Pratiche nel mercato privato della casa, un oggetto per le politiche?

Il progetto StudMiHome

Giuliana Costa, Tommaso Frangioni, | 15 aprile 2024

Città, università, studenti

Nel quadro della competizione internazionale, le città – gli attori che vi operano - cercano di accumulare risorse economiche, finanziarie, conoscitive e infrastrutturali in grado di renderle potenzialmente appetibili a scapito delle altre e di promuoverne ulteriormente la crescita. Questo meccanismo si vede rifratto a molte scale, dalle *call* per ospitare grandi eventi, alla progettazione a valere su fondi per la rigenerazione e riqualificazione urbana a, non ultima, la competizione fra le università per attrarre il maggior numero possibile di studenti. La partita strategica si gioca fra università nazionali e anche sul più ampio palcoscenico internazionale, a partire dall'espansione degli strumenti di ranking e ordinamento fra atenei mondiali, logica attivamente sostenuta anche dagli stessi attori istituzionali. Questo ha determinato un crescente afflusso di studenti in quegli atenei che riescono a posizionarsi come centri di élite su uno scenario globale. Sia sullo scenario nazionale sia su quello internazionale, la città di Milano si trova ad avere uno dei sistemi universitari di maggiore attrattiva: basti pensare che, nonostante la pandemia, nello scorso anno accademico (22/23) le cinque università pubbliche assommavano 197.906 studenti, di cui poco più di un decimo stranieri (Mur Opendata). Sono in particolare proprio le iscrizioni dall'estero che mostrano una tendenza in decisa crescita nel corso degli anni post-pandemici.

Ciò ha un impatto rilevante sia su come le università sono strutturate internamente - dall'offerta formativa ai servizi di orientamento - sia su come le città accolgono questi flussi. Le università, da questo punto di vista sono pienamente considerabili come attori urbanistici che "fanno città" per mezzo della produzione di interventi infrastrutturali (come la costruzione di sedi, studentati, laboratori) che negli ultimi anni riguardano principalmente attività di riqualificazione (come il campus Mind dell'Università degli Studi di Milano), rigenerazione (come l'intervento del Politecnico di Milano nell'area della Goccia in Bovisa) e rifunzionalizzazione (come il nuovo campus della Cattolica nel centro di Milano) del costruito esistente, e anche con nuove edificazioni. Allo stesso tempo, è importante sottolineare come la popolazione studentesca possa avere un forte impatto sul tessuto urbano e come questo fenomeno presenti luci e ombre: se da un lato questa può contribuire alla rivitalizzazione culturale e commerciale di aree e quartieri, dall'altro sono sempre presenti i noti rischi di gentrification, o utilizzando il termine specifico, di *studentification*. Senza entrare in eccessivi dettagli, una delle caratteristiche che fanno parlare di un processo a sé stante, è la progressiva trasformazione di alloggi tradizionali (o perfino commerciali) per intercettare i bisogni percepiti di una specifica popolazione. Dunque, la segmentazione degli alloggi esistenti, per accogliere un maggior numero di stanze singole e autonome a spese degli spazi comuni (come, ad esempio una sala) e la costruzione di studentati – sia pubblici che privati, che, in misura crescente, con partnership pubblico-privato – sono fenomeni rilevanti nella città universitaria contemporanea.

Allo stesso tempo, il contesto milanese sollecita riflessioni per le difficili condizioni abitative che impone a tutti quei segmenti della popolazione che non hanno un reddito disponibile particolarmente elevato. Basti pensare che, nella fotografia del rapporto di ricerca OCA, "tra il 2015 e il 2021, mentre i prezzi di acquisto crescono del 41% e i canoni di locazione del 22%, redditi e retribuzioni crescono solo del 12% e 13%" (Bricocoli e Peverini 2023, p. 33). O ancora, un'indagine condotta dal gruppo studentesco UDU (Unione degli Universitari) nei primi mesi del 2023, mostra come a fronte di un prezzo medio nazionale per una stanza singola pari a 350 euro, a Milano la media si alzi fino ai 550. Questo ha portato al fiorire di numerose iniziative e mobilitazioni urbane, non ultime quelle delle studentesse e degli studenti, di cui *Tende in piazza* è stato un caso emblematico.

Un progetto di ricerca-azione sull'abitare studentesco

Il progetto StudMiHome è iniziato a ottobre 2023 grazie al finanziamento del programma Polisocial Award, destinato alle attività di responsabilità sociale del Politecnico di Milano. Il progetto coinvolge tre dipartimenti (Architettura e Studi Urbani, Design, Architettura Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito), 11 partner e 5 sostenitori[note]I partner sono: Associazione Agenti Immobiliari Riuniti - Collegio Provinciale di Milano, Fuori Luoghi SCS, Fondazione DAR Cesare Scarponi,

Fondazione Housing Sociale, Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari -sede Provinciale di Milano, Associazione Meglio Milano, La Cordata SCS, Unione degli Universitari - UDU Milano, Auser Laboratorio Casa APS, Federconsumatori Milano APS Milano, SUNIA (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari). I promotori sono invece: Arcidiocesi di Milano, Comune di Milano, Consorzio Nazionale Idee in Rete e le SCS Comin e Spazio Aperto Servizi.[/note] e ha l'obiettivo di tenere insieme attività di ricerca, di intervento e di disseminazione. La ricerca vuole indagare le traiettorie abitative (Clapham, 2005) degli studenti nelle loro interazioni con il mercato privato della locazione. Questo implica prestare attenzione alle modalità in cui coloro che sono fuori sede cercano, trovano, abitano e lasciano le proprie case. Ragionare su questo tema in ottica relazionale e multifattoriale richiede di prendere in considerazione una molteplicità di aspetti: le dimensioni economiche del mercato dell'affitto e la sua offerta; le strategie individuali e collettive degli operatori di mercato (agenti immobiliari, proprietari), di quelli del non profit (associazioni, cooperative, sindacati degli inquilini) e quelle degli studenti; le dimensioni organizzative e istituzionali dei soggetti coinvolti a vario titolo nell'abitare (dagli Atenei, agli enti per il Diritto allo Studio Universitario, alle associazioni studentesche); ma anche dimensioni più impalpabili eppure pressanti, come quelle emotive e legate ai frequenti fenomeni di raggiro e truffa o anche solo di forte difficoltà nel trovare una soluzione abitativa sufficientemente stabile e accogliente.

La ricerca prevede di studiare dunque il mercato privato della casa, sia sul lato della domanda (gli studenti), sia su quello dell'offerta (i proprietari e gli intermediari) in modo da comprenderne l'ecosistema. L'indagine si svolge attraverso un mix di metodi e tecniche: co-design workshop, tre survey (a studenti universitari degli atenei milanesi, ad agenti immobiliari e a proprietari), interviste qualitative a studenti, interviste a interlocutori privilegiati, focus group, analisi visuale, analisi di disegni e piante dell'abitazione prodotte da studenti stessi). L'impianto della ricerca si è fondato fin dalla sua scrittura su una stretta collaborazione con studenti e studentesse, in modo da costruire strumenti di rilevazione che potessero mettere meglio in luce le dimensioni maggiormente rilevanti per la loro esperienza. In particolare, possiamo qua ricordare che oltre al tema dell'*affordability*, che è ovviamente fondamentale, esistono una varietà di aspetti meno indagati ma comunque concorrenti nel costruire il modo in cui l'abitare si fa processo sociale complesso e che sono ricorrenti nel racconto delle persone intervistate.

In primo luogo, le complessità incontrate nella ricerca di un alloggio, laddove spesso si trovano sistemazioni di qualità o prezzo relativamente buoni solamente ricorrendo alle reti personali e ai legami deboli che possono instaurarsi nel passaparola: questo chiaramente diviene un aspetto problematico soprattutto per coloro che sono inseriti in una traiettoria di mobilità interregionale o addirittura internazionale. In seconda battuta, la complessità delle relazioni con gli operatori del mercato – agenzie immobiliari e proprietari – che si rivelano essere conflittuali in alcuni casi, anche per la diffusa presenza di quelle che definiamo *male pratiche*, come ad esempio la richiesta di garanzie ingiustificate, la trattenuta di caparre e depositi cauzionali, la richiesta di versare somme di intermediazione anche in assenza di una sicurezza del buon esito del servizio offerto. Si trovano poi spesso riferimenti allo scarso stato del patrimonio offerto: le case destinate agli studenti sono spesso piccole, sovraffollate, poco manutenute, senza spazi destinati alla convivialità tra gli inquilini. Ancora, per quanto concerne i giovani provenienti dall'estero, vi sono gli scogli della lingua (in un contesto che non maneggia l'inglese ma soltanto l'italiano), il frequente racconto di episodi di discriminazione, la difficoltà nel comprendere e seguire le procedure amministrative legate sia all'iscrizione universitaria, sia a tutto quel che concerne il processo migratorio e quindi anche l'accesso alla casa. Tutti questi aspetti legati all'accesso alla casa possono contribuire a creare o rafforzare differenze e disuguaglianze nell'accesso all'istruzione terziaria, soprattutto in mancanza di strumenti di sostegno e supporto istituzionali.

Per questa ragione, fra gli obiettivi del progetto rientra anche la sperimentazione di un'azione pilota per la realizzazione di un servizio di sportello abitativo, per ora rivolto agli studenti del Politecnico di Milano, ma potenzialmente estendibile ad altri Atenei milanesi e non solo. L'obiettivo di questo sportello, realizzato in questa fase iniziale in collaborazione con uno dei partner, Federconsumatori Lombardia, è di offrire orientamento abitativo e, nello specifico, un aiuto nel navigare il mercato della locazione. Solo a titolo di esempio, possiamo menzionare: sostegno nella comprensione dei contratti e delle loro clausole, sostegno nel riconoscimento ed eventuale denuncia di cattive pratiche (come affitti in nero, o contratti regolarmente firmati ma non registrati), aiuto nel destreggiarsi nelle procedure dei servizi esistenti sul territorio, tentando di costruire delle mappe quanto più accurate possibili degli *step* da seguire, la creazione di competenze trasversali per difendersi da tentativi di truffa e la costruzione di strumenti condivisi per ridurre l'impatto di queste. Tutti questi aspetti fanno parte del quadro di un abitare studentesco difficile e le cui dimensioni non sono ridotte alla sola dimensione economica dell'*affordability*, che comunque gioca un ruolo estremamente rilevante, a partire dall'aggravio dei costi per le famiglie che sostengono economicamente gli studi dei figli o dalla necessità di conciliare lavoro e studio universitario. Va infatti notato come questi fenomeni abbiano un impatto anche sulla possibilità di seguire una carriera universitaria "ordinata" e che rispetti i tempi previsti, o sulla possibilità di incontrare forme di stress, ansia o depressione. La tutela dell'abitare, o meglio di un abitare decoroso, per gli studenti dovrebbe dunque rientrare fra gli obiettivi sociali delle diverse istituzioni, gli atenei, le *policy*

cittadine e quelle sovralocali.

La questione abitativa studentesca sta assumendo a Milano e in altre città italiane una dimensione sempre più problematica. La survey destinata agli studenti, ancora in corso di svolgimento, ha per ora raccolto le informazioni di 2400 rispondenti, tutti iscritti al Politecnico di Milano. La spesa mensile media per l'alloggio in affitto si attesta sui 600 euro, cifra che supera i 700 euro nel caso degli studenti internazionali (cui vanno aggiunte le spese di condominio e le utenze). Oggi, vista la carenza di posti letto in studentati a prezzi abbordabili e la crescita fortemente speculativa dei costi di affitto per gli studenti in particolare, conta sempre di più la disponibilità di risorse economiche proprie e delle famiglie di origine. Questo rappresenta un forte ostacolo alla scelta e alla realizzazione di percorsi universitari, minando così alla base i presupposti di un accesso effettivamente democratico all'istruzione. Contemporaneamente, se invertiamo il punto di vista, attraverso questo fenomeno possiamo notare una volta di più la centralità che un abitare accessibile e di qualità ha nella realizzazione di altri diritti. Lo ha ricordato anche il Presidente della Repubblica Sergio Mattarella in occasione del suo discorso di fine anno: è un nodo che va sciolto e le politiche sono chiamate a farlo nel più breve tempo possibile.

Per informazioni e per partecipare al progetto vai qui.

Bibliografia

- Bricocoli M., Peverini M. (2023), "Non è una città per chi lavora. Costi abitativi, Redditi e retribuzioni a Milano", *Primo Rapporto di Ricerca OCA sull'abbordabilità della casa a Milano,* DAStU – Politecnico di Milano.
- Clapham, D. (2005). *The meaning of housing: A pathways approach*. Policy Press.