



Oscar Gaspari (Università LUMSA Roma)

Storia dell'USCI

Unione statistica delle città italiane

1905 - 1987

La rete degli statistici comunali

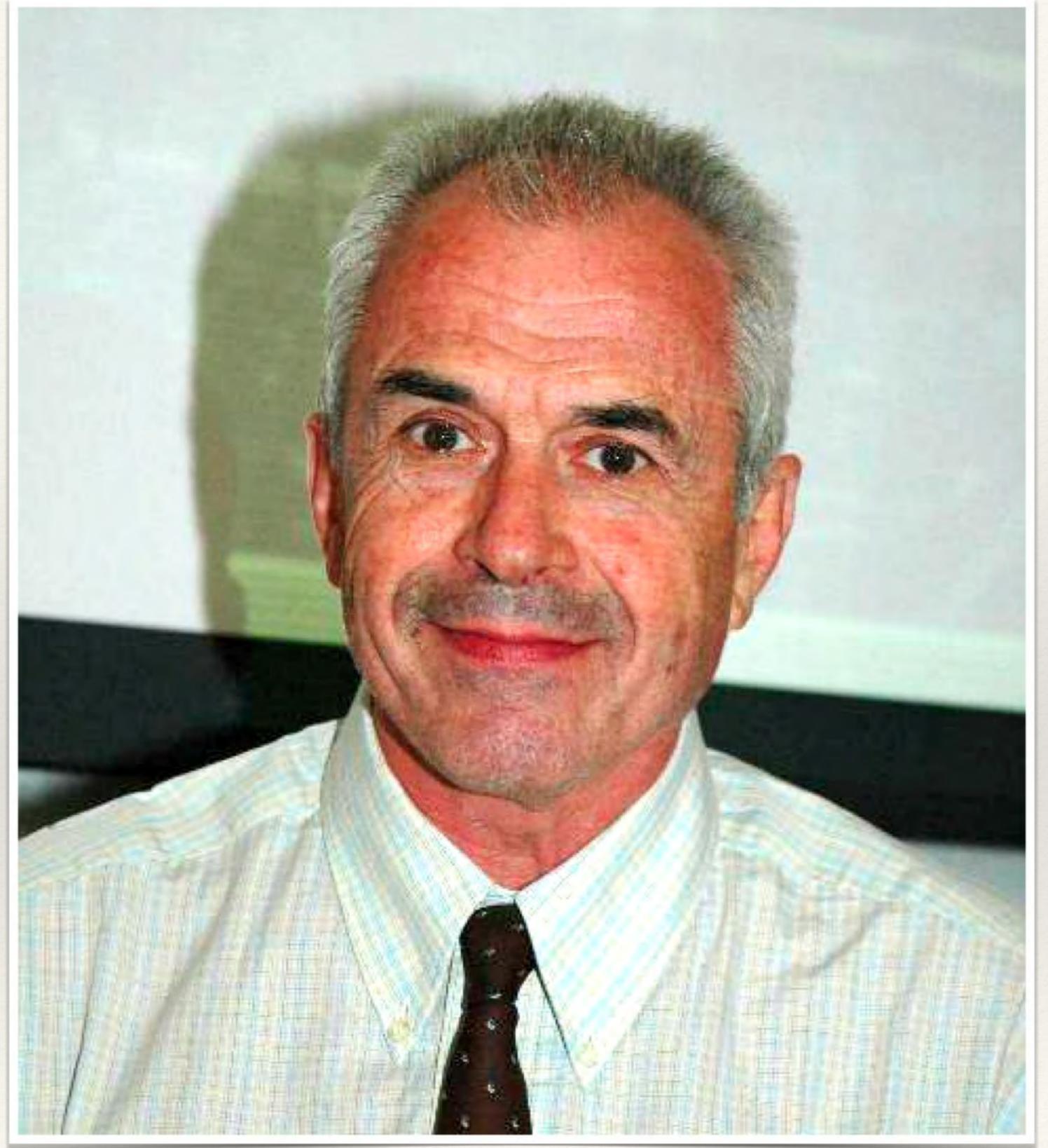
Parte Prima

La storia dell'Usci

Parte Seconda

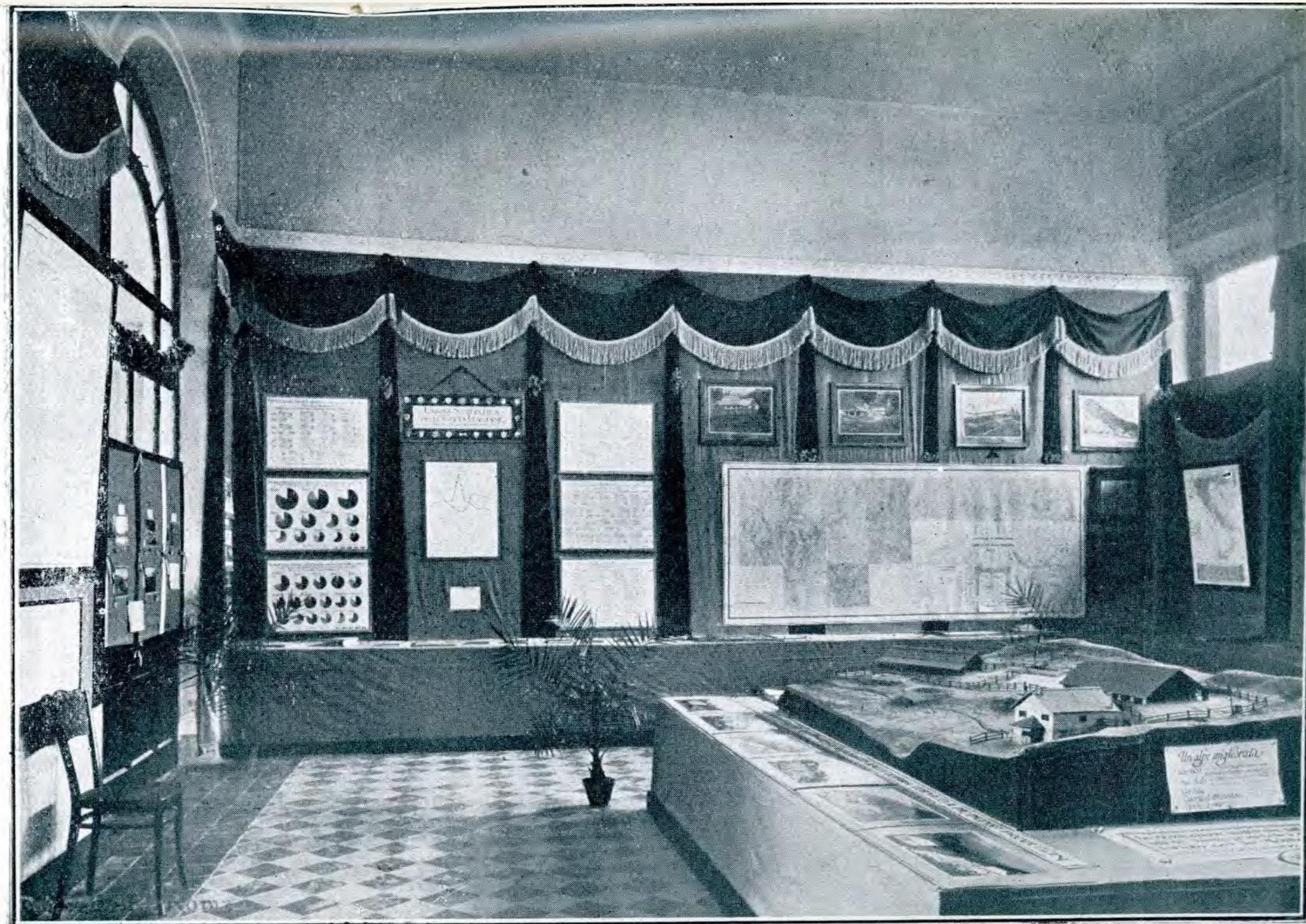
La storia dell'Usci vista dall'Eternal
City Economic History Workshop,
28 gennaio 2019

(In memoria di Stefano Fenoaltea)

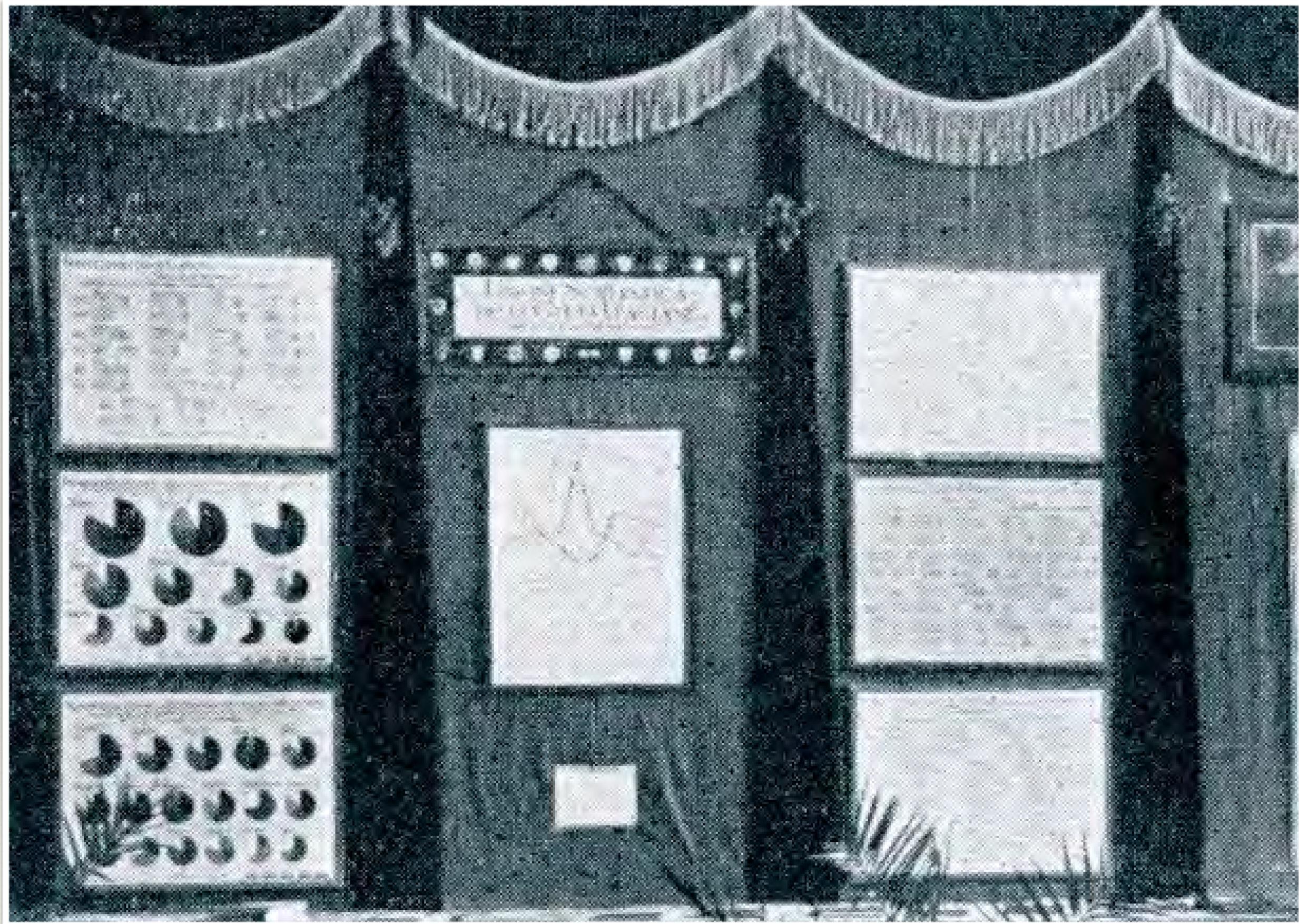


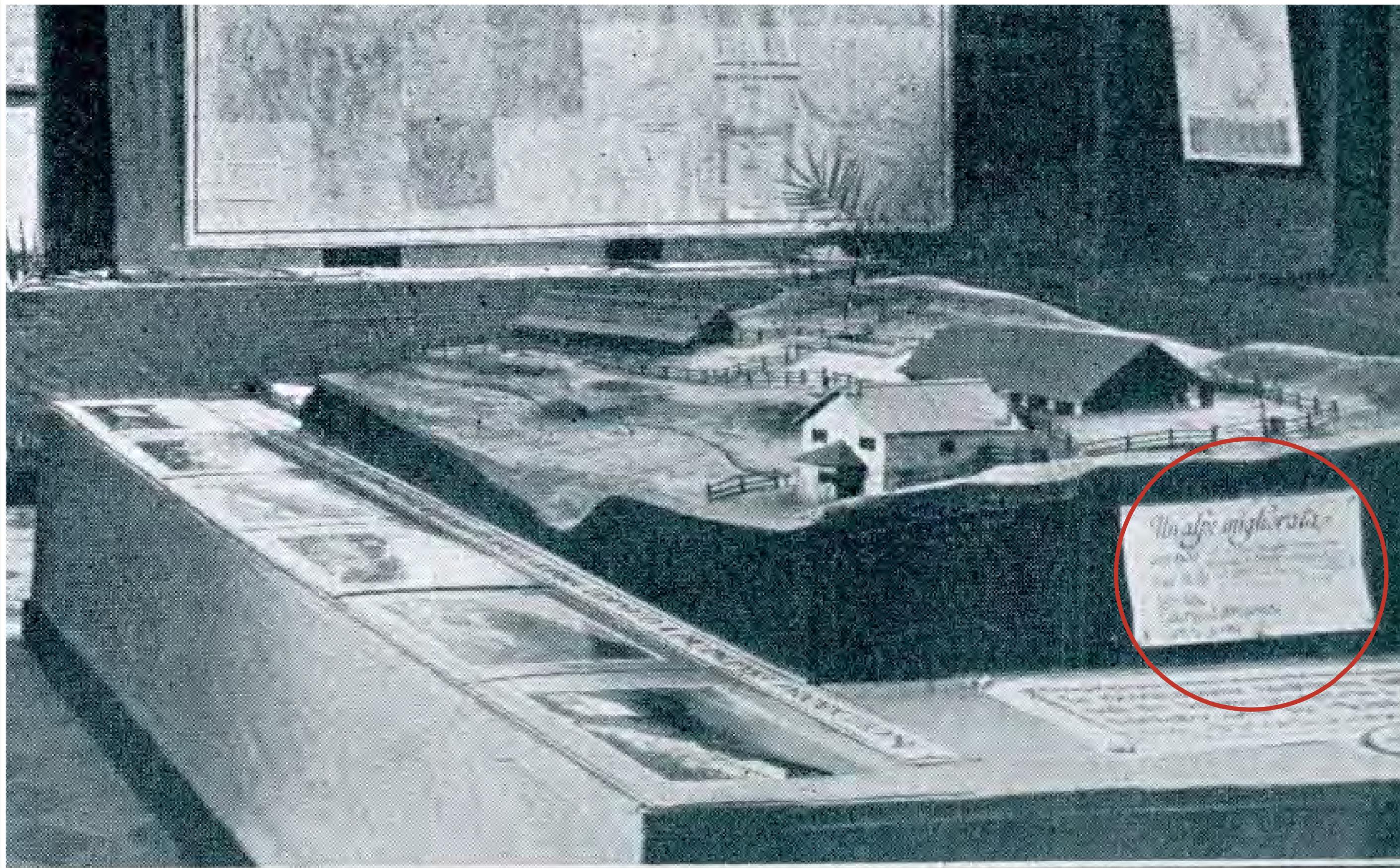
- ❖ La storia dell'Usci, e quella dell'Associazione dei comuni italiani, dalla loro fondazione nel primo '900, alla rinascita della sola Associazione dei comuni italiani nel 1946 (divenuta *nazionale*), può essere sintetizzata in una sola immagine tratta dal catalogo generale della *Prima mostra italiana di attività municipale* svoltasi a Vercelli nella seconda metà del 1924.





Sala dell'Associazione dei Comuni Italiani e dell'Unione Statistica delle Città Italiane.





Associazione
dei comuni
italiani

1901

Associazione
dei comuni
italiani

1925

1905

Unione
statistica delle
città italiane

1927

Unione
statistica delle
città italiane

1946

Anci



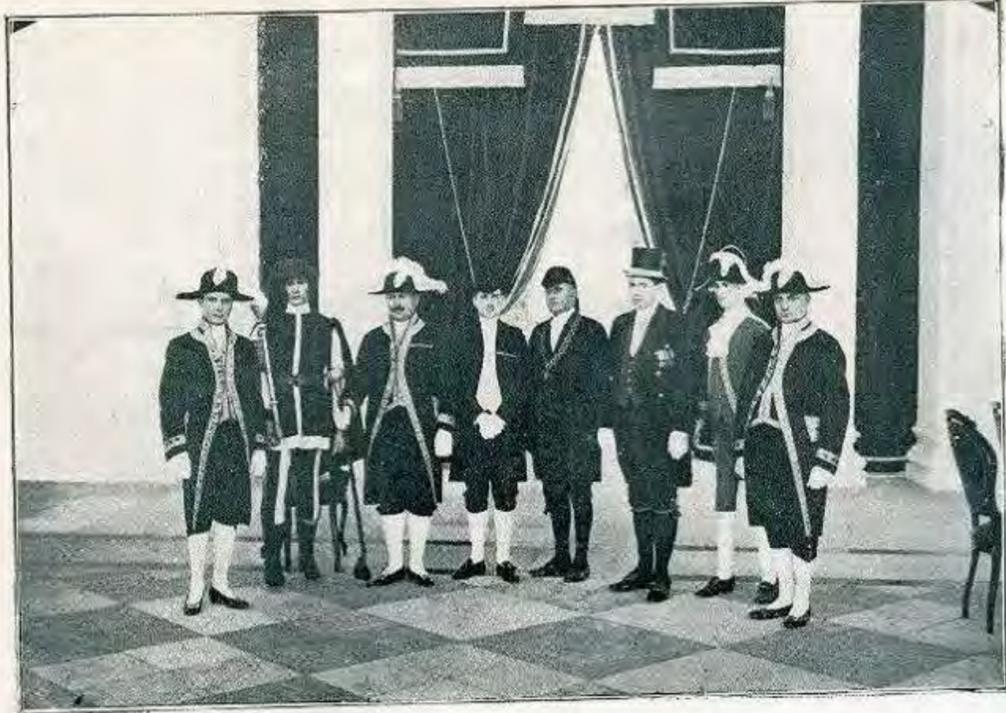
Atrio della Mostra.



Il Palazzo della Mostra (Edificio della R. Scuola Professionale Borgogna).



S. M. il Re taglia il nastro inaugurale, ore 10 del 21 Settembre 1924.



Un gruppo di valletti nel Salone dei Congressi.



Sala di Torino.



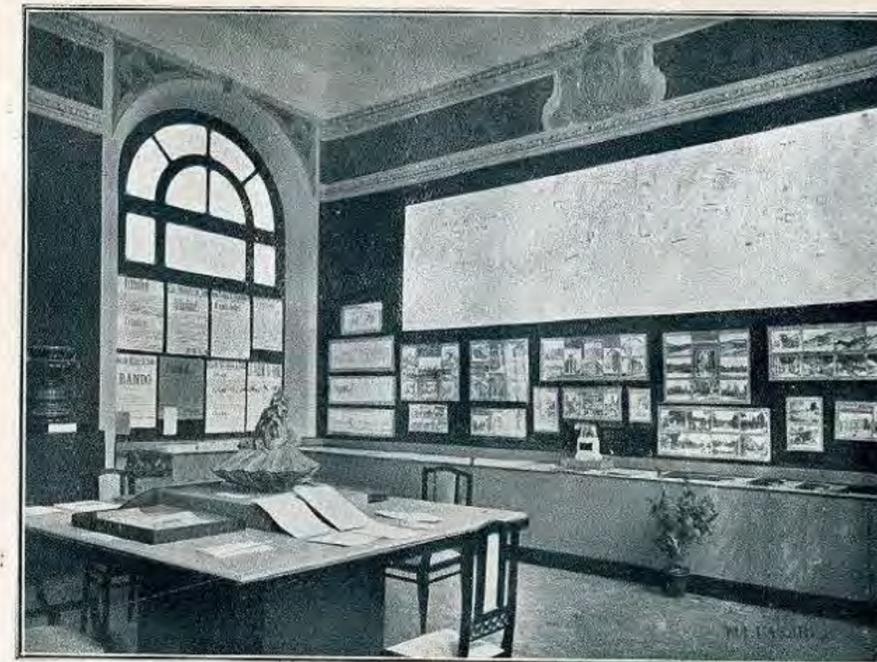
Sala di Alessandria.



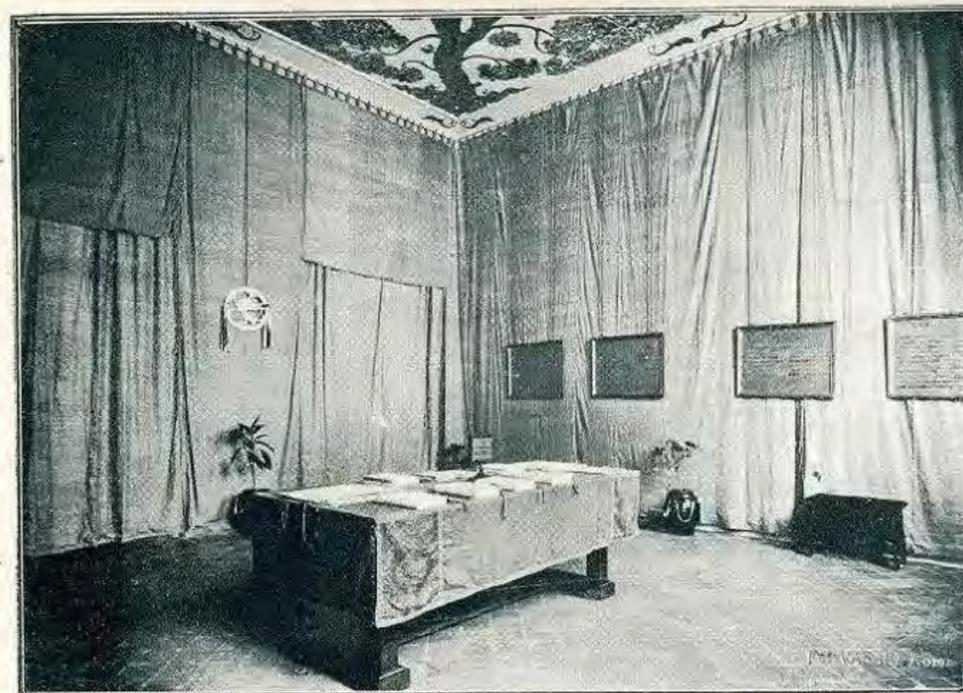
Sala di Roma.



Sala di Roma.



Sala di Firenze.



Sala di Genova.



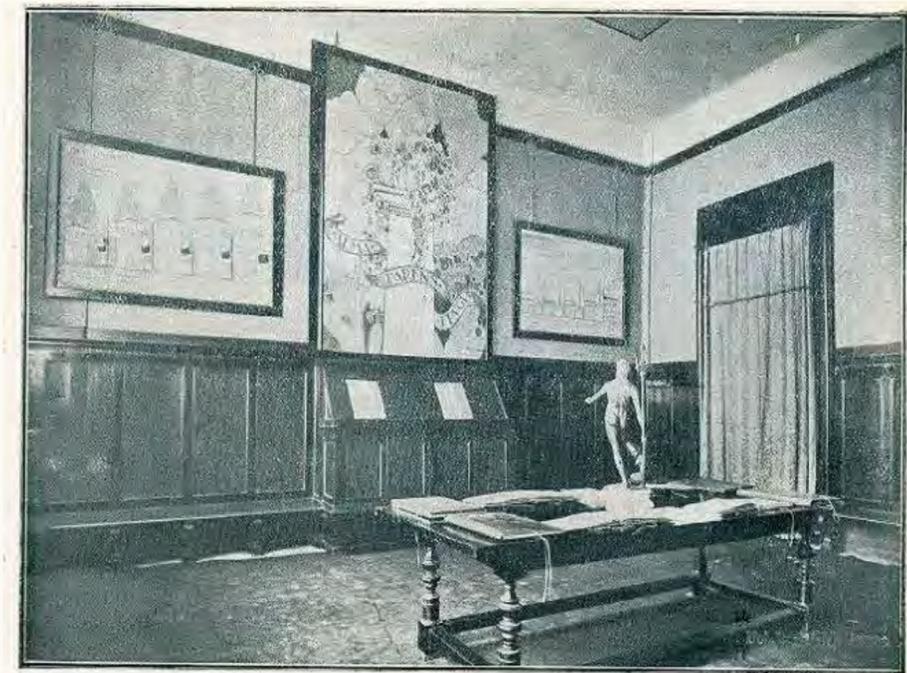
Sala di Genova - Il soffitto.



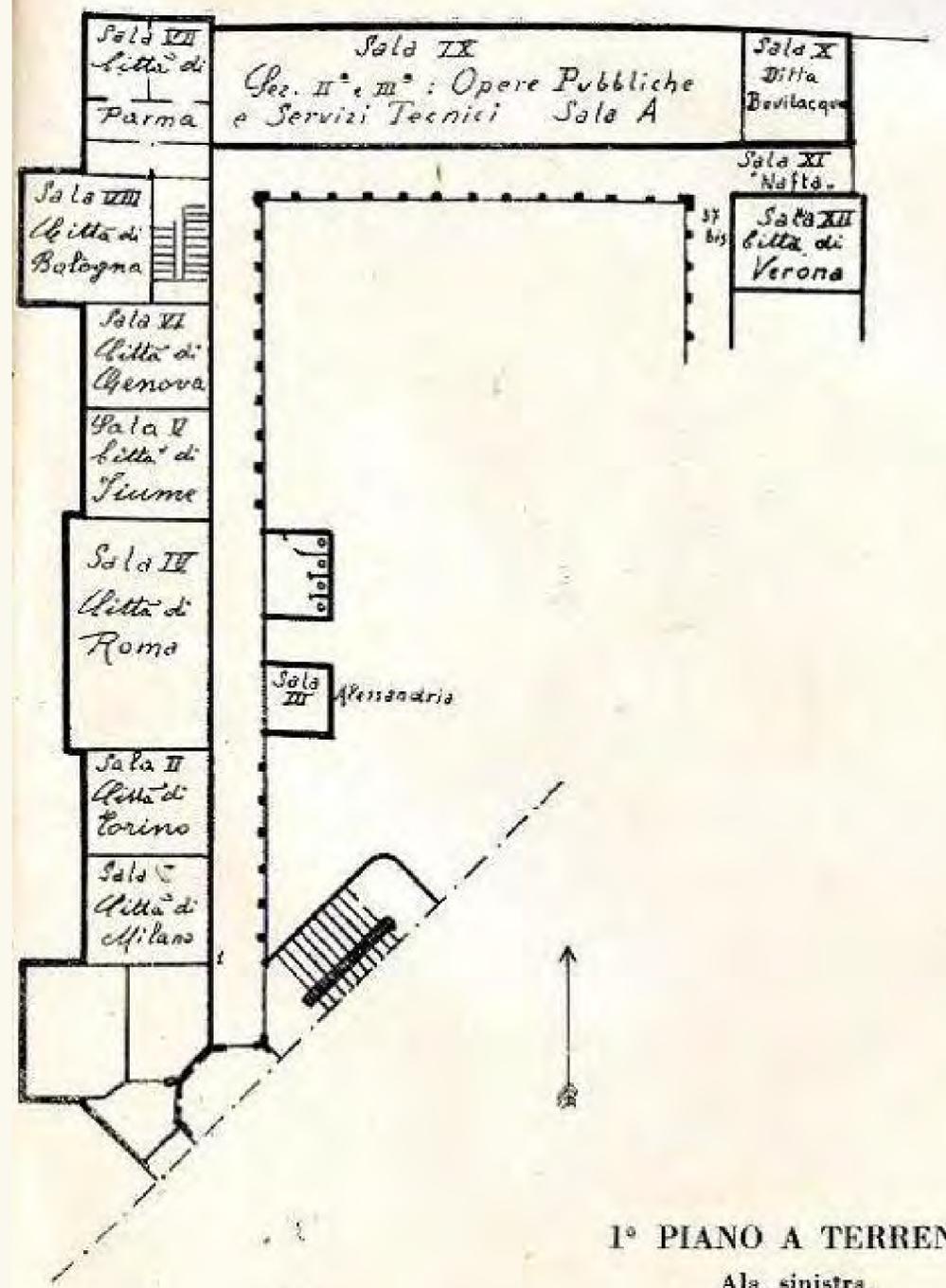
Saletta di Parma - esterno.



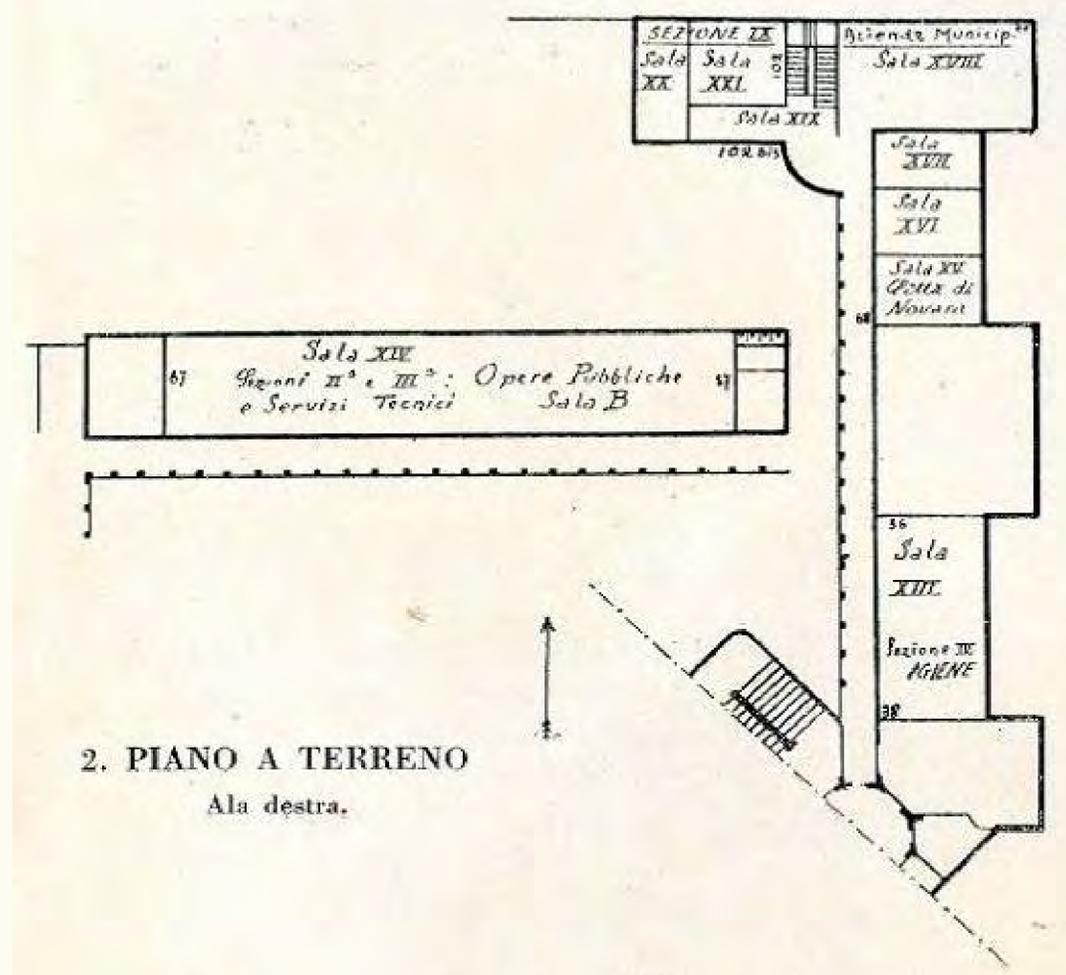
Una Saletta di Parma.



Sala di Bologna.



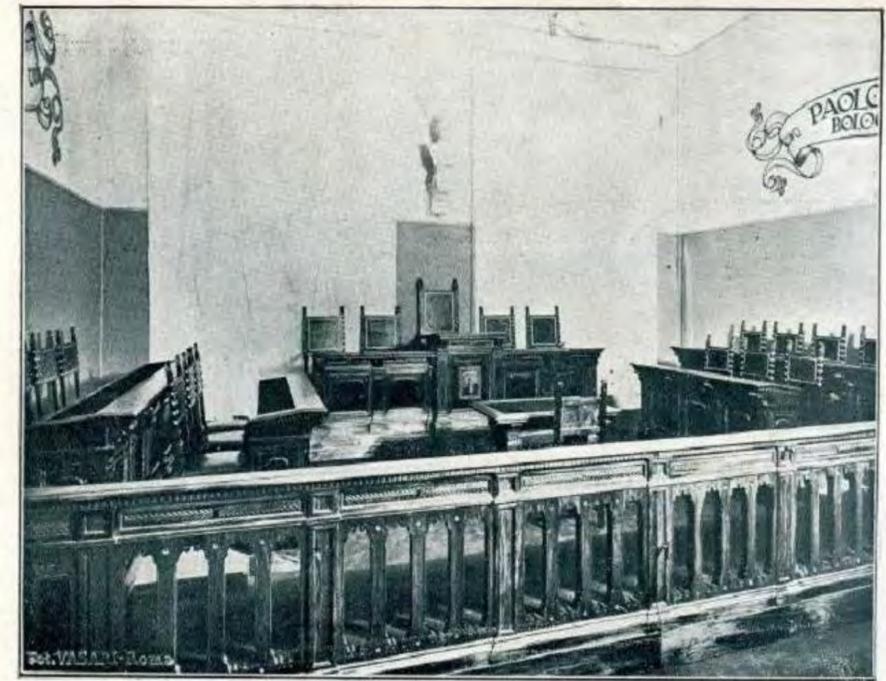
1° PIANO A TERRENO
Ala sinistra.



2. PIANO A TERRENO
Ala destra.



Sala A delle Sezioni 2^a e 3^a - Opere Pubbliche e Servizi Tecnici.



Ditta Paolo & C. Bevilacqua, Minerbio.



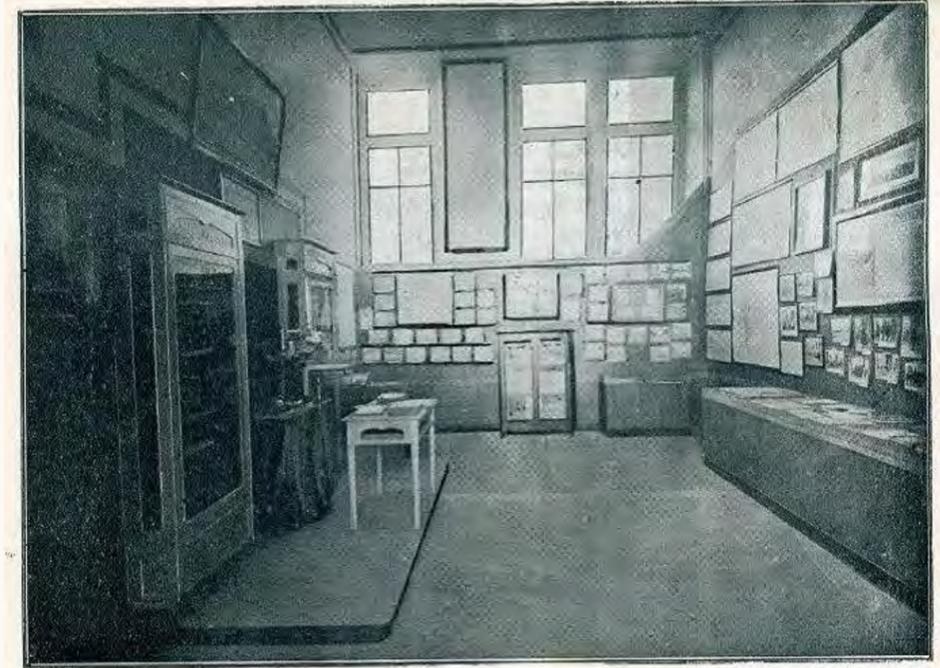
Sala B della Sezione 2^a e 3^a - Opere pubbliche e Servizi Tecnici.



Ditta Luigi Borsi (Stigler) - Torino.



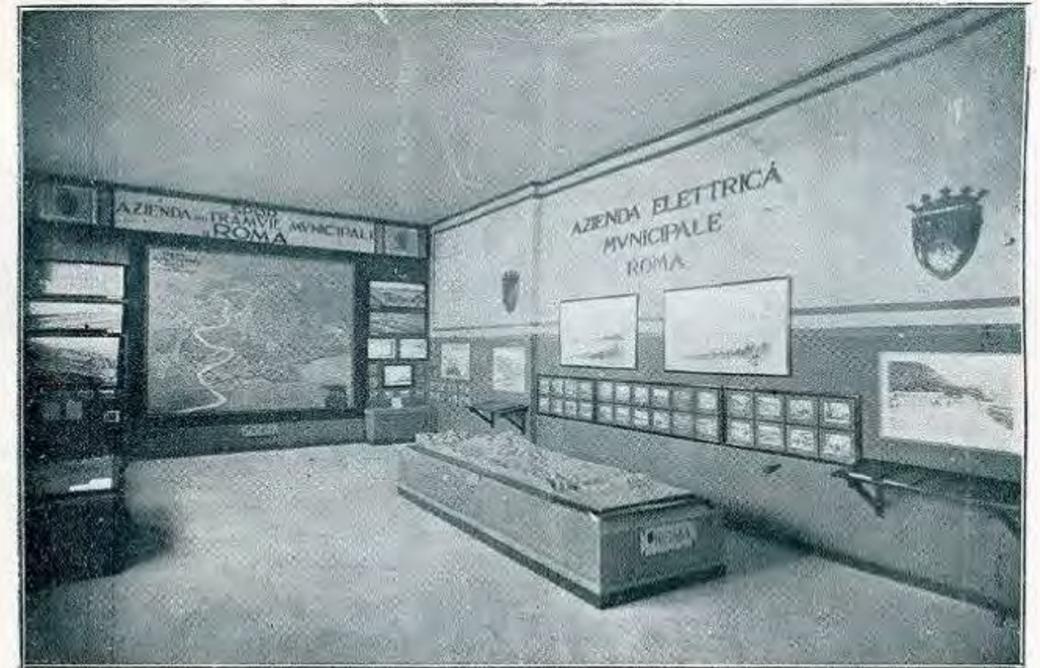
Officine Eletto - Ferrovie di Milano.



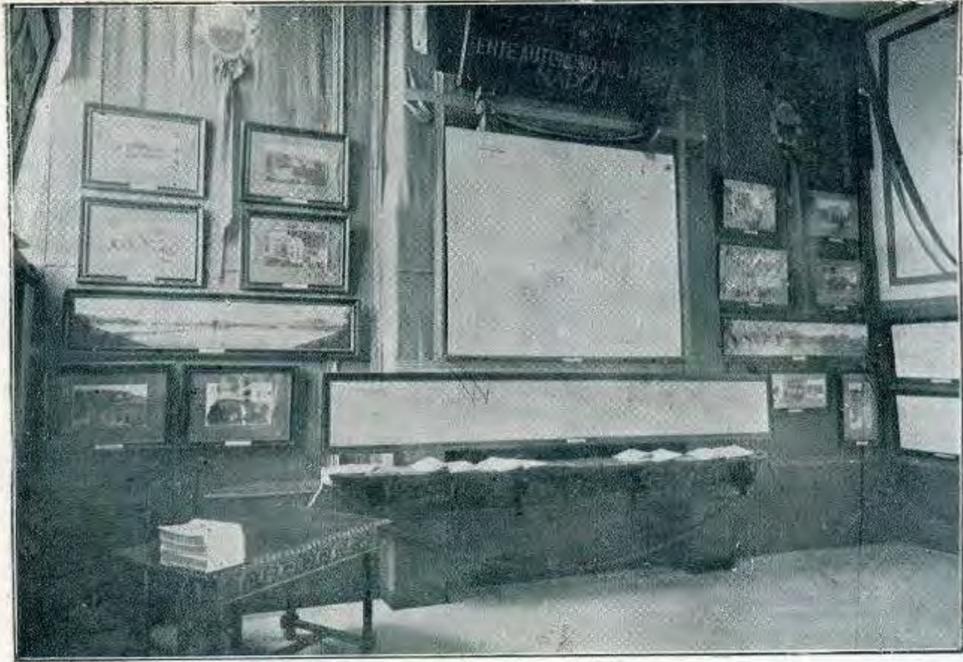
Sala di Novara.



Aziende Municipalizzate di Vercelli.



Aziende Municipali Elettrica e Tramviaria di Roma.



Ente Autonomo del Volturno - Napoli.



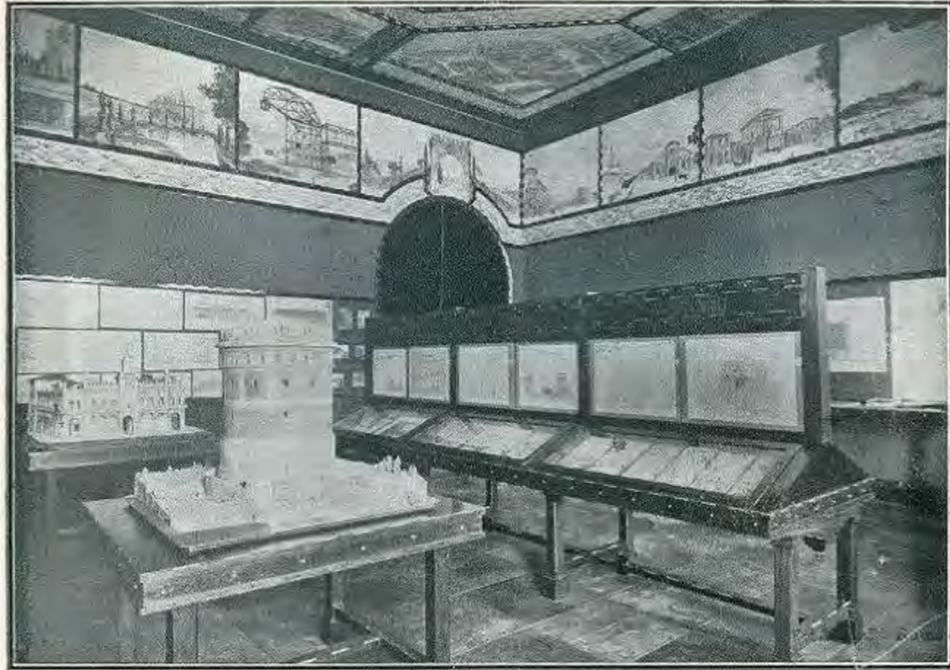
Sala di Firenze.



Sala di Venezia.



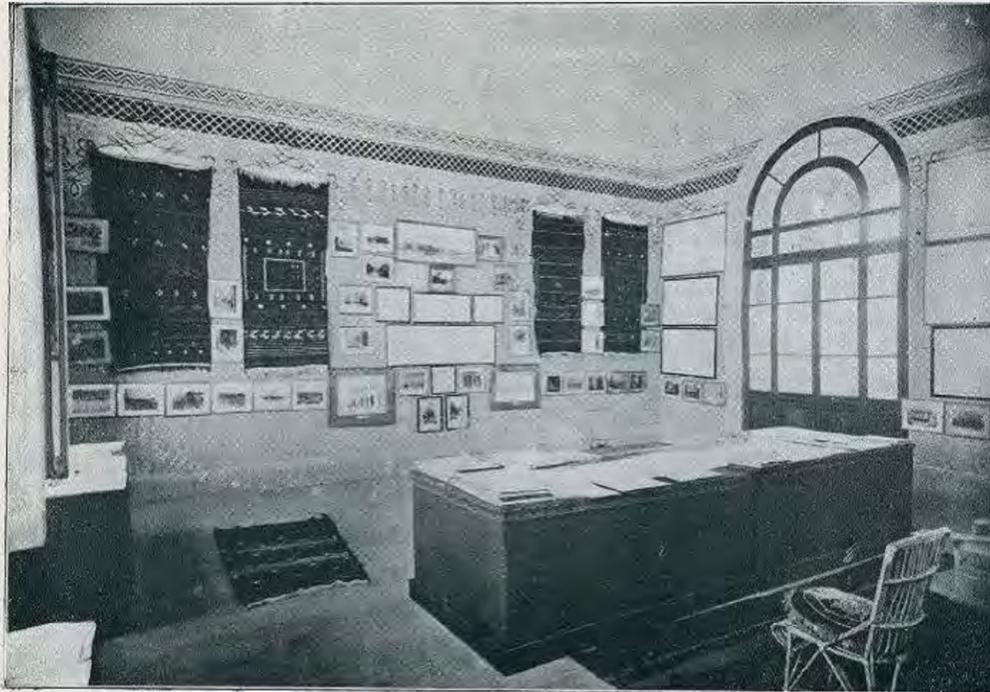
Sala di Bari.



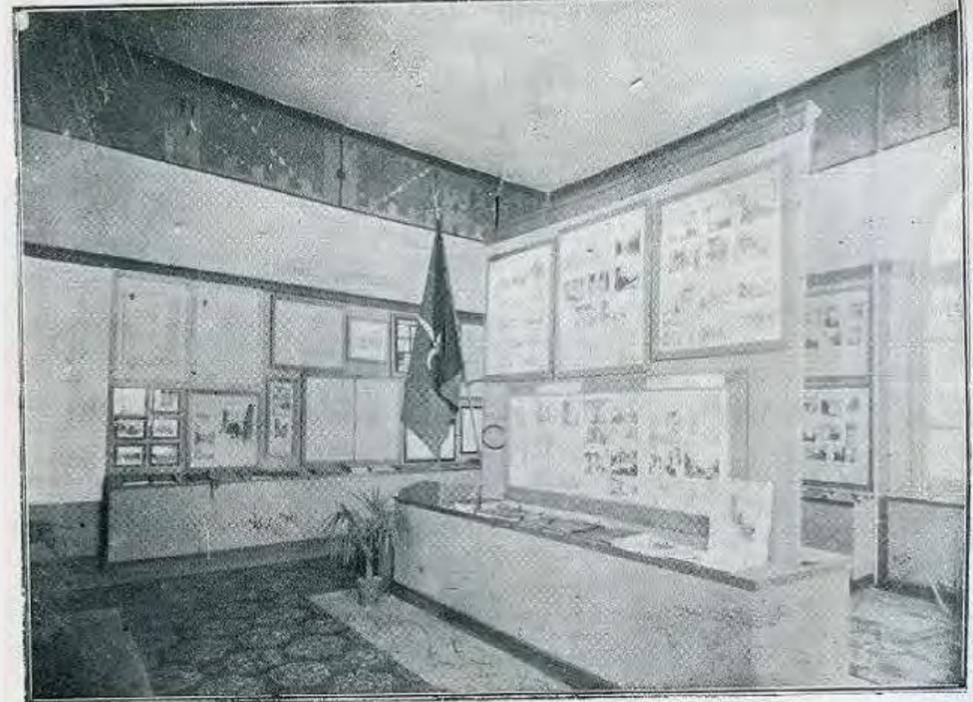
Sala della Città di Padova.



Sala di Padova - Soffitto.



Sala di Tripoli.



Sala di Trieste.



Sala dell'Associazione dei Comuni di Cura.

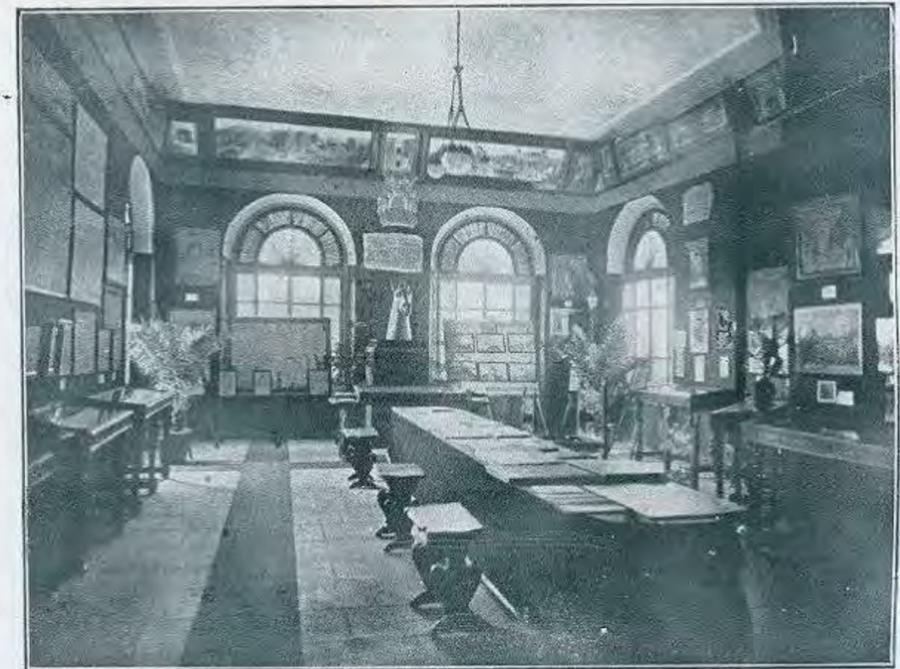


Sala della Ditta Gestetner.



Fot. VASARI-Rom.

Salone della Sezione 5ª - Istruzione.



Sala di Napoli.



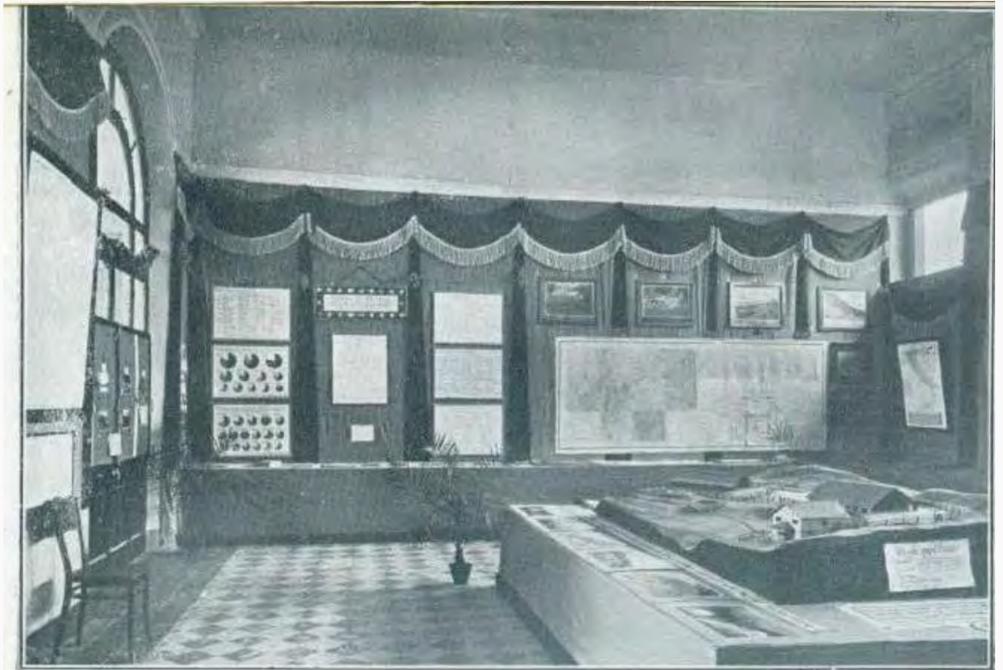
Sala di Napoli - Una parete della Mostra storica.



Sala B della Sezione, l'Amministrazione e Finanza - Città di Vercelli.



Città di Monza.



Sala dell'Associazione dei Comuni Italiani e dell'Unione Statistica delle Città Italiane. |



Sezione 10^a - Ricostruzione delle Terre Liberate
(Comune di S. Donà di Piave).



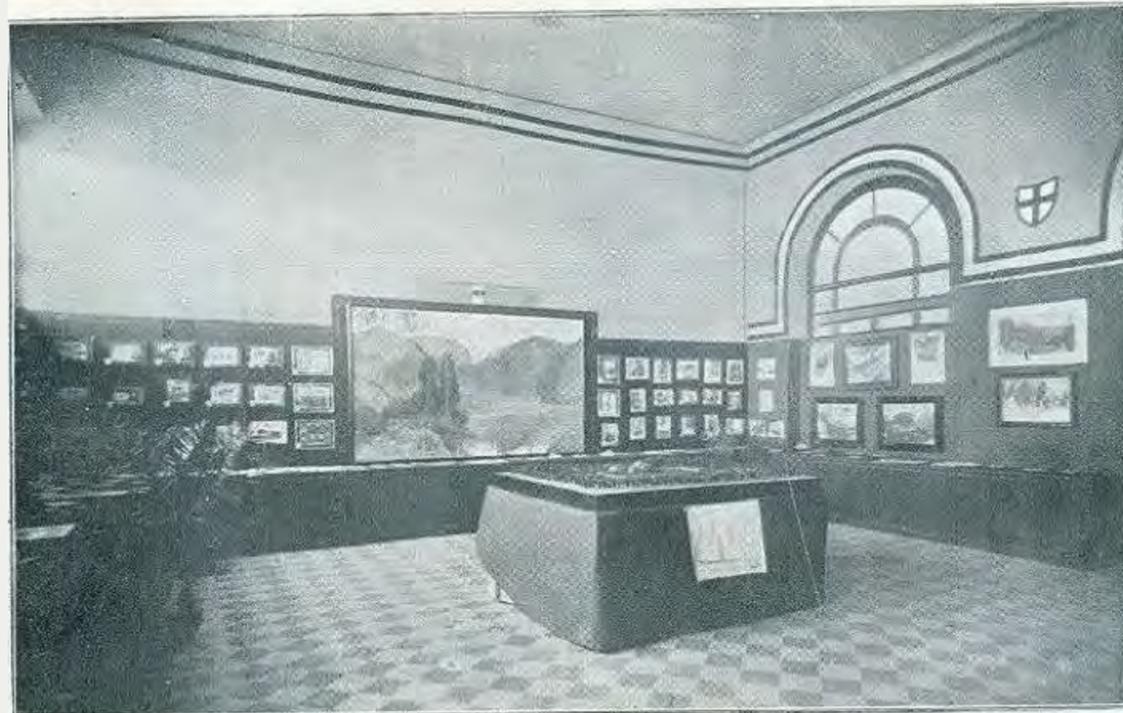
Sala di Trieste - Anticamera.



Sala di Milano.



Sala di Trento.



Sala delle Città Trentine: Bolzano, Rovereto ed Arco.



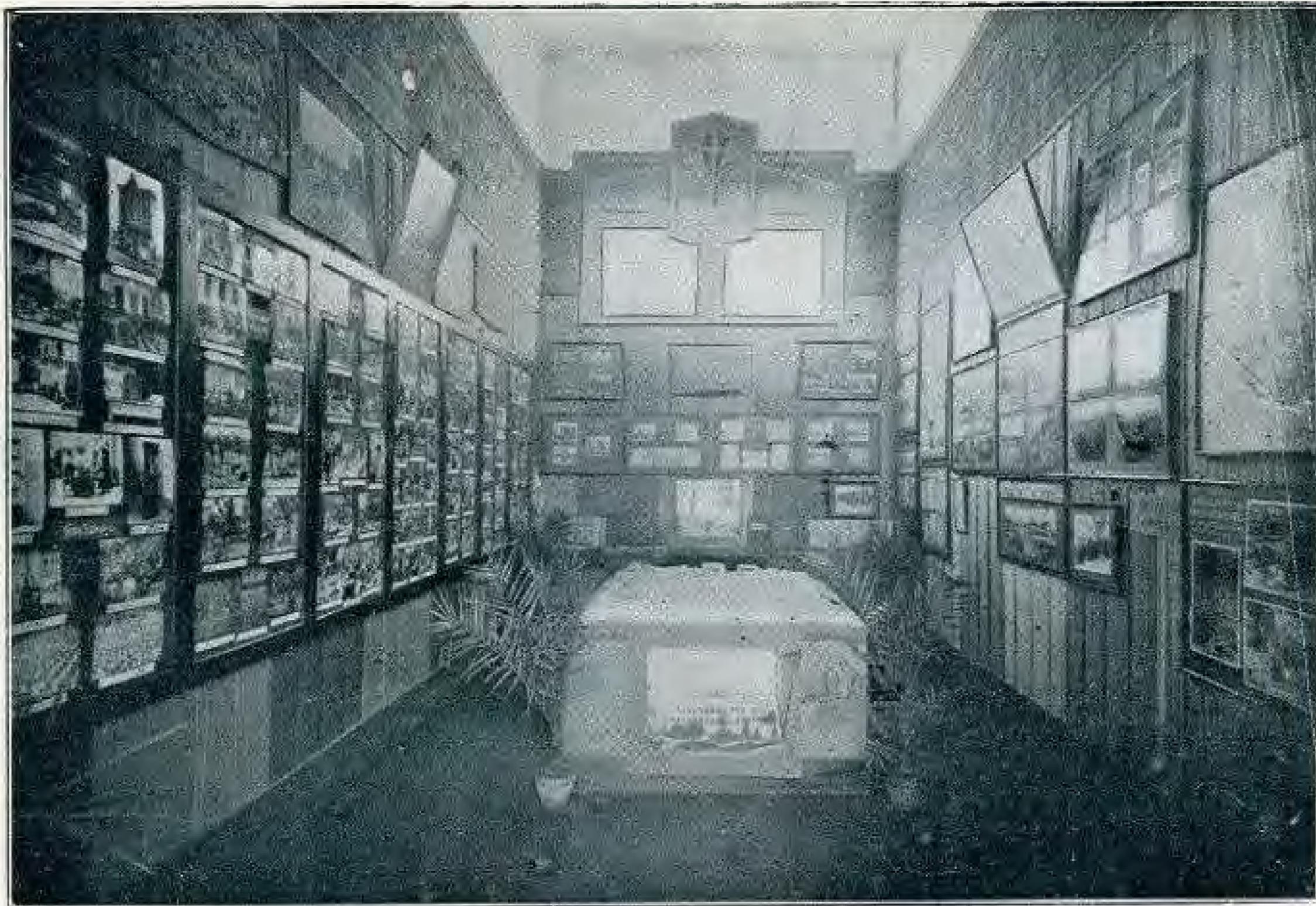
Istituto Federale delle Venezie - Venezia.



Clavières, il più piccolo Comune d'Italia.

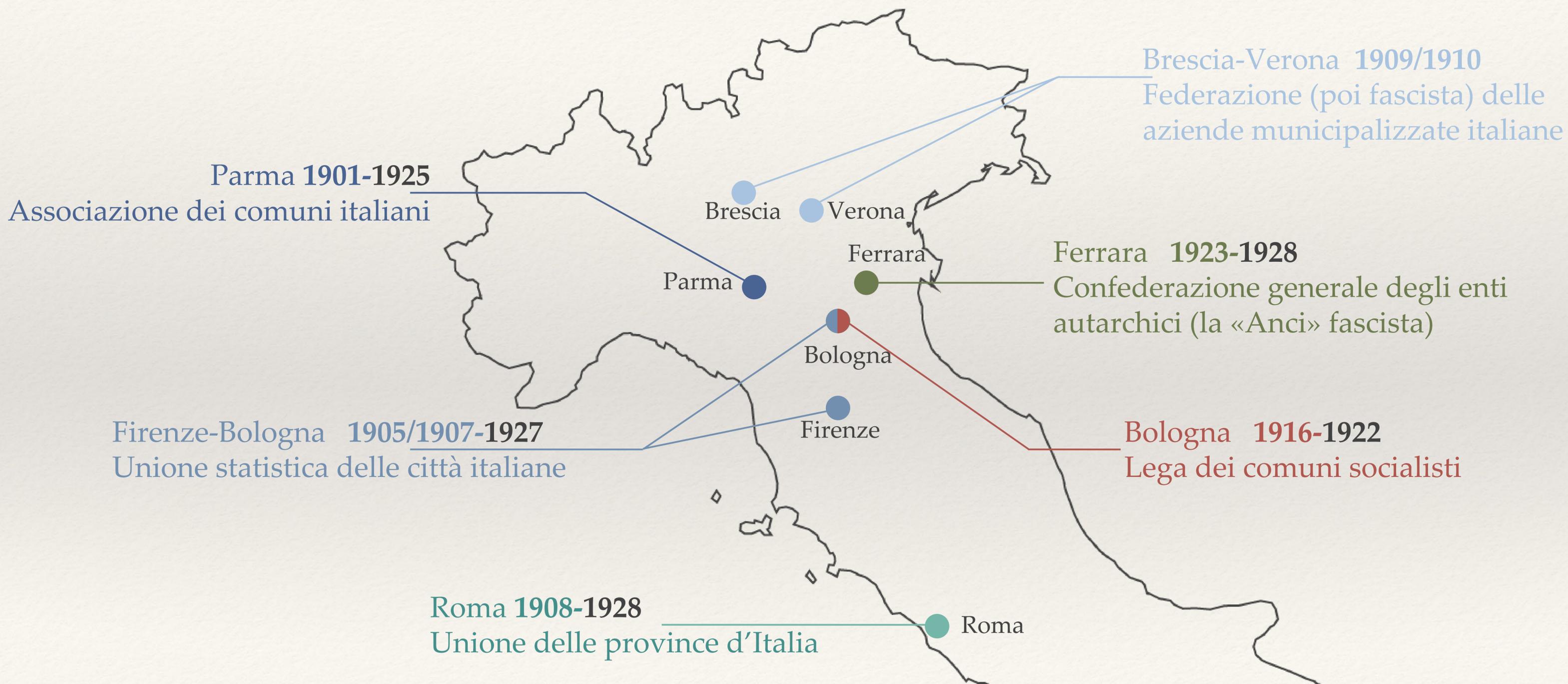


Corridoio del piano superiore.



Sala di Verona.

L'avvio del movimento comunale e per le autonomie locali



La rinascita del movimento comunale e per le autonomie locali

- ❖ Firenze 5-7 maggio 1946: Upi
- ❖ Roma 6-8 settembre 1946: Anci
- ❖ Firenze 27 dicembre 1947: Lega dei comuni democratici
- ❖ 1947: Confederazione delle Municipalizzate (CoM, oggi Confservizi)
- ❖ 1952: Unione nazionale comuni ed enti montani (Uncem)
- ❖ 1952: Associazione italiana del Consiglio dei comuni d'Europa (Aicce, oggi Aiccre)
- ❖ 1987: Unione statistica dei comuni italiani (Usci)

ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE
ANNO I - 1906

REDATTO, PER INCARICO DEL COMITATO
ESECUTIVO, DAL RAG. PROF. UGO GIUSTI,
CAPO DELLA SEZIONE DI STATISTICA, DEL
COMUNE DI FIRENZE

FIRENZE
ALFANI E VENTURI, EDITORI
1906

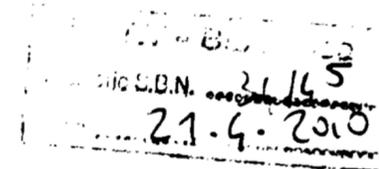
ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE
ANNO II - 1907-1908

314.5 CIT. IT. PER
(AL I 248 B)

REDATTO, PER INCARICO DELL' UNIONE
STATISTICA DELLE CITTÀ ITALIANE, DAL
PROF. UGO GIUSTI, CAPO DELLA SEZIONE
DI STATISTICA DEL COMUNE DI FIRENZE



15T 858



FIRENZE
ALFANI E VENTURI, EDITORI
1908

ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE
ANNO III - 1909-1910

REDATTO, PER INCARICO DELL'UNIONE STATISTICA DELLE CITTÀ ITALIANE, DAL PROF. UGO GIUSTI, CAPO DELL'UFFICIO DI STATISTICA DEL COMUNE DI FIRENZE



FIRENZE
ALFANI E VENTURI, EDITORI
1910

314.5

ANNUAIRE STATISTIQUE DES VILLES ITALIENNES - 3^{me} ANNÉE - 1909-1910

PAR UGO GIUSTI - DIRECTEUR DU BUREAU DE STATISTIQUE DE LA VILLE DE FLORENCE

ALFANI ET VENTURI, ÉDITEURS - FLORENCE

ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE
ANNO IV - 1911-1912

REDATTO, PER INCARICO DELL'UNIONE STATISTICA DELLE CITTÀ ITALIANE, DAL PROF. UGO GIUSTI, CAPO DELL'UFFICIO DI STATISTICA DEL COMUNE DI FIRENZE



FIRENZE
ALFANI E VENTURI, EDITORI
1912

314.5 / CIT. IT.
Per

ANNUAIRE STATISTIQUE DES VILLES ITALIENNES - 4^{me} ANNÉE - 1911-1912

PAR UGO GIUSTI - DIRECTEUR DU BUREAU DE STATISTIQUE DE LA VILLE DE FLORENCE

ALFANI ET VENTURI, ÉDITEURS - FLORENCE

ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE
ANNO V - 1913-1914

REDATTO, PER INCARICO DELL'UNIONE STATISTICA DELLE CITTÀ ITALIANE, DAL PROF. UGO GIUSTI, CAPO DELL'UFFICIO DI STATISTICA DEL COMUNE DI FIRENZE



FIRENZE
ALFANI E VENTURI, EDITORI
1914



314.5 CIT. IT
Per

ANNUAIRE STATISTIQUE DES VILLES ITALIENNES - 5^{me} ANNÉE - 1913-1914

PAR UGO GIUSTI - DIRECTEUR DU BUREAU DE STATISTIQUE DE LA VILLE DE FLORENCE

ALFANI ET VENTURI, ÉDITEURS - FLORENCE

ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE
ANNO VI - 1915-1916

CON APPENDICE RELATIVA ALLE TERRE IRREDENTE

REDATTO, PER INCARICO DELL'UNIONE STATISTICA DELLE CITTÀ ITALIANE, DAL PROF. UGO GIUSTI, CAPO DELL'UFFICIO DI STATISTICA DEL COMUNE DI FIRENZE



FIRENZE
ALFANI E VENTURI, EDITORI
1916



ANNUAIRE STATISTIQUE DES VILLES ITALIENNES - 6^{me} ANNÉE - 1915-1916

PAR UGO GIUSTI - DIRECTEUR DU BUREAU DE STATISTIQUE DE LA VILLE DE FLORENCE

ALFANI ET VENTURI, ÉDITEURS - FLORENCE

P. N. F.
CONFEDERAZIONE GENERALE ENTI AUTARCHICI

ANNUARIO STATISTICO
DELLE CITTÀ ITALIANE

ANNO VII



ROMA
«GRAFIA» S. A. I. INDUSTRIE GRAFICHE
Via Ennio Quirino Visconti, 13-A
1929

IX Ri 102

ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA

ANNUARIO

DELLE

CITTÀ ITALIANE

PARTE I. - URBANISTICA



ROMA
SOCIETÀ ANONIMA TIPOGRAFICA CASTALDI
Via Casilina, 49
—
1934 - XIII

IX Ri 102

ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA

ANNUARIO

DELLE

CITTÀ ITALIANE

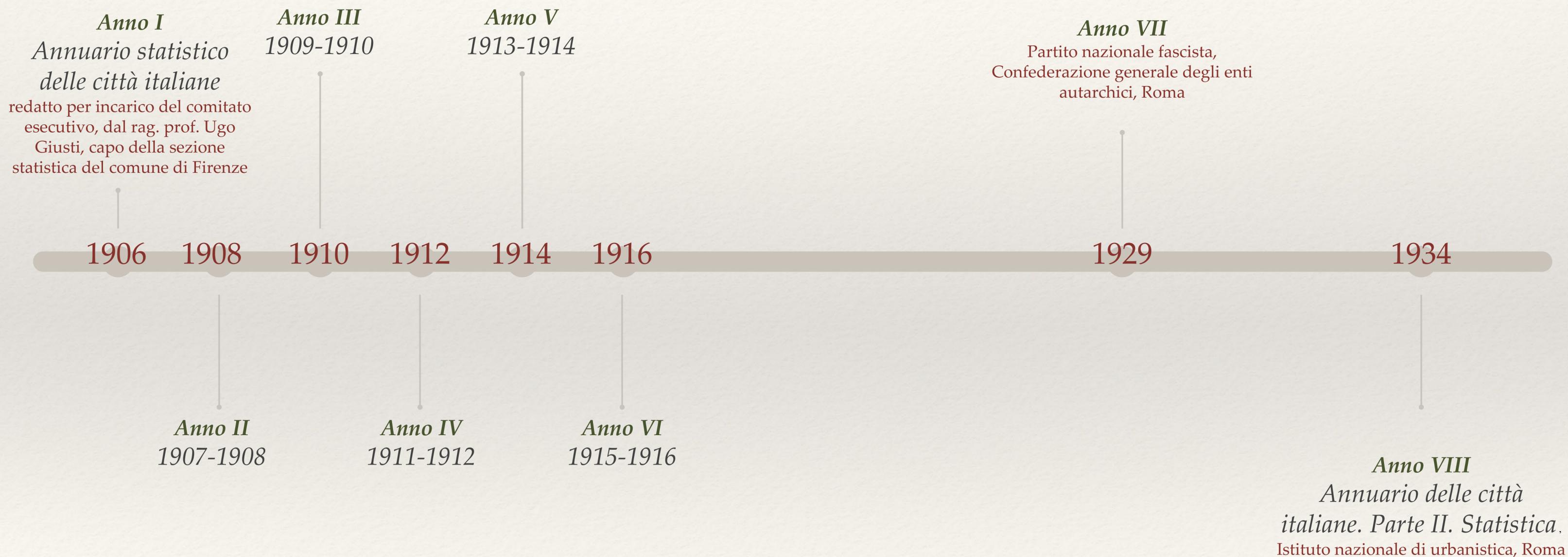
PARTE II. - STATISTICA

(Anno VIII della Serie)



ROMA
SOCIETÀ ANONIMA TIPOGRAFICA CASTALDI
Via Casilina, 49
—
1934 - XIII

Annuario statistico delle città italiane (1906-1934)



Sezione Problemi Urbanistici*

XX

La Sezione Problemi Urbanistici dell'Urbe del V Congresso Nazionale di Studi Romani.

ha udite le comunicazioni dei Professori Giusti e Maroi, le quali concordano nel rilevare la necessità:

- a) che gli studi statistici urbani abbiano nuovo impulso agli effetti di apprestare materiale utile per la impostazione e soluzione dei più vitali problemi cittadini;
- b) che la maggiore efficienza di tali studi richiede che per le grandi città siano tenute distinte le singole circoscrizioni territoriali, specialmente per quanto riguarda i fenomeni di stato e movimento nella popolazione.

fa voti

I) che, seguendo l'esempio di Roma, l'Istituto Nazionale di Urbanistica, opportunamente attrezzato, consideri sua funzione, agli effetti del progresso degli studi urbanistici in genere ed in particolare ai fini di una più completa preparazione dei piani regolatori, quella di riprendere - d'accordo con l'Istituto Centrale di Statistica e con la collaborazione degli Uffici municipali di statistica - in modo regolare e continuativo l'opera già svolta dall'Unione Statistica delle Città Italiane mediante la pubblicazione di Annuari statistico-urbanistici e di studi particolari di vario carattere;

II) che l'Istituto Centrale di Statistica tenga presente la necessità ormai sentita che, per le grandi agglomerazioni urbane, gli spogli e le elaborazioni dell'interessantissimo materiale dei censimenti demografici, industriali e commerciali proceda per suddivisioni territoriali, designate dalle singole città, e tali da renderne i risultati della maggiore utilità pratica e scientifica.

La VDSt modello dell'Unione statistica delle città italiane

- ❖ *Statistisches Jahrbuch*, 1879
- ❖ Verband Deutscher Städtestatistiker (VDSt, Unione degli statistici delle città della Germania); 1904
 - *„Statistik wird erst aussagefähig durch den Vergleich“* (Statistics is only meaningful by comparing)
- ❖ Unione statistica delle città italiane, 1905-1907

Ugo Giusti,
“anima” dell’Unione, al
Congresso dell’Institut
International de
Statistique, Parigi 1909



INSTITUT INTERNATIONAL DE STATISTIQUE
VISITE DU MUSÉE CONDÉ A CHANTILLY, 6 JUILLET 1909

Reconstructing the Past

Revised Estimates of Italy's Product, 1861–1913

STEFANO FENOALTEA



Fondazione Luigi Einaudi onlus

7.6.3 Rents in 1911: a rooms-based estimate

The 1911 benchmark can also be calculated, following Zamagni, from the evidence on rooms and rents per room. The basic sources are two: the 1911 census room counts (*Censimento demografico*, vol. 7), and the rich sample of urban rents provided for 1908 by Ugo Giusti (*Annuario città 1909-1910*). The census reports, for all provincial capitals and other municipalities with over 15,000 persons present – near 300 in all – the number of persons present, the number of dwelling units, their distribution by number of rooms (from 1 to 5 by unit increments, plus 6 and over), and their destination, to wit, inhabited, used for offices, and empty: all this for the municipality's major city on the one hand, and the rest of the

TABLE 7.5 *Urban population, residential rooms, and room rents*

Panel A: All cities over 35,000 in the urban center: population, rooms, and rents

municipality	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	1911 census data						Grusti sample	
	urban center			residual area			bour-	working
	persons present	rooms total	ex offices empty	persons present	rooms total	ex offices empty	geois	class
Naples	621,563	397,970	8,770	56,468	6,769	840	280	237
Milan	579,385	435,257	10,741	19,815	9,151	599	167	115
Rome	504,566	355,524	10,452	37,557	14,644	729	250	171
Turin	357,473	261,487	6,599	69,633	71,056	9,191	180	109
Palermo	279,597	232,354	13,794	61,491	52,727	9,915	174	122
Florence	207,584	211,557	7,143	25,276	21,735	1,564	91	59
Catania	203,906	129,896	6,964	6,797	19,171	3,149	154	107
Genoa	173,270	277,425	11,484	98,951	1,745	167	152	120
Venice	151,485	126,918	3,454	9,234	2,420	0	157	118
Bologna	132,673	120,340	2,798	39,955	27,276	581	93	68
Bari	95,574	49,051	7,254	8,096	3,608	161	207	103
Leghorn	89,908	78,461	1,249	15,407	14,687	419	75	50
Foggia	71,632	30,657	0	5,048	922	0	83	59
Messina	63,545	31,965	242	63,012	32,447	123	106	88
Verona	62,179	51,285	1,088	19,730	14,686	707	91	46
Cagliari	55,765	36,272	546	4,336	1,908	12	92	64
Brescia	55,608	44,711	737	27,730	18,767	581	106	71
Taranto	55,292	29,681	554	13,986	7,768	1,155	109	86
Padua	52,099	46,738	1,732	44,131	21,492	1,490	156	89
Parma	51,122	38,846	3,113	788	3,267	212	81	42
Andria	50,591	28,690	1,282	2,693	1,260	0	67	73
Modica	50,540	21,643	3,156	5,384	1,767	321	169	86
Ancona	50,269	41,614	462	12,831	7,048	44	90	85
Trapani	47,500	40,526	6,540	12,093	11,762	2,569	173	81
Corato	44,745	14,105	978	458	380	254	110	54
Molfetta	42,843	17,425	164	420	111	0	96	75
Bergamo	42,715	37,711	511	12,591	3,834	159	104	55
Barietta	41,397	16,694	503	2,904	800	31	105	75
Modena	40,526	34,632	606	30,397	19,112	1,444	84	53
Ferrara	39,768	28,917	365	55,444	35,342	151	130	65
Cremona	39,506	29,515	1,580	930	7,706	314	76	50
S. Pier d'Arena	38,871	39,075	1,460	3,550	3,083	118	106	70
Novara	38,669	26,620	275	15,902	5,843	623	107	57
Vicenza	38,366	25,014	595	16,189	14,095	253	89	61
Piacenza	38,178	28,735	862	364	174	4	99	66
Alessandria	38,067	28,180	353	37,654	28,224	2,356	103	55
La Spezia	37,297	35,209	1,122	36,302	20,663	1,191	139	130
Savona	36,980	39,468	1,569	13,189	12,449	836	89	70
Corno	35,390	11,405	261	8,742	24,628	1,161	94	73
Sassari	35,042	27,446	1,180	8,076	3,275	333	104	66

MS A543

Stefano Fenoaltea

L'ECONOMIA ITALIANA
DALL'UNITÀ
ALLA GRANDE GUERRA



Editori Laterza 2006

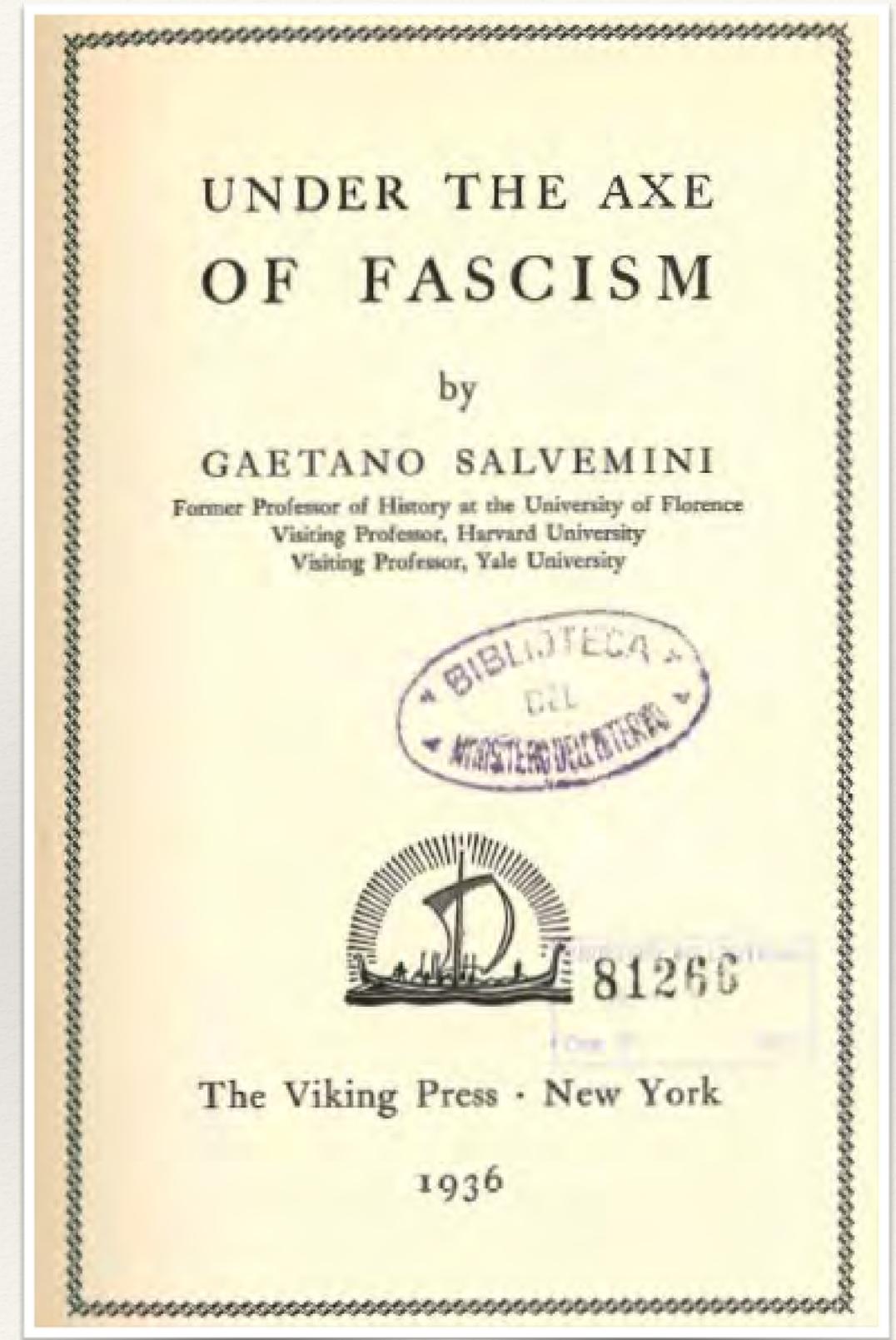
26

L'economia italiana dall'Unità alla Grande Guerra

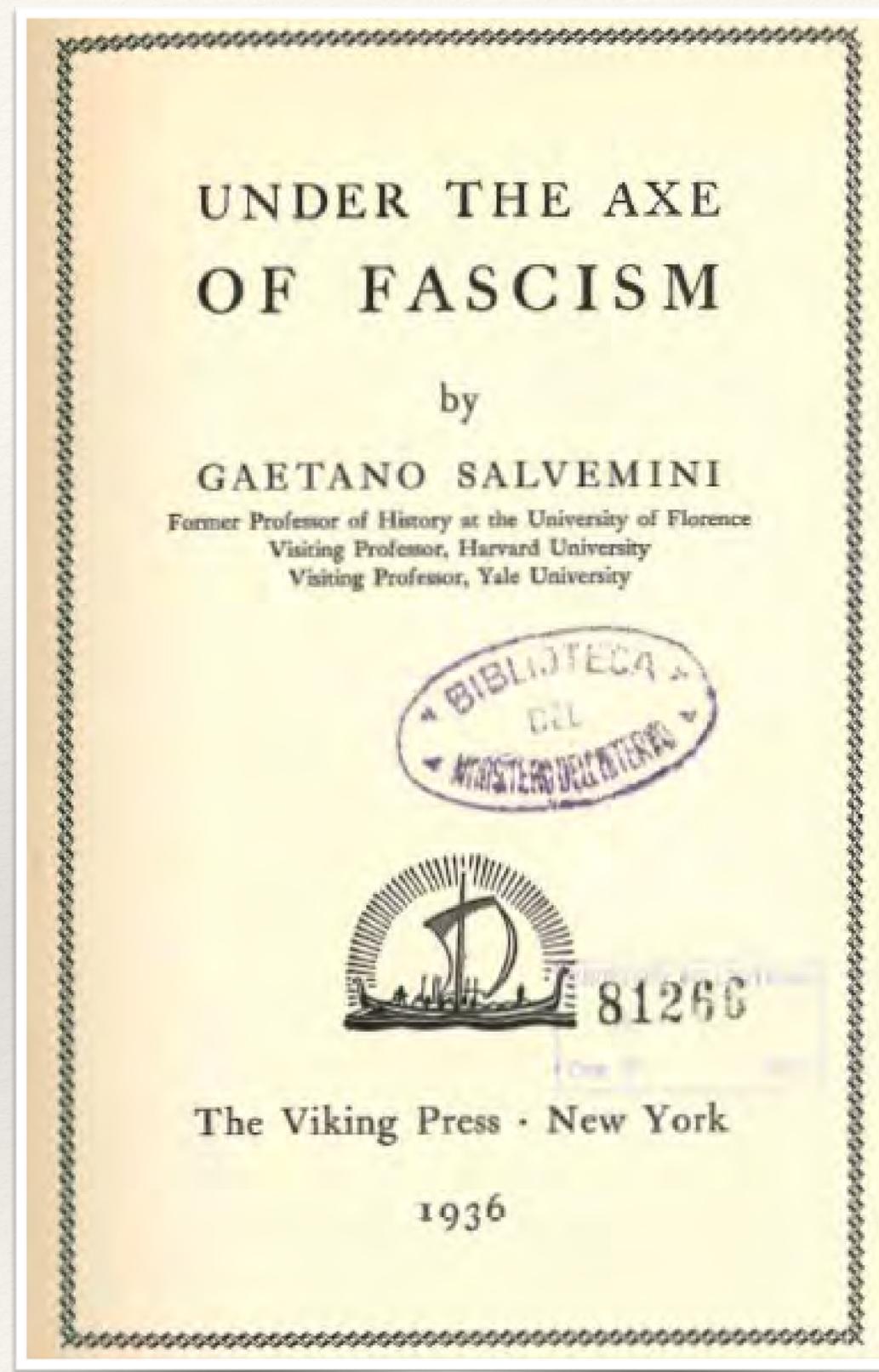
che presentano e commentano, con grande completezza, serietà e do-
vizia di dettagli, le fonti statistiche dell'epoca¹⁷.

Da questi volumi risulta la lacunosità di tali fonti anche dove il
Sommario presenta serie complete; da essi risulta pure l'inattendi-
bilità di diverse serie dell'epoca riprodotte comunque dal *Somma-
rio*, e presumibilmente incorporate nelle stime dell'*Indagine*. Le ri-
costruzioni statistiche dell'Istat rappresentano pertanto un contri-
buto notevole, pionieristico, ma anche tutt'altro che definitivo e
tanto meno autorevole. L'Istat ha descritto le fonti disponibili, le
sabbie sulle quali poggia il suo edificio; è motivo di rammarico che
non abbia documentato appieno i materiali e le tecniche usati per
costruirlo.

- ❖ «I numeri di indice del costo della vita furono compilati fino alla fine del 1926 dalle amministrazioni municipali delle più importanti città italiane e furono utilizzati nelle negoziazioni tra datori di lavoro e dipendenti come base per determinare i salari. Nel 1921 gli industriali iniziarono a contestare queste cifre perché, dissero, non avevano alcun mezzo per verificarne l'accuratezza. Il 20 febbraio 1927, un decreto reale affidò il compito di compilare i numeri indici del costo della vita all'Istituto Centrale di Statistica, che fu posto sotto il diretto controllo di Mussolini. Da quel momento in poi non vi furono tagli ai salari che non fossero giustificati da una riduzione del costo della vita» (Salvemini 1936, 231).



Erano i prezzi dei «larger cities stores called “la Provvida” or “Liverani shops” », erano i prezzi rilevati in quegli spacci che facevano diminuire il costo della vita, per tutti. Nel primo semestre del 1931 era «solo il 3,9 per cento del totale dei generi venduti alla popolazione di Milano» che determinava il costo della vita di tutti i milanesi. Per la precisione, come riportava l’articolo del 1932 del «Corriere della sera» citato da Salvemini (1936, 233), le merci vendute nei «Liverani shops» e negli spacci de «la Provvida [insieme a] gli spacci per i dipendenti comunali», rappresentavano il 3,3% e lo 0,6% della spesa totale dei milanesi. Oltre l’80% del totale della spesa veniva fatta nei classici negozi al dettaglio, poi venivano quelli delle cooperative.



L'importanza dei numeri indici per il calcolo del costo della vita

- ❖ Anche se la nostra conoscenza dei movimenti dei prezzi può aiutarci a capire e risolvere i problemi, a volte può aumentarli creando le premesse per un conflitto politico o sociale: nel registrare le variazioni dei prezzi, gli indici dei prezzi evidenziano e certificano la redistribuzione del potere d'acquisto che li accompagna [...] Ma sono anche essenziali per pianificare la politica economica di un paese, per arbitrare le relazioni industriali e per analizzare i cambiamenti nella produzione e nella struttura sociale.
 - ❖ N. Amendola 2017, *The Cost of Living*, con G. Vecchi, in G. Vecchi 2017, *Measuring Wellbeing. A History of Italian Living Standards*, New York, Oxford University Press, p. 256.
- ❖ Quanta ostilità le hanno creata, nei ceti industriali, povera statistica, i «numeri indici del costo della vita»!
 - ❖ A. Schiavi 1923, *La popolazione italiana in pace e in guerra*, in «Critica sociale» n. 4, 16-28 feb., p. 64.

L'Unione statistica delle
città italiane e il Comune
(socialista) di Milano per
i numeri indici, (6) 7-8
luglio 1920



UFFICIO DEL LAVORO E DELLA STATISTICA
DEL COMUNE DI MILANO

LE VARIAZIONI DEI SALARI

== IN RAPPORTO ==
AL RINCARO DELLA VITA

II EDIZIONE

*In Appendice: Il resoconto stenografico del Convegno Statistico
del 7-8 luglio 1920 e l'attuazione dei suoi deliberati*

:: MILANO ::

NOVEMBRE 1920

Milano 1920, i numeri indici per l'Italia del primo dopoguerra

Il 7 luglio partecipavano al Convegno: due assessori del Comune; Alessandro Aschieri, direttore della statistica nazionale;

Alessandro Schiavi per il comune di Milano, Alberto Mancini per il Comune di Roma; Ugo Giusti per l'Unione e il Comune di Firenze;

Il prof. Aldo Contento per l'Unione;

Filippo Bassi della Lega industriale di Torino; Giulio Fenoglio della Confederazione generale italiana dell'industria;

Ettore Gaetani della Confederazione generale del lavoro;

Fausto Pagliari della Società umanitaria e Angelo Pugliese del laboratorio di fisiologia sperimentale di Milano;

vari direttori degli uffici comunali e provinciali del lavoro

INDICE	
=	
PREFAZIONE	Pag. V
§ 1. — Come si è calcolata la variazione dei prezzi degli alimenti durante la guerra	1
§ 2. — In quale proporzione la spesa per alimenti entra nel bilancio familiare	16
§ 3. — L'aumento dei salari durante la guerra	20
§ 4. — Le variazioni dei salari in rapporto al costo della vita a Milano	27
§ 5. — Come si sia modificato per qualità e ridotto in quantità il consumo degli alimenti, e quindi come sia variata la proporzione della spesa in alimenti	40
§ 6. — Come si potrebbero adeguare gli aumenti dei salari alle variazioni del costo della vita, con un metodo razionale	50
§ 7. — Sul calcolo degli aumenti dei prezzi, del costo della vita, e delle indennità per caro-viveri.	58
§ 8. — Alcune osservazioni e documenti sui metodi ed i concetti in uso all'estero per l'integrazione delle paghe	73
Studi sull'evoluzione economica di una famiglia operaia	97
APPENDICE: Resoconto stenografico del Convegno Statistico di Milano (7-8 luglio 1920)	101

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
ISTITUTO CENTRALE DI STATISTICA

NORME PER LA FORMAZIONE
DEI NUMERI INDICI
DEL COSTO DELLA VITA



ROMA
TIPOGRAFIA FAILLI

—
1927

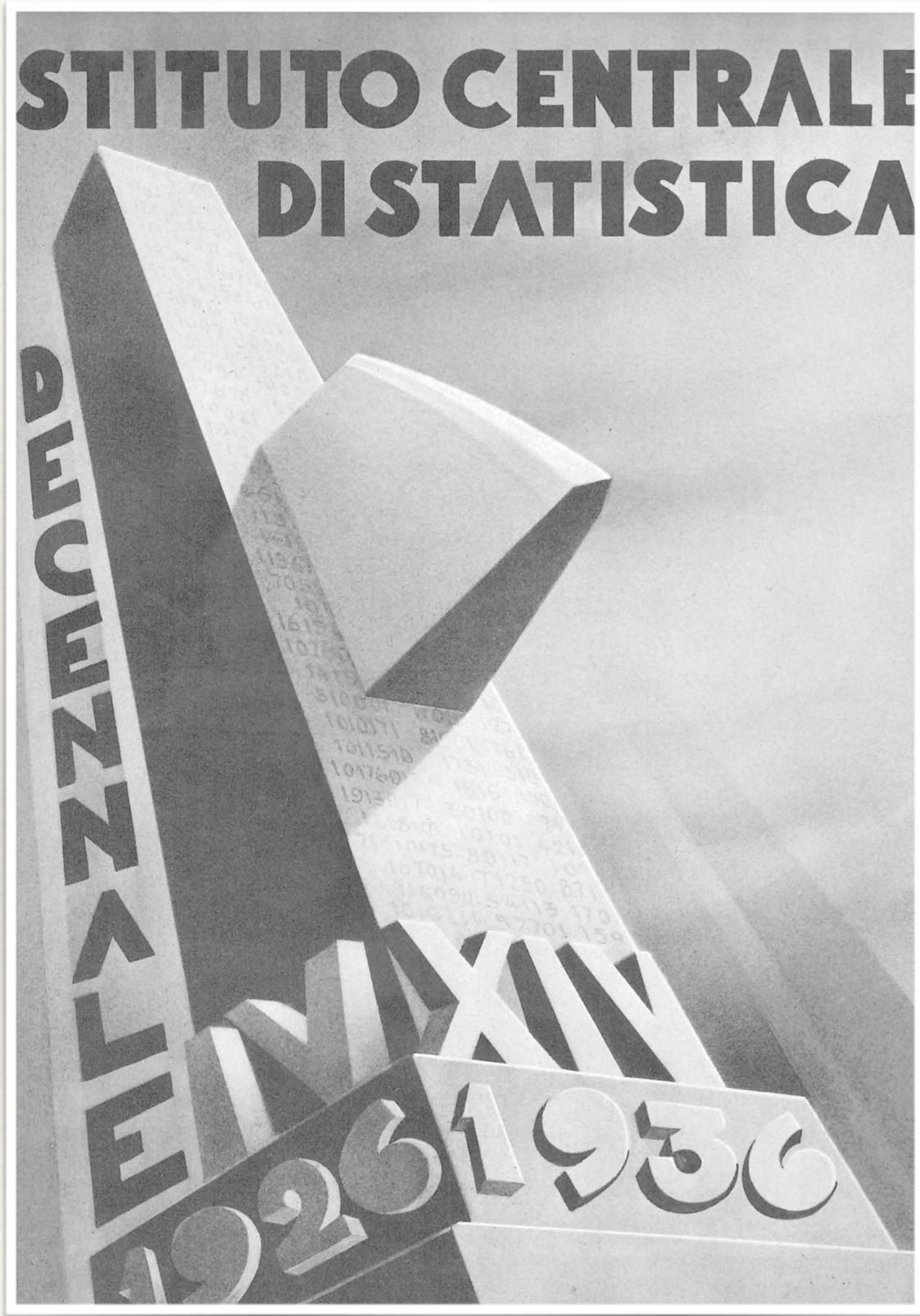
B) Rilevazione dei prezzi.

La rilevazione dei prezzi sarà fatta da personale appositamente scelto e posto sotto la vigilanza dell'Ufficio di Statistica incaricato della formazione degli indici. La rilevazione dovrà essere fatta direttamente nei negozi di vendita e sempre presso gli stessi negozi evitando quindi di servirsi di mercuriali o di bollettini comunque compilati.

1) *Generi alimentari.* — Per la rilevazione dei prezzi di questo capitolo sarà scelto un certo numero di negozi fra quelli più frequentati dalla

classe operaia e impiegatizia, e situati nei vari punti del centro urbano. Per le città con popolazione superiore a 200.000 abitanti, si considererà la città divisa in 4-5 zone, e per ogni zona saranno scelti 4-6 negozi di rilevazione.

Vi si comprenderanno in giusta misura, gli enti di consumo cooperativi, gli spacci operai e i mercati. Così si può stabilire che, su 15 negozi in cui si dovrà rilevare il prezzo del riso, 3 ad esempio siano spacci operai, perchè risulta, o si presume, che questi spacci smerchino un quinto circa del riso consumato dalla classe operaia.



La **Statistica** è per la Nazione quello che la **contabilità** è per le aziende: **alterarla, trascurarla è lo stesso che ingannare, trascurare sè stesso.**
[Istat 1936, 28]

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping arch followed by a series of smaller, rhythmic loops.

P. Piselli, R. Rubinacci, E. Marzano 2022, *The housing cycle as shaped by prices and transactions: A tentative application of the honeycomb approach for Italy (1927–2019)*, «Journal of European Real Estate Research», feb. 2022

❖ **Abstract**

Purpose – The purpose of this paper is to provide a dating system for the Italian residential real estate market from 1927 to 2019 and investigate its interaction with credit and business cycles.

Design/methodology/approach – To detect the local turning point of the Italian residential real estate market, we apply the honeycomb cycle developed by Janssen et al. (1994) based on the joint analysis of house prices and the number of transactions. **To this end, we use a unique historical reconstruction of house price levels by Baffigi and Piselli (2019)** in addition to data on transactions.

Valuation and Return: The Italian Housing Market 1927-2015.

Alberto Baffigi - Paolo Piselli**

July 2019

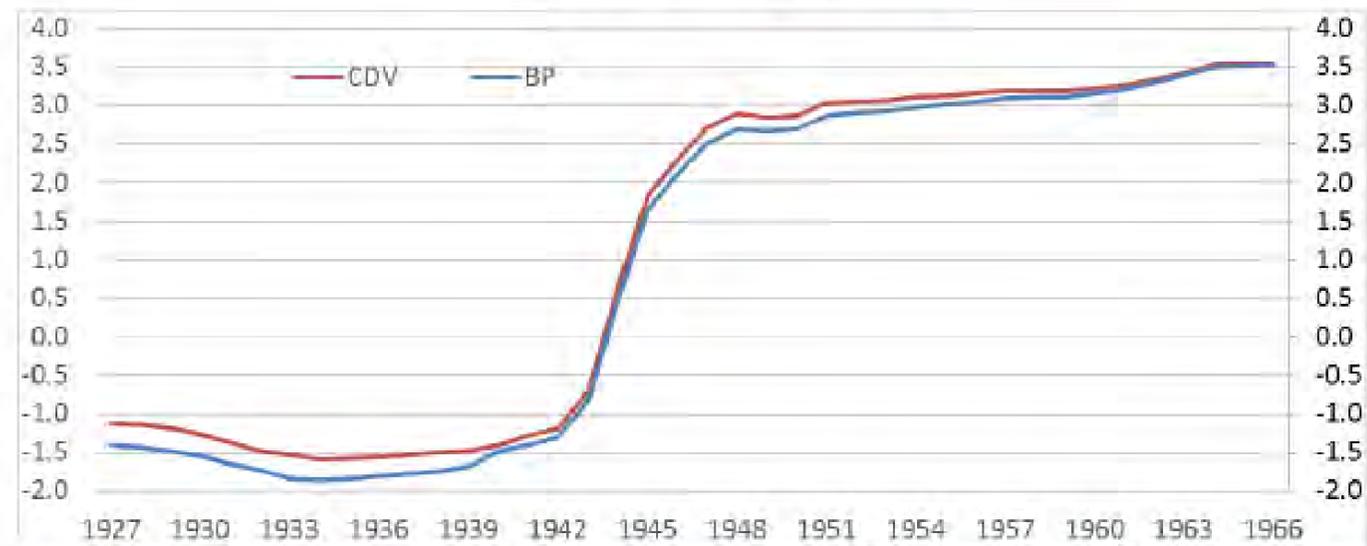
Abstract

The paper addresses the level and the dynamics of rents and asset prices of residential housing in Italy from the beginning of the Twentieth century to date. It reconstructs, for the first time on a long historical horizon, the national average of rents and compares it with new estimates of house prices. After a brief historical overview, the paper addresses the level and the dynamics of rents and asset prices of residential housing in Italy from the beginning of the last century to the last available data. It reconstructs, for the first time on a long historical horizon, the national average level of rents and compares it with new estimates of house prices. The economic implications of the new data are assessed by taking two routes: 1) we propose an evaluation of Italian real estate market performance and compare it with that of equity market; 2) we identify price bubbles in the market, through various definitions of market equilibrium price, based either on estimates of user cost or on financial analysis of housing return, and by running a formal econometric test for recurrent explosive rational bubbles. We find that houses were overvalued in the 30s, in a period of declining prices, and cyclically in the decades since the 70s.

Keywords: economic history, rents, house prices, price-to rent ratio, rational bubble, user cost
JEL classification: G12, R31, N14.

Figure A.1

Nation-wide house prices: comparing methodologies
(logs;euro;- room per month)



Source: our elaboration on data from *Mercato edilizio*, CDV, OMI and Baffigi (2013, 2015). CDV refers to the reconstruction based entirely on the Cannari et al. (2016)'s index. BP refers to the reconstruction based on *Mercato edilizio* data for 1927-1938. In 1966 the two indices coincide by construction.

Rents

The rents series is based on the following sources:

- 1) 1904, 1906 and 1908: *Annuario statistico delle città italiane* (Statistical Yearbook of the Italian Cities);
- 2) 1914-1924: Giusti (1925);
- 3) 1927-1938: *Mercato Edilizio* (various issues 1932-1938);
- 4) 1953-1995: *Annuario Statistico italiano* (Istat Annual statistical Bulletin, various issues);
- 5) 1996-2015: Istat (<http://dati.istat.it/>).

- ❖ «Mercato edilizio (Housing market)», the thorough and detailed statistical bulletin published by the Federazione nazionale fascista della proprietà edilizia (Real Estate National Fascist Federation).

Numeri indici e importanza della storia dell'Unione statistica delle città italiane

- ❖ La vicenda della costruzione dei numeri indici per il calcolo del costo della vita, nell'ambito della storia dell'Usci, mette in evidenza com'era e com'è importante che gli uffici comunali di statistica possano compiere rilevazioni statistiche in modo autonomo e competente, e poter così garantire veridicità e obiettività dei dati elaborati a partire da quelle rilevazioni.

Grazie

Oscar Gaspari (Università LUMSA Roma)