori immobiliari è stata dunque posta in relazione alla collocazione geografica dei diversi poli metropolitani rispettivamente nelle regioni settentrionali, centrali e meridionali del Paese.

Il test non appare significativo nei risultati, ed evidenzia come la variazione dei valori immobiliari non sia spiegata dalla diversa collocazione geografica delle città metropolitane e dalla loro storica diversa dotazione di capitale territoriale (vedi Fig. 2).

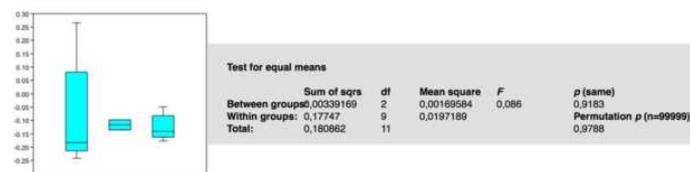


Fig. 2 - Variazione del valore e localizzazione delle città. Città del Nord (C) del Centro (D) e del Sud (E).  
(fonte: propria elaborazione)

Il secondo test riguarda invece la possibilità che le nostre città metropolitane abbiano conosciuto differenze di crescita per effetto di una diversa capacità di sviluppo dei settori emergenti delle tecnologie e della creatività.

I settori ad alto contenuto di conoscenza, tecnologia e creatività possono essere ritenuti il motore dello sviluppo delle città e dei territori. La crescita di tali settori determina l'aumento della ricchezza di imprese e famiglie e, di conseguenza, una variazione della funzione di domanda dei beni immobili con un conseguente loro apprezzamento. L'analisi statistica dei dati conferma il nesso tra lo sviluppo del terziario a maggiore valore aggiunto e la crescita dei valori immobiliari.

Il grafico riportato di seguito, evidenzia una correlazione statisticamente significativa al riguardo: i valori immobiliari crescono in modo più significativo (rectius: decessono meno, al netto del caso milanese) laddove maggiore è la crescita degli addetti dei cluster del terziario più avanzato (vedi Fig. 3).

A loro volta le città metropolitane maggiormente capaci di crescita nei settori ad alto contenuto di conoscenza sono anche più capaci di attrarre nuova popolazione. Il test riportato di seguito pone in relazione la variazione

della popolazione in funzione della crescita del terziario ad alto valore aggiunto. I risultati evidenziano una correlazione statisticamente significativa tra le due variabili (vedi Fig. 4).

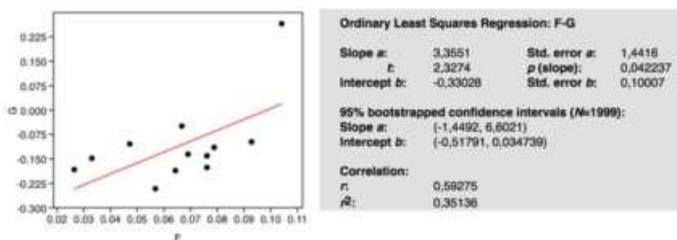


Fig. 3 - Variazione dei servizi avanzati (F) e variazione del valore medio degli immobili (G).  
(fonte: propria elaborazione)

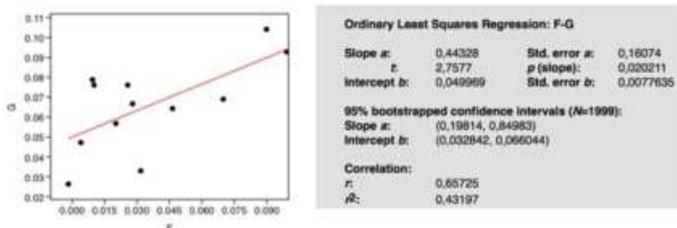


Fig. 4 - Variazione dei servizi avanzati (F) e variazione della popolazione (G).  
(fonte: propria elaborazione)

Città di maggiore ampiezza sono meglio attrezzate nella competizione sulla produzione di conoscenza: la correlazione tra la taglia delle città (in termini di numero di abitanti) e la variazione dei servizi avanzati si rivela anch'essa statisticamente significativa (vedi Fig. 5).

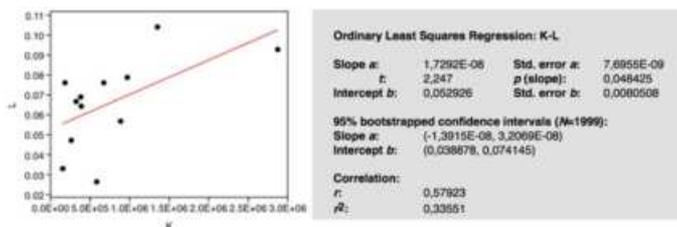


Fig. 5 - Variazione dei servizi avanzati (F) rispetto alla taglia delle città (K).  
(fonte: propria elaborazione)

Sviluppo economico e crescita dei valori immobiliari possono essere messi in relazione anche con riferimento allo sviluppo della manifattura. In tutte le città metropolitane considerate, quest'ultima subisce una contrazione degli addetti variamente pronunciata, con cali che spaziano da un minimo di pochi punti percentuali fino a casi in cui la flessione raggiunge il 14%.

La relazione in questo caso non evidenzia un legame statisticamente significativo (vedi Fig. 6). Il caso milanese merita di essere sottolineato: proprio nella città che si distingue per la massima crescita dell'economia della conoscenza, la manifattura evidenzia, dopo molti anni di caduta, la più solida tenuta dei propri addetti, con una flessione limitata a pochi punti percentuali.

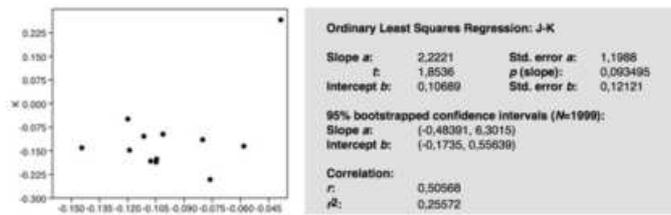


Fig. 6 - Variazione degli addetti nella manifattura (I) e variazione dei valori immobiliari (K).  
(fonte: propria elaborazione)

#### 4. Risultati e Conclusioni. La concentrazione dello sviluppo e possibili nuove gerarchie territoriali

La distribuzione delle variazioni dei valori immobiliari restituisce da sola il cambiamento avvenuto nella struttura territoriale del Paese. Tutte le città subiscono una contrazione dei valori, Milano invece conosce un salto in avanti con un aumento dei valori medi di oltre un quarto del valore.

Se consideriamo i valori assoluti, Milano sorpassa la capitale in modo netto, con un incremento di circa ottocento euro per metro quadro, divenendo in questo modo l'unica città italiana con una media dei valori superiore ai 3.000 euro per metro quadro.

I valori immobiliari seguono un processo di concentrazione che sembra essere la risposta dei territori italiani alla crisi della fine del decennio scorso. Il capoluogo lombardo è la città che aderisce al meglio al paradigma dell'economia della conoscenza con una crescita in doppia cifra degli addetti appartenenti ai comparti del terziario avanzato, la cui densità, in relazione al totale degli abitanti, è unica nel Paese.

Il successo nell'economia dei servizi più avanzati non deve nascondere un altro elemento peculiare nel caso milanese. Se consideriamo il numero di addetti della manifattura, il calo è limitato a poco meno di quattro punti percentuali. È più che probabile che i segmenti a maggior valore aggiunto dei comparti di design industriale e moda - comparto per il quale Milano primeggia per numero di miliardari nel pianeta [27] - intrattengano rapporti evoluti con i servizi tipici dell'economia creativa in una relazione che conferma lo stretto legame tra parti della manifattura e il contributo essenziale al valore delle professioni creative.

Il successo milanese trova conferma nella scelta dei grandi investitori di concentrare nella città lombarda la quota maggioritaria dei propri investimenti, come hanno messo in evidenza recenti ricerche sul tema, integrando così la città nel novero delle città globali su cui distribuire le risorse di una finanza scarsamente interessata ad altri territori [28].

Il caso di Milano mette in ombra l'insuccesso della capitale, vero paradosso dello sviluppo territoriale italiano. Rosés e Wolf [2018] hanno messo in luce come dagli

anni 80 in poi le aree delle città capitali hanno visto sistematicamente crescere la frazione del prodotto lordo di loro pertinenza, con effetti evidenti sulle disparità territoriali [29]. I valori immobiliari della capitale evidenziano, al contrario, l'incapacità della capitale italiana di affermarsi come luogo centrale della produzione del valore in Italia. I dati sullo sviluppo dell'economia terziaria avanzata meritano allora di essere letti con attenzione. Gli addetti dei comparti dei settori del terziario avanzato crescono anche a Roma, a un ritmo importante e secondo solo a Milano, anche se la densità rispetto alla popolazione resta inferiore rispetto a quella del capoluogo lombardo.

Il caso di Roma resta peculiare soprattutto in ragione della dotazione di capitale infrastrutturale e della ricchezza delle istituzioni e dei più svariati attori, pubblici e privati, che potrebbero trasformare Roma in un polo - forse anche del polo - dell'economia della conoscenza e della creatività in Italia.

La grande concentrazione sembra lasciare nel lasso temporale considerato poco spazio alle altre città metropolitane, in particolare a quelle meno attrezzate sotto il profilo infrastrutturale. L'accessibilità conta ancora e spiega, anche alla scala vasta delle regioni e delle città, una parte importante di una demografia in cambiamento (e in prospettiva anche dei valori immobiliari anche se tale verifica oggi non è possibile).

La grande concentrazione di cui Milano è beneficiaria non deve tuttavia cancellare alcuni segni che mettono in luce la possibile formazione di polarità, probabilmente non dello stesso rango, ma comunque significative a conferma della vitalità delle città medie italiane.

Il caso di Firenze mette in luce una flessione dei valori immobiliari di oltre 13 punti percentuali, valore che si attesta sulla media dei valori rilevati. Tuttavia, la crescita degli addetti del terziario avanzato e la modesta flessione degli addetti del comparto manifatturiero - di pochi punti superiore a Milano - permettono di leggere, almeno in prospettiva, la possibilità per il capoluogo toscano di trasformarsi nel polo di riferimento per il distretto tessile e pelletteria che rappresenta un'assoluta eccellenza produttiva [30]. Al contrario, la situazione delle città metropolitane del Sud si rivela controversa. Alle prese con ritardi strutturali sotto il profilo infrastrutturale - a esclusione della città di Napoli, oggi connessa con due fermate dell'alta velocità - e con una significativa perdita di popolazione (e dunque di capitale umano), le città meridionali sembrano essere penalizzate rispetto alla sfida della concentrazione territoriale [31].

Non è il caso di recuperare (solo) la tradizionale dialettica tra Nord e Sud del Paese. Una quota importante delle città metropolitane, anche nelle regioni del Nord, non sembra disporre delle risorse necessarie rispetto alle trasformazioni in atto. Le flessioni dei valori immobiliari di città come Genova, Torino e di Venezia evidenziano fenomeni che non si limitano a riproporre contrapposizioni

consolidate, ma mettono in luce dinamiche che riguardano territori a lungo considerati al riparo dal declino territoriale.

Frenata fino a pochi anni fa dalla ricchezza e dalla varietà dei territori e dei distretti italiani, la concentrazione non sembra aver trovato più ostacoli a seguito della crisi e rappresenta una possibile risposta italiana - in questo allineata rispetto agli altri paesi europei - a una diversa via alla produttività e alla crescita.

La profonda differenziazione delle prospettive di crescita riguarda certamente le aree interne del Paese [32], ma anche le città metropolitane più distanti e separate dalle regioni dove maggiore è lo sviluppo e le città piccole e medie della provincia italiana che rischiano di perdere progressivamente rilievo alla luce di una crescente distanza rispetto alle aree destinate a farsi carico dello sviluppo del Paese.

### Acknowledgements

La ricerca è stata finanziata dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, grant number PRIN 2015 protocol 2015STFWFJ\_004.

### Bibliografia

- [1] Hall. S Burdett R: *The sage Handbook of the 21st Century City*, Sage Publishing, 2017
- [2] Glaeser E.L.: *Are Cities Dying?*. In: *Journal of Economic Perspectives*, vol. 12 (2), pp. 139 - 160, 1998
- [3] Glaeser E.L.: *Triumph of the city. How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Penguin: New York, 2012
- [4] United Nations, Department of Economic and Social Affairs: Population Division (2016). *The World's Cities in 2016 - Data Booklet (ST/ESA/SER.A/392)*. Maggiori informazioni su: [https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/urbanization/the\\_worlds\\_cities\\_in\\_2016\\_data\\_booklet.pdf](https://www.un.org/en/development/desa/population/publications/pdf/urbanization/the_worlds_cities_in_2016_data_booklet.pdf)
- [5] Balland P., Jara-Figueroa C., Petralia S.G. et al.: *Complex economic activities concentrate in large cities*. *Nat Hum Behav*, 2020
- [6] Florida R., Adler P., King K., Mellander C.: *The City as Startup Machine: The Urban Underpinnings of Modern Entrepreneurship*. In: Iftikhar M., Justice J., Audretsch D. (eds.) *Urban Studies and Entrepreneurship*. The Urban Book Series. Springer, Cham, 2020
- [7] Berry C.R., Glaeser E.L.: *The divergence of human capital levels across cities*. Paper in: *Regional Science*, n. 84, pp. 407 - 444, 2005
- [8] Florida R., King K. M.: *Urban Start-up Districts: Mapping Venture Capital and Start-up Activity Across ZIP Codes*. In: *Economic Development Quarterly*, vol. 32(2), pp. 99 - 118, 2018
- [9] Florida R.: *The rise of the creative class*. Basic Books, New York, 2002
- [10] Moretti E.: *The new geography of jobs*. Houghton Mifflin Harcourt: Boston & New York, 2012
- [11] Audretsch D., Feldman M.: *Innovation in Cities: Science-Based Diversity, Specialization and Localized Competition*. CEPR Discussion Papers 1980, C.E.P.R. Discussion Papers, 1998
- [12] Hidalgo C.A. et al.: *The Principle of Relatedness*. In: Morales A., Ger-

- shenson C., Braha D., Minai A., Bar-Yam Y. (eds.): *Unifying Themes in Complex Systems IX*. ICCS 2018. Springer Proceedings in Complexity. Springer, Cham, 2018
- [13] Camagni R., Capello R., Caragliu A.: *The Rise of Second-Rank Cities: What Role for Agglomeration Economies?*. In: *European Planning Studies*, vol. 23:6, pp. 1069 - 1089, 2015
- [14] Cicalese M.L., Musi A.: *L' Italia delle cento città. Dalla dominazione spagnola all'unità nazionale*. FrancoAngeli, Milano, 2005
- [15] Curti F., Diappi L.: *Introduzione*. In: Curti F., Diappi L.: *Gerarchie e reti di città: tendenze e politiche*. FrancoAngeli, pp. 15 - 26. Milano, 1990
- [16] Clementi A., Dematteis G., Palermo P.C. (a cura di): *Le forme del territorio italiano, vol I. Temi e immagini del mutamento, vol II. Ambienti insediativi e contesti locali*. Laterza, Bari-Roma, 1996
- [17] Contato A.: *Policentrismo reticolare, Teorie, approcci e modelli per lo sviluppo territoriale*. In: *Urbanistica*, FrancoAngeli, 2019
- [18] Sassen S.: *The Global City: Introducing a Concept*. In: *Brown Journal of World Affairs*, vol. XI, Issue 2, pp. 27 - 43, 2005
- [19] Calafati A.: *Economie in cerca di città. La questione urbana in Italia*. Donzelli, Roma, 2009
- [20] Capello R.: *The City Network Paradigm: Measuring Urban Network Externalities*. In: *Urban Studies*, vol. 37(11), pp. 1925 - 1945, 2000
- [21] OECD (2010). *OECD Territorial Reviews: Venice, Italy 2010*, OECD Territorial Reviews, OECD Publishing, Paris. Maggiori informazioni su: <https://doi.org/10.1787/9789264083523-en>
- [22] Indovina F.: *La metropoli europea. Una prospettiva*. FrancoAngeli, Milano, 2017
- [23] Camagni R.: *Principi di economia urbana e territoriale*. Carocci, Roma, 2012
- [24] Camagni R.: *Redistribuzione della rendita urbana: teoria e attualità*. In: Baioni M., Caudo G., Vazzoler N. (eds.): *Rendita e redistribuzione urbana*, NU3, 2, Maggio. Maggiori informazioni su: [http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/wp-content/uploads/2019/05/NU3\\_2\\_camagni.pdf](http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/wp-content/uploads/2019/05/NU3_2_camagni.pdf), 2019
- [25] Fabrizi C., Pico R., Casolaro L., Graziano M., Manzoli E., Soncin S., Esposito E., Saporito G. and Sodano T. (eds.): *Mercato immobiliare, imprese della filiera e credito: una valutazione degli effetti della lunga recessione*. In: *Questioni di Economia e Finanza-Banca d'Italia*, 263, pp.1 - 57, 2015
- [26] Camagni R.: *Per un concetto di capitale territoriale*. In: Borri D., Ferlaino F. (eds.): *Crescita e sviluppo regionale: strumenti, sistemi, azioni*. FrancoAngeli, pp. 66 - 90, Milano, 2009
- [27] Florida R., Mellander C., Ritchie I.: *The geography of the global super rich*. *Martin prosperity Institute*. Maggiori informazioni su: <http://martinprosperity.org/content/the-geography-of-the-global-super-rich/>, 2016
- [28] Baiardi L., Bellintani S., Celani A., Ciaramella A., Puglisi V., Tagliaro C.: *The evolution in planning and designing new corporate headquarters*. In: *Milan: Perspectives for urban resilience*, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Volume 296, conference 1. Maggiori informazioni su: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/296/1/012045>, 2019
- [29] Rosés J.R., Wolf N.: *Regional economic development in Europe. In: 1900-2010: a description of the patterns*, CEPR Discussion Paper n. 12749, 2018
- [30] Intesa SanPaolo: *Economia e finanza dei distretti industriali*, Intesa San Paolo Direzione studi e ricerche, 2018. Maggiori informazioni su: <https://group.intesasanpaolo.com/it/research/Categoria-/distretti/2019/Economia-e-finanza-dei-distretti-industriali>
- [31] Signorino G., Arnone M.: *Gli squilibri territoriali e la distribuzione territoriale degli investimenti pubblici*. In: *LaborEst*, n. 20, pp. 25 - 31, 2020
- [32] Lucatelli S.: *La strategia nazionale, il riconoscimento delle aree interne*. In: *Territorio*, n. 74, pp. 80 - 86, 2015

