Pisa, Trieste, Bologna. È per trasferirsi in città con caratteristiche economiche, sociali e di servizi come quelle di questi tre capoluoghi che gli italiani sarebbero disposti a pagare anche fino a un quarto del proprio reddito annuo. È il dato che emerge dalla ricerca sulla qualità della vita nelle città italiane condotta da Alessandra Michelangeli, Emilio Colombo e Luca Stanca, economisti dell'Università di Milano-Bicocca. I risultati dell'indagine sono stati presentati questo pomeriggio nel corso di un incontro aperto al pubblico organizzato in Ateneo.

L'indice di qualità messo a punto dagli autori si basa sul metodo edonico che prende in considerazione il riflesso delle caratteristiche del territorio sui prezzi delle abitazioni e sul valore delle retribuzioni, misurando la disponibilità a pagare dei cittadini, in termini di euro all'anno, per spostarsi da una città con caratteristiche medie ad una con le caratteristiche economiche, sociali, climatiche, ambientali e di servizi di Pisa che nel ranking conquista il primo posto.

«Con questo lavoro – chiariscono Michelangeli, Colombo e Stanca – non vogliamo stabilire dove si viva meglio ma, basandoci sui prezzi di mercato degli immobili a uso abitativo, rivelare le valutazioni implicite degli individui rispetto alle caratteristiche delle città».

La ricerca (pubblicata anche in volume col titolo Città italiane in cerca di qualità, Egea) ha utilizzato un data set reso disponibile dall'Agenzia del Territorio che contiene informazioni molto dettagliate sui singoli immobili oggetto di compravendita (circa 150 mila) nei capoluoghi di provincia e un data set dell'INPS relativo ai salari individuali di circa 157 mila lavoratori dipendenti nel settore privato residenti nei capoluoghi di provincia. In questo modo è stato possibile separare la componente dei prezzi degli immobili di una determinata città nella parte che è attribuibile alle caratteristiche della città dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile o del lavoratore nel caso del salario.

**Sorprese e conferme**

Secondo l'indice edonico, al primo posto in Italia fra per qualità della vita c'è Pisa, seguita da Trieste e Bologna (si veda la tabella allegata). Milano è al sessantesimo posto e Roma al sessantacinquesimo. La prima città del Sud è Salerno al trentatreesimo posto.

In generale, spiegano gli autori, sono i centri medio-piccoli del Centro e del Nord Italia a risultare ai primi posti, sempre in termini di disponibilità a pagare. Tuttavia, ci sono anche delle sorprese, come Trento e Bolzano, rispettivamente in settantaduesima e settantacinquesima posizione in classifica.

**Amenities e disamenities**

«L'idea alla base del metodo edonico – spiegano Stanca, Colombo e Michelangeli – consiste nel misurare la qualità della vita utilizzando una serie di caratteristiche del territorio di natura ambientale, demografica e socioeconomica. Queste caratteristiche sono comunemente indicate con il termine amenities o amenità. Le amenità sono le caratteristiche o gli elementi di una città che hanno un impatto positivo sul benessere dei suoi abitanti».

Qualora abbiano un impatto negativo vengono chiamate disamenities o disamenità. Per

aggregare le diverse componenti in un unico indice della qualità della vita, non vengono utilizzati dei pesi definiti sulla base di principi normativi o criteri statistici, ma si utilizzano le preferenze delle persone che sono rivelate attraverso le scelte abitative e occupazionali.

«L'ipotesi sottostante – aggiungono gli autori della ricerca – è che le caratteristiche del territorio si riflettono nei prezzi delle abitazioni e delle retribuzioni, in quanto gli individui scelgono di abitare e di lavorare nelle città che giudicano più attraenti, facendo così variare la domanda di abitazioni e l'offerta di lavoro. La presenza di un'amenità (clima mite, buone scuole, bassa criminalità) in una data area territoriale (città, regione, ecc.) fa aumentare la domanda di abitazioni e l'offerta di lavoro. Pertanto, a parità di altre condizioni, attraverso le differenze che si osservano in equilibrio tra diverse aree nei prezzi delle abitazioni e nelle retribuzioni, è possibile ottenere una valutazione monetaria dell'importanza che le persone attribuiscono a ciascuna amenità».

I prezzi impliciti così ottenuti possono essere utilizzati per pesare diverse caratteristiche territoriali e costruire quindi appropriati indici della qualità della vita.

Sono state poi raccolte una serie di variabili territoriali raggruppate per aree tematiche Clima: Precipitazioni (mm al mese), Temperatura (gradi, media), Umidità (percentuale). Ambiente vicino alla costa, aree verdi (percentuale del territorio), inquinamento atmosferico (numero di agenti inquinanti rilevati). Servizi: istruzione (alunni per insegnante), accessibilità (indice che misura l'accessibilità di una città per aereo, auto e treno), infrastrutture culturali (indice). Società: crimini violenti (per 1.000 abitanti), partecipazione al voto (percentuale), iscritti all'università (percentuale), stranieri (percentuale). Economia: valore aggiunto pro capite, tasso di disoccupazione.